

Bestemmingsplan

De Heijhorst Zuid

Gemeente Scherpenzeel

Bestemmingsplan

De Heijhorst Zuid

Gemeente Scherpenzeel

Toelichting

Regels

Verbeelding

schaal 1:1.000

Vastgesteld:

14 juni 2018

Projectgegevens:

TOE03-0253522-01A

REG03-0253522-01A

TEK03-0253522-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0279.BP2017Heijhorstzd-vg01

Datum vrijgave

19-06-2018

Opsteller(s)

RD, Adv

Projectleider

CS

Vrijgave

CS

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Stedenbouwkundig plan	7
2.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	11
3	Beleidskader	13
3.1	Nationaal beleid	13
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	22
4.3	Luchtkwaliteit	22
4.4	Water	24
4.5	Bedrijven en milieuzonering	26
4.6	Externe veiligheid	27
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	28
4.8	Flora en fauna	30
4.9	Kabels en leidingen	31
5	Juridische aspecten	33
5.1	Plansystematiek	33
5.2	De bestemmingen	33
6	Haalbaarheid	35
6.1	Financieel	35
6.2	Maatschappelijk	35

Bijlage:

- Verkennend bodemonderzoek, Antea Group, 12 december 2016
- Akoestisch onderzoek, CroonenBuro5, 29 september 2016
- Watertoets, Antea Group, 18 januari 2018
- Quickscan flora en fauna, CroonenBuro5, 7 december 2016
- Nota inspraak en vooroverleg
- Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'De Heijhorst Zuid'

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Scherpenzeel ziet zich in de periode van 2015 tot 2024 gesteld voor een woningbouwopgave van circa 500 woningen. In de gemeentelijke structuurvisie zijn de gronden ten zuiden van de kern aangewezen als de voornaamste uitbreidingslocatie binnen de gemeente. In Scherpenzeel-Zuid zal een groot deel van het woningbouwprogramma worden gerealiseerd. Langs de zuidelijke rand van Scherpenzeel zijn, zowel ten westen als ten oosten van Landgoed Scherpenzeel, gebieden aangewezen als zoekgebied voor wonen. Op deze gronden kunnen dorpse woonbuurten worden gerealiseerd, passend binnen de typerende landschappelijke structuur van kampenontginningen: kleinschalige enclaves in het landschap die bestaan uit een verzameling van bebouwing tussen de nattere gronden en de drogere (bos)gebieden.



Ligging plangebied in Scherpenzeel

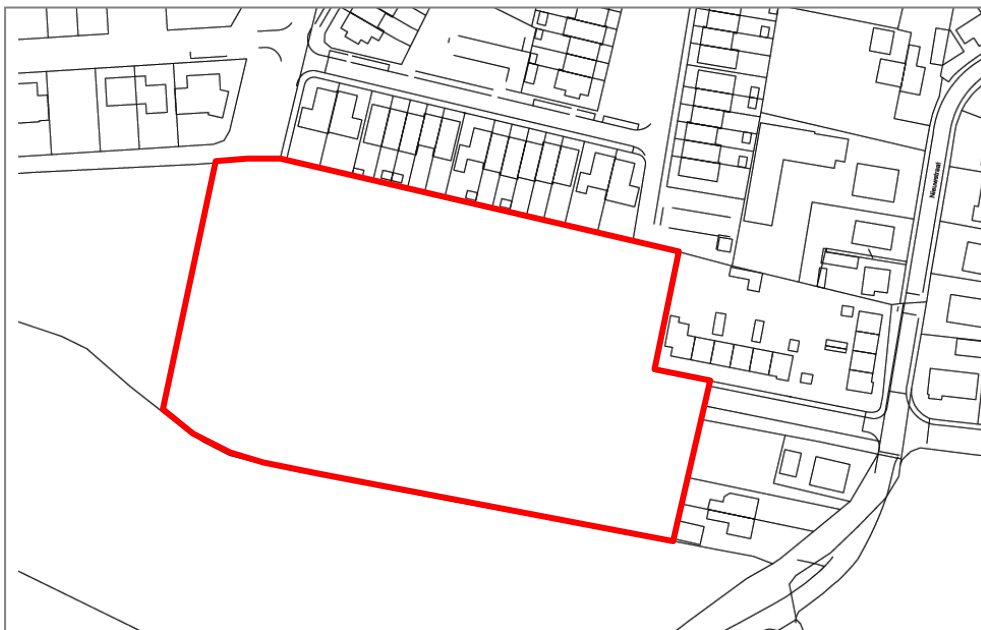
Als onderdeel van Scherpenzeel-Zuid is de eerste fase van De Heijhorst reeds afgerond. Als uitbreiding hierop wordt De Heijhorst Zuid ontwikkeld. In het gebied, dat globaal wordt begrensd door de Lambalgerkeerkade in het westen, de Vierzinnen in het oosten en de bebouwing van de eerste fase van De Heijhorst in het noorden, is ruimte voor de bouw van 34 woningen met bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen. Ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied is een stedenbouwkundig plan 'Heijhorst fase 2 Scherpenzeel' opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor voorliggend bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan is geen gedetailleerd en uitgewerkt plan, maar heeft een globaal karakter. In het stedenbouwkundig plan is de hoofdstructuur van het nieuwe woongebied en zijn de daarbij behorende randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastgelegd. De exacte verkaveling en inrichting zijn niet vastgelegd, zodat bij de uitvoering van de plannen nog flexibiliteit bestaat en er kan worden ingespeeld op de marktsituatie en de wensen van de nieuwe bewoners.

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

Het bestemmingsplan 'De Heijhorst Zuid' voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisering van woningen en de aanleg van de openbare ruimte in het nieuwe woongebied. De regels van het bestemmingsplan sluiten zoveel mogelijk aan op de regels van de overige bestemmingsplannen van de gemeente Scherpenzeel, met name op het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst', dat is vastgesteld in maart 2014, en betrekking heeft op de eerste fase van De Heijhorst. Hierdoor gelden voor de nieuwe woningen in De Heijhorst Zuid vergelijkbare bouw- en gebruiksmogelijkheden als voor de woningen uit de eerste fase van De Heijhorst.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt aan de zuidwestzijde van de kern Scherpenzeel. Het plangebied wordt in het westen begrensd door bosschages en op enige afstand de Lambalgerkeerkade en de agrarische percelen ten oosten daarvan. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de eerste fase van De Heijhorst. In het oosten wordt de plangrens gevormd door de perceelsgrens van de woonpercelen aan de Vierzinnen en de Nieuwstraat. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door agrarische percelen.



Begrenzing plangebied

In het plangebied is een plantenkwekerij gevestigd. Ten behoeve van deze plantenkwekerij zijn kassen en diverse parkeerplaatsen aanwezig. In het zuidoosten van het plangebied is de bedrijfswoning van de plantenkwekerij gelegen. Het plangebied bestaat daarnaast voornamelijk uit bomen en bosschages.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het grootste deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'West', dat op 27 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. De gronden van plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – plantenkwekerij' en 'Groen'.

Voor een beperkt deel (enkele meters) van het westelijk deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 1987'. Dit bestemmingsplan is op 15 oktober 1987 vastgesteld door de gemeenteraad en op 25 mei 1988 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch'.

1.4 Leeswijzer

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



Foto's plangebied (bron: Globespotter 2015)



Luchtfoto plangebied (bron: Globespotter 2017)

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Historische ontwikkeling

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

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

In de periode tot de Tweede Wereldoorlog ontwikkelde Scherpenzeel zich organisch langs de oude wegenpatronen. Voorzieningen concentreerden zich aan de oost-westgerichte doorgaande route door het dorp, rond de Dorpsstraat. Na de Tweede Wereldoorlog werden zowel ten noorden als ten zuiden van de doorgaande route planmatig opgezette woonbuurten gerealiseerd, waarbij de gronden rond Landgoed Scherpenzeel als groene plek behouden bleven. Ook de gronden ten noorden, oosten en westen van De Heijhorst (westelijk van de Lambalgerkeerkade) werden in deze periode ontwikkeld als woonbuurten. De Heijhorst vormde voorheen een groene plek in de ruimtelijke structuur van Scherpenzeel. Door de invulling van omgeving De Heijhorst en De Heijhorst Zuid met woningbouw is een logische stap in de ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid gezet.

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied grenst in het oosten aan de Vierzinnen en de Nieuwstraat. De Nieuwstraat is onderdeel van de historische verbinding tussen de Dorpsstraat in Scherpenzeel en het landgoed Lambalgen. Het beeld langs deze weg wordt bepaald door woningen uit verschillende bouwperiodes. Kenmerkend zijn de diepe achtertuinen van de woonpercelen die grenzen aan het plangebied. Ten noorden van het plangebied wordt de eerste fase van De Heijhorst ontwikkeld. Dit deel wordt gekenmerkt door een dorps sfeer met veel variatie en afwisseling aan de ene kant en door samenhang, zorgvuldige detaillering en een herkenbare inrichting van de openbare ruimte aan andere kant. Het parkeren vindt in dit gebied plaats op zowel eigen terrein als in de openbare ruimte.

Ten noordwesten van het plangebied, aan de westzijde van de Lambalgerkeerkade, ligt een groene, ruim opgezette woonbuurt waarin voornamelijk vrijstaande woningen staan. De Lambalgerkeerkade vormt, mede dankzij de bomenrijen die aan weerszijden van het langzaamverkeerspad staan, een opvallend landschappelijk en cultuurhistorisch element.



Scherpenzeel omstreeks 1900, met kenmerkend kampenlandschap rond de dorpskern

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

houtsingels verloren gegaan, waardoor het kampenlandschap zijn oorspronkelijke karakter deels heeft verloren.

In het gebied Scherpenzeel-Zuid, dat is ingeklemd tussen het dorp en de Lunterse Beek, is een aantal houtwallen en houtsingels behouden gebleven en is ook langs het merendeel van de wegen nog beplanting aanwezig. Kenmerkend is de sterke uitwisseling tussen dorp en landschap. Er is geen sprake van een scherpe grens, maar juist van een overgangszone met een grote diversiteit van activiteiten, waaronder het landgoed Scherpenzeel, de uitlopers van Landgoed Lambalgen en dorpsfuncties zoals de begraafplaats, volkstuinten en woonhuizen. Hoewel de kleinschaligheid van het landschap deels verloren is gegaan, is de kamerstructuur nog herkenbaar. In de nabijheid het plangebied van De Heijhorst Zuid bevinden zich, met name aan de westelijke zijde nog een aantal houtwallen. In het plangebied is de oorspronkelijke landschapsstructuur verloren gegaan door de bouw van de kassen en de bedrijfswoning.

2.2 Stedenbouwkundig plan

2.2.1 Ruimtelijk kader Scherpenzeel-Zuid

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

- Landgoed Scherpenzeel: Het landgoed wordt veiliggesteld voor de komende generaties. Naast de planologische bescherming (historische buitenplaats, ecologische hoofdstructuur) kan het gebied worden versterkt als dorpspark. Het landschap dringt hier door tot in het centrum van Scherpenzeel. Deze karakteristiek moet beschermd worden.
- Landgoed Lambalgen: Dit landgoed is minder dominant aanwezig, maar is mede bepalend voor de sfeer in het gebied. Binnen een aantal kamers (waaronder de locatie De Heijhorst Zuid) is ruimte voor dorpsontwikkelingen, passend binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Dorpsontwikkelingen bieden de mogelijkheid om ongewenste bedrijvigheid te amoveren en verrommelde zones op te schonen. Landschappelijke structuren die tot in de kern Scherpenzeel doordringen (zoals de Lambalgerkeerkade) dienen gehandhaafd te blijven.

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



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

De gronden behorende bij het plangebied De Heijhorst Zuid zijn aangeduid als zoekgebied voor wonen (tweede tranche). De locatie wordt in het noorden begrensd door de eerste fase van De Heijhorst en in het zuiden door de grens van het zoekgebied voor dorpsontwikkeling. Doordat de locatie reeds is begrensd kan op korte termijn worden ontwikkeld. In het ontwikkelingskader is aangegeven op welke wijze de woongebieden in Scherpenzeel-Zuid kunnen worden gerealiseerd. Er is gekozen voor een structuur die sterk refereert aan het oorspronkelijke kampenlandschap. Scherpenzeel-Zuid zal worden ontwikkeld als een samenstelsel van woonbuurtjes in het landschap, waarbij wordt gebouwd in een beperkte, dorps dichtheid. Deze manier van ontwikkelen maakt het mogelijk om de waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen te respecteren en het landschap aan te vullen met nieuwe elementen.

Kenmerkend voor de nieuwe woonbuurten zijn:

- een omvang van circa 20-40 woningen;
- wisselende dichtheden, afhankelijk van de woningtypologie die voortkomt uit de woonbehoefte;
- de landgoederen, het omringende landschap en de verbindende groen-, water- en infrastructuur zorgen voor de samenhang en bepalen de woonsfeer;

- de woonbuurten kunnen onderling duidelijk worden onderscheiden;
- de woonbuurten hebben een dorpse uitstraling, met kenmerken als kleinschaligheid, geborgenheid en veiligheid;
- per buurt wordt de behoefte aan groen, waterberging en parkeren ingevuld.

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

2.2.2 Stedenbouwkundige opzet De Heijhorst

Binnen de kaders die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Scherpenzeel zijn een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan opgesteld voor beiden fases van De Heijhorst. De Heijhorst is aangeduid als inbreidingslocatie. De Heijhorst Zuid is de tweede fase van de ontwikkeling. Het gebied ligt op de rand van Scherpenzeel net buiten de contour van het dorp, waar het landschap goed voelbaar en zichtbaar is. Dit geldt met name aan de westzijde van het gebied (nabij de Lambalgerkeerkade) en aan de zuidzijde van het gebied (het open-agrarisch landschap). Het gebied wordt begrensd door opgroeiende bosschages aan de randen en wordt gesplitst door een bestaande weg, die het gebied onderverdeelt in twee logische deelgebieden. De bosschages maken deel uit van een structuur aan bomenrijen en houtwallen die een groene verbinding vormen naar het dorp en de omgeving.

Het uitgangspunt voor De Heijhorst Zuid is 'dorps wonen in een woonbuurt'. De Hovenierslaan wordt doorgetrokken tot in het plangebied, waar de weg aangesloten zal worden op de Vierzinnen, zodat een doorlopende structuur ontstaat. Deze weg vormt de ontsluiting voor het nieuwe woongebied. De ontsluitingsweg verdeelt De Heijhorst Zuid op een logische manier in twee woonvelden. Het noordelijke woonveld grenst aan de eerste fase van De Heijhorst, waardoor hier een compact dorps woonmilieu wordt nagestreefd. In het zuidelijke woonveld ligt een lagere woningdichtheid voor de hand, zodat maximaal kan worden ingespeeld op de landschappelijke ligging en de overgang naar het landelijk gebied.

2.2.3 Groen en water

Onderdeel van het stedenbouwkundig plan is om de structuur van de eerste fase van De Heijhorst over te laten lopen in het plangebied. Dit gebeurt door aan te sluiten op de boomstructuur van de Hovenierslaan. De Lambalgerkeerkade en de bosschage ten

westen van het plangebied vallen net buiten het plangebied, maar zorgen voor een groene uitstraling van het plangebied.

Aan de zuidelijke rand van het plangebied ligt een watergang. Deze watergang wordt aangesloten op de gerealiseerde watergang ten noorden van het plangebied. Door het verbreden en verdiepen van de watergang in het zuidelijk deel en de nieuwe watergang in het westelijke deel ontstaat ruimte voor de waterberging, deze waterberging is nodig vanwege de toenemende verharding en bebouwing in De Heijhorst Zuid. Door de watergangen te verbinden ontstaat een goede circulatie/waterkwaliteit in de watergangen. De watergangen spelen daarnaast een belangrijke rol in de beleving van het nieuwe woongebied.

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De nieuwe woonbuurt wordt, net als de omliggende woongebieden in Scherpenzeel, ingericht als 30 km/h zone. De Heijhorst Zuid wordt ontsloten via een nieuw te realiseren weg, die de Hovenierslaan met de Vierzinnen verbindt. De weg krijgt de vorm van een erftoegangsweg conform de systematiek van het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (GVVP). Langs de weg is ruimte voor groen. Binnen de woonvelden kunnen woonstraten worden gerealiseerd. De ligging van deze straten is afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling van de woonvelden: het stedenbouwkundig plan en dit bestemmingsplan bieden hierin flexibiliteit.

Parkeren

Parkeren vindt in De Heijhorst Zuid zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte plaats. Alle vrijstaande en halfvrijstaande woningen krijgen minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. De overige parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied gerealiseerd. Het streven is om de profielen van de woonstraten dorps en informeel in te richten. Wel kan parkeren plaatsvinden in informele 'parkeerkoffers' tussen de woningen of in (korte) achterstraatjes. Het parkeren vindt in de meeste gevallen plaats middels haakparkeerplaatsen. Daarnaast worden enkele langparkeerplaatsen bij tweewoonwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd. Er geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Bij de uitwerking van de verkavelingsplannen dient met deze norm rekening te worden gehouden. Uitgangspunt is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen om volledig in de parkeerbehoefte te voorzien. In de regels van dit bestemmingsplan is hiervoor een gebruiksregel opgenomen.

2.2.5 Bebouwing

Binnen de twee woonvelden van De Heijhorst Zuid kunnen verschillende verkavelingen worden uitgewerkt. Het bestemmingsplan legt binnen deze woonvelden dan ook geen gedetailleerde structuren (woonstraten, groenvoorzieningen, bouwvlakken) vast, maar biedt ruimte voor een flexibele inrichting. In het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan zijn verschillende uitgangspunten opgenomen waaraan de bebouwing in De Heijhorst Zuid moet voldoen. De ruimtelijk relevante uitgangspunten, zoals de hoogte

van de bebouwing en de diepte van de woningen, zijn opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Op grond van de gewenste woningdichtheid is bepaald hoeveel woningen maximaal per woonveld toelaatbaar zijn. In het noordelijke woonveld, waar sprake is van een 'compact dorps' woonmilieu, kunnen maximaal 24 woningen worden gebouwd. In het zuidelijke woonveld, waar sprake is van een lagere bebouwingsdichtheid, kunnen maximaal 10 woningen worden gerealiseerd. In totaal bedraagt het woningbouwprogramma voor De Heijhorst Zuid maximaal 34 woningen.

Uitgangspunt voor de realisering van De Heijhorst Zuid is een dorpse sfeer. Dorps bouwen is een breed begrip: het betekent bouwen met veel variatie en afwisseling, maar ook met samenhang, door een zorgvuldige detaillering en een herkenbare inrichting van de openbare ruimte. In De Heijhorst Zuid wordt variatie gezocht in bijvoorbeeld een verspringende rooilijn, afwisseling van kapvormen en variatie van woningtypes. Lange blokken met aaneengebouwde woningen zijn niet gewenst. In plaats daarvan wordt een straatbeeld nagestreefd waarin vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen elkaar afwisselen. Incidenteel behoort ook een bijzonder woningtype (bijvoorbeeld een patiowoning of een pand met boven- en benedenwoningen) tot de mogelijkheden. Voor alle woningen geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. De diepte van de voortuin bedraagt ten minste 2 meter en maximaal 3 meter. Hierdoor wordt de kwaliteit van de (oost/west) achtertuinen vergroot en kan er variatie gemaakt worden in de (verspringing) van de voorgevels.

Voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen geldt dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens (aan één zijde dan wel aan twee zijden) ten minste 3 meter moet bedragen. Hierdoor is naast de woning ruimte voor een inrit/parkeerplaats op eigen terrein. Voor wat betreft de maximale woningdiepte is onderscheid gemaakt tussen verschillende woningtypologieën. Vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en drie-onder-één-kapwoningen mogen maximaal 12 meter diep zijn. Voor rijwoningen (eventueel in de vorm van boven- en benedenwoningen) geldt een maximale diepte van 10 meter. Via afwijking kunnen diepere woningen (15 respectievelijk 12 meter) worden toegestaan, mits dat uit ruimtelijk oogpunt passend is en de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

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

kader verschillende verkavelingen mogelijk. De hoofdlijnen uit het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan zijn vertaald in dit bestemmingsplan.

De nieuwe weg die door het gebied loopt, is bestemd als 'Verkeer', zodat de ligging van deze weg is vastgelegd in het bestemmingsplan. Aan de west- en zuidzijde is voor de watergang de bestemming 'Water' opgenomen. In het zuidoosten van het plangebied is de bestaande voormalige bedrijfswoning in stand gehouden. De regeling voor de woning is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'West', waarin voor de woning de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' zijn opgenomen.

De overige delen van het plangebied (de twee woonvelden) zijn bestemd als 'Woongebied'. Binnen deze bestemming zijn woningen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen overal toegestaan. De bestemming maakt hierdoor verschillende indelingen van de woonvelden mogelijk, zodat ruimte wordt geboden aan verschillende verkavelingen. Per woonveld is het maximum aantal woningen vastgelegd. Op basis van de woningdichtheden uit het stedenbouwkundigplan kunnen in het noordelijke woonveld maximaal 24 woningen worden gerealiseerd. In het zuidelijke woonveld zijn maximaal 10 woningen toegestaan. In de regels zijn voor alle woningen een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 11 meter opgenomen. In de regels zijn geen woningtypologieën vastgelegd, zodat in ieder woonveld een mix van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen kan worden gebouwd. Ook de realisering van gebouwen met boven- en benedenwoningen behoort tot de mogelijkheden.

Bij de regeling voor de woonvelden is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst'.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.1.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd. Het Besluit en de Regeling bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Het plangebied valt volgens de kaarten van de Rarro in het radarverstoringgebied van de radarinstallatie op vliegbasis Volkel. Het plangebied ligt niet binnen de kern van het radarverstoringgebied, maar binnen de daaromheen liggende ring. In die ring gelden uitsluitend bouwhoogtebeperkingen voor windmolens. Het radarverstoringgebied legt daarom geen beperkingen op aan bebouwing binnen het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de Ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de Ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening via optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de Ladder vraag-gerichte programmering bevorderen. De Ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een herziening van het bestemmingsplan.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van 'de Ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvaart of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Relevantie voor woningbouwplan 'De Heijhorst Zuid'

Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In het Bro is geen ondergrens voor de mini-

male omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Ingevolge jurisprudentie is bepaald dat vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de Ladder. Voorliggend initiatief betreft de bouw van maximaal 34 woningen, waardoor toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde is.

Behoefte

Ingevolge de ladder voor duurzame verstedelijking moet bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling in eerste instantie worden aangetoond dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Voor de ontwikkeling van de tweede fase van het woningbouwplan De Heijhorst, De Heijhorst Zuid, heeft deze afweging reeds plaatsgevonden in het kader van de Structuurvisie Scherpenzeel (zie paragraaf 3.3.1). In de eerste fase van het woningbouwplan 'De Heijhorst' is reeds vastgesteld dat in het ontwikkelingsplan de komende jaren maximaal 86 woningen worden gerealiseerd. Dit aantal past in het woningbouwprogramma van 290 woningen voor de periode tot 2020, zoals opgenomen in de woonvisie. Het voorliggende initiatief waarin 34 woningen worden gerealiseerd betreft feitelijk de afronding van woningbouwlocatie De Heijhorst en voorziet hiermee dus in de kwantitatieve behoefte.

Voorliggend bestemmingsplan legt daarnaast een globale woonbestemming vast binnen het plangebied, er zijn geen type woningen vastgelegd. Dit betekent dat wat betreft de kwalitatieve behoefte er in het woningbouwprogramma flexibel ingespeeld kan worden op de actuele marktsituatie en de wensen van de nieuwe bewoners gedurende de planperiode.

Bestaand stedelijk gebied

In lid twee van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied. In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt de ruimtelijke ontwikkeling bij voorkeur opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De definitie van het 'bestaand stedelijk gebied' is vastgelegd in artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro en luidt als volgt: *"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur"*.

Feitelijk ligt het plangebied buiten het bestaand stedelijk gebied, waardoor het formeel een uitbreidingslocatie betreft. In de Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020 (zie paragraaf 3.3.2) is reeds geconcludeerd dat het bestaand stedelijk gebied van Scherpenzeel niet voldoende ruimte biedt om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Een te forse verdichting van de kern zou ten koste gaan van het groene en dorpse karakter,

waardoor uitbreiding noodzakelijk is. In de huidige situatie is binnen het plangebied een kwekerij met bijbehorende kassen gevestigd. Van aantasting van geheel maagdelijke en onbebouwde gronden is bij deze ontwikkeling dus geen sprake. Bovendien sluit het plangebied direct aan op het bestaand stedelijk gebied van Scherpenzeel-Zuid. Scherpenzeel-Zuid sluit aan op de grens van de bestaande dorpskern, maar betreft een uitleglocatie, waardoor de begrenzing van de dorpskern op termijn zal opschuiven. Scherpenzeel-Zuid is in de woonvisie aangewezen als eerste ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Bij de vaststelling van de eerste fase van 'De Heijhorst' is dit gebied aangeduid als de meest gewenste uitbreidingslocatie van het bestaand stedelijk gebied.

Om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen is in Scherpenzeel dus uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied vereist. Scherpenzeel-Zuid is hiervoor de meest gewenste locatie. Bovendien wordt met het bestemmingsplan 'De Heijhorst Zuid' direct aangesloten op de woningbouw uit de eerste fase van 'De Heijhorst'. Dat maakt het voorliggend plan bij uitstek een logische locatie om de noodzakelijke ontwikkeling van de woningvoorraad in Scherpenzeel voort te zetten.

Conclusie

De conclusie luidt derhalve dat woningbouw ter plaatse van De Heijhorst Zuid in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In de daaropvolgende jaren is de Omgevingsvisie meermaals gewijzigd. De meest recente actualisatie van de Verordening dateert van 13 december 2017. In de Omgevingsvisie 'Gelderland anders' zijn twee hoofddoelen benoemd: een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Naast de Omgevingsvisie is een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, met als hoofdthema's:

- Divers Gelderland - regionale verschillen en regionale identiteit;
- Dynamisch Gelderland - ambities op ruimtelijk-economisch vlak, waaronder wonen, werken en mobiliteit;
- Mooi Gelderland - bescherming en ontwikkeling van Gelderse kwaliteiten als cultuurhistorie, natuur, water en ondergrond.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt het accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. In samenhang met de sterke steden zijn de landschappelijke ligging en de vitaliteit van de dorpen in de regio van groot belang. Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de

plek of het gebied waar het initiatief speelt. Als leidend principe en afwegingskader hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, in samenhang met de rijksladder voor duurzame verstedelijking. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (aantonen van de behoefte, afwegen van de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied, motiveren bereikbaarheid)

In de FoodValley hebben provincie en partners de ambitie om een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving te bieden om mensen blijvend te binden aan de regio. De regio heeft de ambitie om een mondiale speler op Foodgebied te worden en kenniswerkers van elders bereid te vinden om zich hier te vestigen.

De regio heeft een sterke en gezonde woningmarkt. De komende vijftien jaar is er nog een sterke demografische groei. Er is bovendien sprake van verdergaande huishoudensverdunding. De economische en demografische ontwikkelingen vragen wel om onderlinge afstemming. Het regionaal woningmarktonderzoek wijst uit dat de regio FoodValley niet één samenhangende woningmarkt is. Afstemming van woningaantallen is gewenst om mis match van vraag en aanbod en ongewenste concurrentie te voorkomen.

De regio heeft daarom besloten een samenwerkingsverband op te zetten. Tot het samenwerkingsverband FoodValley behoren naast de vijf Gelderse gemeenten ook drie Utrechtse gemeenten. In de regio FoodValley is een Regionale Woonagenda in ontwikkeling. In de Regionale Woonagenda agenderen partijen in de regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Voor Scherpenzeel bedraagt dit aantal 500 woningen gedurende de periode 2015-2024. In november 2015 zijn tevens afspraken gemaakt over de kwalitatieve opgave en verdeling.

De regio signaleert 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. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 34 woningen ten zuiden van Scherpenzeel. In het bestemmingsplan is niet vastgelegd welke typen woningen gerealiseerd worden. Hierdoor kan flexibel ingespeeld worden op de actuele marktsituatie en de wensen van de nieuwe bewoners.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift in de Omgevingsvisie van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe bebouwing staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal.

De ladder vervangt het beleid van de woningbouwcontour en zoekzones zoals opgenomen in het Streekplan 2005. Voor de bepaling van de begrenzing van het stedelijk gebied wordt aangesloten bij de definitie daarvoor uit het Besluit ruimtelijke ordening

(Bro): 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik worden een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Als juridische basis wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gebruikt, die het Rijk heeft vastgelegd in het Bro. In ieder bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening. In paragraaf 3.1.3. is reeds uitgebreid ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. En toetsing aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is daarom niet meer nodig.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld op 24 september 2014. De meest recente actualisatie van de Verordening dateert van 13 december 2017.

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.

Ten aanzien van het aspect wonen is het volgende voorschrift (artikel 2.2) opgenomen: In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in de Regionale Woonagenda. In november 2015 zijn hieromtrent afspraken gemaakt over de kwalitatieve opgave en verdeling. In de regio FoodValley is een Regionale Woonagenda reeds in ontwikkeling. In deze woonagenda wordt aangesloten op woningmarktprognose van de provincie Gelderland. Regionaal is afgesproken dat Scherpenzeel in de periode 2015-2024, 500 woningen mag bouwen. Ontwikkeling van De Heijhorst Zuid, aansluitend aan het dorp Scherpenzeel, past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Scherpenzeel

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

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

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

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

In de structuurvisie is voor de ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid een gebiedsvisie opgenomen. De gebiedsvisie geeft de kaders en randvoorwaarden waarbinnen het gebied zich in de komende jaren kan ontwikkelen. In paragraaf 2.2.1 is reeds aandacht besteed aan dit ruimtelijk kader en de vertaling daarvan in het stedenbouwkundig plan voor De Heijhorst Zuid. De Heijhorst Zuid betreft de uitbreiding op de eerdere fase van De Heijhorst.

3.3.2 Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020

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

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

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

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

In De Heijhorst Zuid kunnen in de komende jaren maximaal 34 woningen worden gerealiseerd. Dit aantal past in het woningbouwprogramma van 290 woningen voor de periode tot 2020, zoals opgenomen in de woonvisie. Voorliggend bestemmingsplan legt niet vast in welke typologie deze woningen moeten worden gebouwd, maar biedt hierin flexibiliteit. Hierdoor kan het woningbouwprogramma gedurende de planperiode kwalitatief worden aangepast op de marktsituatie en de wensen van de nieuwe bewoners.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1 Bodem

Door Antea Group is in december 2016 een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van het plangebied. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is de bodemkwaliteit vast te leggen om in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging de gebruiksmogelijkheden van het terrein te bepalen.

De rapportage behorende bij het verkennend bodemonderzoek door Antea Group 12 december 2016 is als bijlage opgenomen. Hierna volgt de conclusie per deellocatie, waarbij deellocatie 1 het noordelijke deel betreft en deellocatie 2 het zuidelijke deel.

Deellocatie 1:

In de bovengrond ter plaatse van de voormalige brandplaats is een licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond. In de overige mengmonsters van de bovengrond worden geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond. In de ondergrond wordt een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetoond. Ter plaatse van het voormalige olievat zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan nikkel, dichloorpropan en barium.

Deellocatie 2:

Zowel in de boven- als de ondergrond worden geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond. Het grondwater bevat een licht verhoogde concentraties aan barium. Zowel in de grond als in het grondwater worden geen verhoogde gehalten en concentraties aan nikkel aangetoond. De sterk verhoogde concentratie aan nikkel in het grondwater is niet meer geconstateerd. Gezien verwacht werd dat de sterk verhoogde concentratie aan nikkel een natuurlijke oorsprong heeft en deze inmiddels niet meer is aangetoond wordt aanvullend onderzoek naar de grondwaterverontreiniging niet zinvol geacht.

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege het aantreffen van verhoogde gehalten c.q. concentraties in de grond en in het grondwater.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen ons inziens geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie. De uiteindelijke beslissing hiertoe is aan het bevoegd gezag.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Door de aanwezigheid van de Nieuwstraat, waar deels een maximum snelheid geldt van 50-km/u, is van deze uitzondering geen sprake.

Door CroonenBuro5 te Oosterhout is een akoestisch onderzoek wegverkeer verricht. Aanleiding voor het akoestisch onderzoek is de voorgenomen realisatie van een aantal woningen op de genoemde locatie. De te projecteren woningen zijn gelegen in de onderzoekszone van de Nieuwstraat. De onderzoekszone is 250 meter aan weerszijde van de weg en loopt vanuit de grens tussen 60 km en 30 km regime door over een lengte van 83 meter (1/3 van de zone) in de richting van de kom.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de in de zone van de Nieuwstraat te realiseren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Omdat de exacte invulling van de woningbouwlocatie niet bekend is, zijn de geluidcontouren op een met de bouwlagen corresponderende waarneemhoogte weergegeven.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de 48 dB contour op alle waarneemhoogten (1,5 / 4,5 / 7,5 meter) ver buiten de woningbouwlocatie is gelegen waardoor alle toekomstige woningen, conform de Wet geluidhinder, voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Derhalve is ook de Holevoetlaan in het onderzoek opgenomen. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de 48 dB contouren buiten de woningbouwlocatie zijn gelegen waardoor er voor alle toekomstige woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;

- c het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekende mate

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

In het plangebied van dit bestemmingsplan worden maximaal 34 woningen gerealiseerd. Het bestemmingsplan blijft hiermee ver onder de grens voor 'niet in betekende mate', die is gesteld op 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Het project De Heijhorst Zuid kan echter niet los worden gezien van de overige ontwikkelingen in Scherpenzeel-Zuid. In totaal zullen hier in de periode tot 2030 circa 400 woningen worden gebouwd, waarbij het verkeer zich zal verdelen over verschillende ontsluitingswegen.

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

Luchtkwaliteit in het plangebied

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

4.4 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Ingevolge deze wettelijke verplichting is door Antea Group een watertoets uitgevoerd (d.d. 23 februari 2017).

De Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

4.4.1 Beleid en wetgeving

In het kader van de watertoets is contact opgenomen met het waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente Scherpenzeel. Met deze partijen zijn de randvoorwaarden besproken.

Waterschap Vallei en Veluwe

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Waterschap Vallei en Veluwe heeft op 30 september 2015 het waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft de ambities en doelen voor de komende jaren. Het waterschap wil de waterveiligheid waarborgen, zorgen voor voldoende en schoon oppervlaktewater, zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden. Hiermee zoekt het aansluiting met de KRW en het Bestuursakkoord Water.

Keur

De Keur (2014) is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (o.a. dijken en kaden), watergangen (o.a. kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluisen, wegen en gemalen). De keur maakt het mogelijk dat het waterschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren en initiatieven van derden kan toetsen.

Gemeente Scherpenzeel

Het waterplan Scherpenzeel bestaat uit de volgende twee plandocumenten:

- Watervisie, Kompas voor 2008-2020;
- Uitvoeringsplan 2013-2018.

De watervisie beschrijft de beoogde ontwikkeling van het water in de gemeente Scherpenzeel voor 2020. In een separaat uitvoeringsplan zijn de maatregelen uitgewerkt. In het waterplan worden alle onderdelen van het watersysteem en de waterketen meege-

nomen. Hieronder vallen alle oppervlaktewateren in Scherpenzeel, het grondwater, drinkwater (winning en distributie), riolering en zuivering (rwzi). Daarnaast heeft een deel van het waterplan betrekking op de organisatie van het waterbeheer door de participanten.

Naast het waterplan heeft de gemeente Scherpenzeel ook een waterstructuurplan Scherpenzeel-Zuid opgesteld. In het waterstructuurplan 2014 wordt de gewenste hoofdstructuur van het watersysteem in Scherpenzeel-Zuid geschetst. Het vormt een raamwerk voor het inpassen van water binnen de toekomstige ontwikkelingen in Scherpenzeel-Zuid.

Randvoorwaarden

In het kader van de watertoets is contact opgenomen met het waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente Scherpenzeel. Met deze partijen zijn de randvoorwaarden besproken.

- Het waterschap is beheerder van de waterlichamen
- Er wordt aangenomen dat er aangesloten wordt op het watersysteem van fase 1
- De verloren berging door demping, dient gecompenseerd te worden
- Er dient 600 m³ per hectare verhard oppervlak aan berging gerealiseerd te worden
- Tuinen op particulier terrein worden voor 50% toegerekend aan verhard oppervlak

Huidige situatie

Het plangebied Heijhorst is gelegen ten zuiden van Scherpenzeel. Het is een opvolgende fase van een al eerder opgeleverd stuk woningbouw. In de huidige situatie zijn er kassen, een woning, bomen en struiken aanwezig. De maaiveld hoogte varieert tussen de +4,4 en +6,2 m NAP. Er bevinden zich enkele B-watgangen in het gebied, maar geen waterkerende objecten.

Toekomstige situatie

De gemeente Scherpenzeel is voornemens om woningbouw te ontwikkelen aan de zuidzijde van Scherpenzeel. De voorliggende waterparagraaf is van toepassing op fase 2 van het plan. Fase 1 is inmiddels uitgevoerd. De tweede fase betreft de omgeving ten zuiden van de Hovenierslaan en ten westen van Vierzinnen.

De toename aan verharding is 3.930 m², samen met het gedempte oppervlakte water, zorgt dit ervoor dat er een water compensatie van ongeveer 790 m² gegraven moet worden. De ingeruimde oppervlakte in het plan (940 m²) is voldoende.

Vanuit de gemeente en het waterschap is de randvoorwaarde gesteld dat al het hemelwater gescheiden afgevoerd dient te worden. Voor dit plangebied is gekozen om het hemelwater op de omliggende watgangen te lozen.

Het vuilwater van de nieuwe woningen zal aangesloten worden op het bestaande gemengde stelsel van de gemeente. Deze stroomt onder de Nieuwstraat.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied). 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. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden, mits gemotiveerd, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Planvoornemen

Zowel voor het plangebied als de directe omgeving is overwegend sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De omgeving van het plangebied heeft overwegend een woonfunctie. Zowel aan de Nieuwstraat als in De Heijhorst ten noorden van het plangebied komen hoofdzakelijk woningen voor.

Ten zuiden van het plangebied is aan de Nieuwstraat begraafplaats en uitvaartcentrum Lambalgen gelegen. Voor deze functie geldt op basis van de VNG-brochure een indicatieve richtafstand van 10 meter. Aangezien het plangebied op ruim 30 meter is gelegen, kan geconcludeerd worden dat het uitvaartcentrum geen belemmering vormt voor de woningen binnen het plangebied De Heijhorst Zuid. Ook zullen de nieuwe woningen de uitvoer van de activiteiten bij het uitvaartcentrum niet belemmeren.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnet-

ten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied

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

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

4.7.1 Cultuurhistorie

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

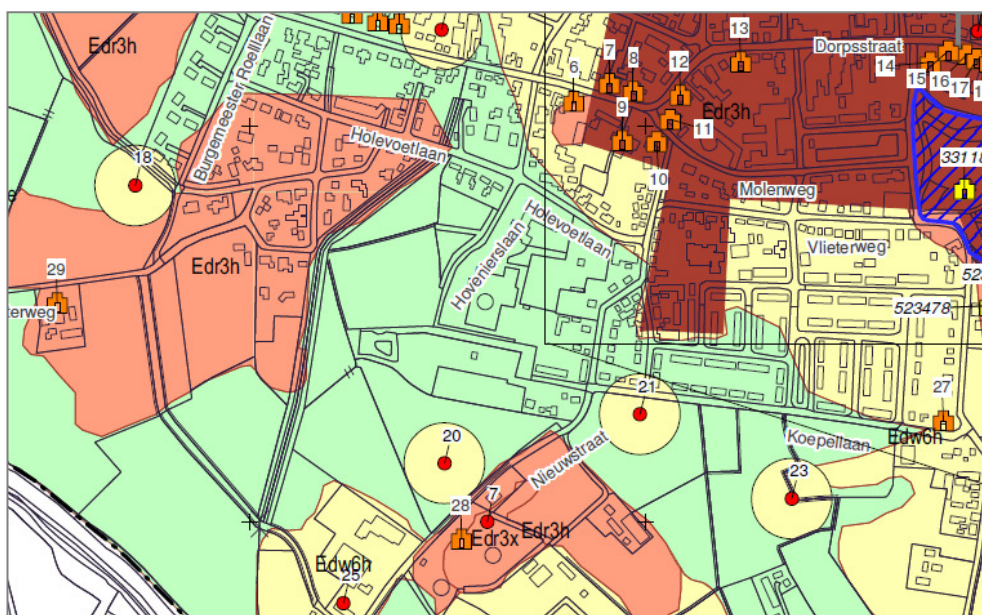
- Lambalgerkeerkade: de kade blijft, inclusief de beeldbepalende boomstructuur en het langzaamverkeerspad, behouden. Het plangebied ligt in de directe nabijheid van de Lambalgerkeerkade, echter wel op een dusdanige afstand dat door de ontwikkeling van De Heijhorst Zuid geen historische route wordt onderbroken.
- Landgoed Lambalgen: de invloedssfeer van Landgoed Lambalgen is met name herkenbaar in de vorm van lanen en paden die vanaf het dorp Scherpenzeel in de richting van het landgoed lopen. De belangrijkste routes richting het landgoed (de Lambalgerkeerkade en de Nieuwstraat) worden door de woningbouw in Scherpenzeel-Zuid niet aangetast. Onderdeel van de ontwikkeling van het gebied is juist het behoud van de bestaande en de aanleg van nieuwe routes (lanen met paden, ommetjes) in het gebied. Door de ontwikkeling van De Heijhorst Zuid worden geen historische routes onderbroken.
- Kampenlandschap: met de onderverdeling van De Heijhorst in drie woonvelden en De Heijhorst Zuid in twee woonvelden, wordt aangesloten binnen de kenmerkende 'kamerstructuur' van het kampenlandschap. Het stedenbouwkundig plan voor de woningbouw in De Heijhorst wordt op deze manier ingepast in het oorspronkelijke kampenlandschap.

4.7.2 Archeologie

Gemeentelijk archeologiebeleid

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

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



archeologische verwachting



Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingskaart

Het plan ligt in een zone met een lage archeologische verwachting, waarvoor een ondergrens van 10.000 m² geldt. De beoogde ontwikkeling blijft ruimschoots onder deze drempelwaarde. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Indien bij de werkzaamheden vondsten (aardewerk, scherven, metaal, funderingsresten, opvallende verkleuringen in het gele zand etc.) worden aangetroffen waarvan men redelijkerwijze kan vermoeden dat deze van archeologische betekenis zijn, dient hiervan onmiddellijk melding te worden gemaakt (artikel 53 Monumentenwet).

4.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

In het kader hiervan is door CroonenBuro5 een quickscan flora en fauna uitgevoerd (d.d. 7 december 2016). Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting, de conclusies worden hieronder beschreven.

Conclusies soortenbescherming

Het is niet uit te sluiten dat de poelkikker in het plangebied voor komt. Het voor komen van deze soort is echter niet van invloed op de bestemmingsplanprocedure. Wel moet rekening gehouden worden met de manier van uitvoering van het project. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van broedvogels in het plangebied.

Poelkikker

Het is niet uit te sluiten dat de poelkikker in het zuidelijk deel van het plangebied voor komt. Om mogelijke effecten op de poelkikker te voorkomen moeten werkzaamheden aan de kruidlaag in dit deel van het plangebied worden uitgevoerd in de periode dat de poelkikkers in hun voortplantingswater zitten (mei – augustus). Hierbij wordt het gelet op broedvogels geadviseerd om de opgaande beplanting in dit deel van het plangebied handmatig (of met lichte machines) te verwijderen voordat het broedseizoen (start half maart) begint. Geadviseerd wordt om vegetatie met een hoogte van 15 cm te laten staan. De grond moet niet geroerd worden.

Broedvogels

Voor de voorgenomen werkzaamheden waarbij bomen en/of gebouwen verwijderd of aangepast worden, dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen (globaal half maart tot en met juli).

Er zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde indien ten minste één van de volgende maatregelen genomen worden:

1. De werkzaamheden aan de bomen en gebouwen wordt buiten het broedseizoen uitgevoerd (voorkeursmaatregel). Of in deze periode wordt het plangebied ongeschikt gemaakt voor broedvogels.
2. Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecooloog gecontroleerd op actuele broedgevallen; bij gebleken aanwezigheid van broedende vogels moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot nadat de vogels zijn uitgevlogen.

Overzicht

Soort	Ingrep versto- rend	Nader on- derzoek	Ontheffing noodzakelijk	Bijzonderheden / opmerkingen
Poelkikker	Mogelijk	Nee	Nee	Werken in mei - augstus
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen

Mogelijk voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied

Conclusies gebiedsbescherming*Natuurnetwerk Nederland*

Binnen het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Er is van directe aantasting van de NNN dan ook geen sprake. Ook heeft de planontwikkeling geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland buiten het plangebied. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan.

Natura 2000

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Op basis van de aard en omvang van de werkzaamheden en de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn effecten op dit gebied uit te sluiten. Vervolgstappen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals het opstellen van een voortoets, zijn dan ook niet noodzakelijk.

Doorkijk nieuwe wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De uitgevoerde quickscan flora en fauna is verricht op basis van de voorheen geldende wetgeving. In de rapportage is echter wel een doorkijk opgenomen naar de nieuwe Wet natuurbescherming. Door deze nieuwe wet worden nieuwe soorten beschermd. Ook vervalt voor een aantal soorten de bescherming.

Voor de poelkikker verandert de bescherming niet. Ook veranderen de conclusies ten aanzien van de gebiedenbescherming niet.

4.9 Kabels en leidingen

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

5 Juridische aspecten

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de nieuwbouw van maximaal 34 woningen met bijbehorende groenen verkeersvoorzieningen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voor de inhoud van de regels is aangesloten bij het in maart 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Omgeving de Heijhorst', zodat in De Heijhorst Zuid sprake is van vergelijkbare bouw- en gebruiksmogelijkheden als in de eerste fase van De Heijhorst. Het plan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

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

5.2 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Verkeer

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

Water

Op de gronden bestemd als 'Water' zijn onder meer waterpartijen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging mogelijk. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mogelijk.

Wonen

Voor de bestaande woning binnen het plangebied is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Ter plaatse van het bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan. De maximale goothoogte en bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. In de regels is een regeling opgenomen voor het bouwen van aan- uitbouwen en bijgebouwen, erkers en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Tevens is een nadere eisen regeling opgenomen.

Daarnaast zijn in de regels voorwaarden opgenomen voor het afwijken van de bouw- en gebruiksregels.

Woongebied

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

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

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de projectontwikkelaar. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval is een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Voortraject

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Heijhorst Zuid' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Tijdens deze periode zijn twee vooroverleg reacties en 5 inspraakreacties ontvangen. De inspraak- en vooroverlegreacties zijn samengevat in bijgevoegde Nota inspraak en vooroverleg en van een gemeentelijke reactie voorzien. De overlegreacties hebben aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen. In onderhavig bestemmingsplan zijn deze aanpassingen reeds verwerkt. Naderhand is door een aangepast stedenbouwkundig plan de bestemming 'Verkeer' voor een beperkt deel gewijzigd.

6.2.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Heijhorst Zuid' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 14 februari 2018 gedurende een periode van zes weken – dus tot en met 27 maart 2018 – ter visie gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging kon een ieder een zienswijze indienen tegen het bestemmingsplan. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Eén van deze twee zienswijzen is weer ingetrokken.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Heijhorst Zuid', die als bijlage is opgenomen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'De Heijhorst Zuid' op 14 juni 2018 ongewijzigd vastgesteld.