

**Gemeente Scherpenzeel**  
**Dorpsstraat 224**

**Ruimtelijke onderbouwing**

Maart 2024

Kenmerk 0279-06-T01  
Projectnummer 0279-06



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging en begrenzing	1
1.3.	Geldende plannen	2
1.3.1.	Bestemmingsplan Centrum	2
1.3.2.	Parapluplan parkeernormen	2
<b>2.</b>	<b>Planontwikkeling</b>	<b>4</b>
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	4
2.2.	Huidige situatie	4
2.3.	Toekomstige situatie	6
2.3.1.	Bouwplan	6
2.3.2.	Verkeer en parkeren.	6
<b>3.</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>8</b>
3.1.	Rijksbeleid	8
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	9
3.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1.	Omgevingsvisie Scherpenzeel versie 1.0	10
3.3.2.	Woonvisie	11
3.3.3.	Waterplan 2020-2024	12
<b>4.</b>	<b>Planologische en milieutechnische randvoorwaarden</b>	<b>13</b>
4.1.	Luchtkwaliteit	13
4.2.	Geluidhinder	13
4.3.	Externe veiligheid	14
4.4.	Bodemkwaliteit	16
4.5.	Natuur	16
4.6.	Water	19
4.7.	Archeologie	19
4.8.	Niet gesprongen explosieven	21
4.9.	Bedrijven en milieuzonering	22
4.10.	Duurzaamheid	23
<b>5.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>25</b>

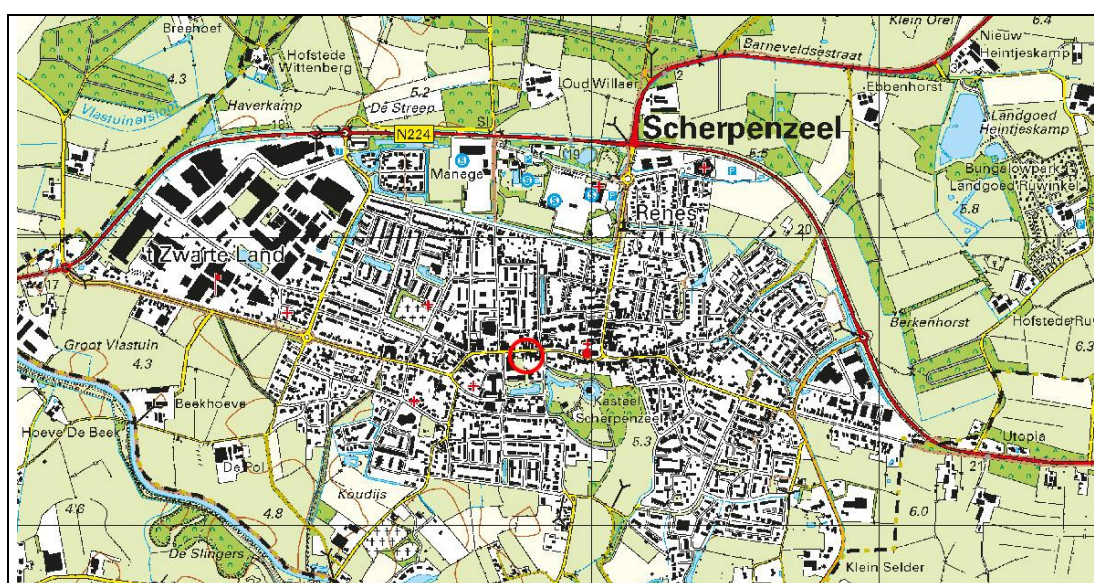
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	25
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
<b>6.</b>	<b>Conclusie</b>	<b>26</b>

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Op het perceel Dorpsstraat 224 is een voormalig winkelpand met woning aanwezig, dat al enkele jaren leegstaat. De huidige eigenaar van dit winkelpand heeft het voornemen om het pand te slopen en in plaats daarvan een woongebouw met 6 appartementen te realiseren. Dit woongebouw past echter niet in de bedrijfsbestemming in het vigerende bestemmingsplan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



De initiatiefnemer heeft in verband met dat bouwplan en principeverzoek ingediend. Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel hebben in een reactie van 27 maart 2023 aangegeven onder een aantal voorwaarden met dit principeverzoek in te stemmen.

De initiatiefnemer heeft daarom een omgevingsvergunningaanvraag ingediend waarbij hij verzoekt om medewerking aan dit plan te verlenen door op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan (projectafwijkingbesluit). In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat deze ontwikkeling goed inpasbaar is in de bestaande omgeving.

### 1.2. Ligging en begrenzing

De Dorpsstraat ligt in het dorps hart van Scherpenzeel. Het plangebied ligt aan de zuidkant van de Dorpsstraat. Het perceel Dorpsstraat 224 wordt aan de andere zijden begrensd door bebouwing en achtertuinen op de omliggende percelen.

### 1.3. Geldende plannen

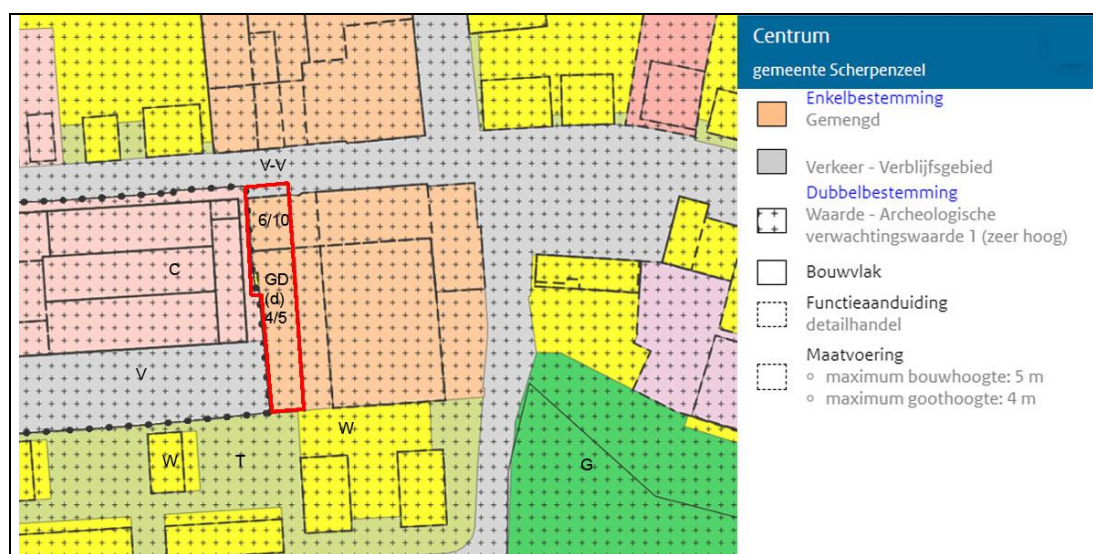
#### 1.3.1. Bestemmingsplan Centrum

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Centrum dat op 27 juni 2013 door de door de gemeenteraad van Scherpenzeel is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen "Gemengd" en "Verkeer - Verblijfsgebied".

Het bouwplan heeft uitsluitend betrekking op het deel met de bestemming "Gemengd". Deze gronden zijn onder meer bestemd voor dienstverlening, horeca van categorie 1a, kantoren, maatschappelijke doeleinden en woningen. In de bestemming "Gemengd" is de aanduiding 'detailhandel' aangegeven, waardoor ook detailhandel met uitzondering van een supermarkt is toegestaan.

Binnen de bestemming "Gemengd" is een bouwvlak aangegeven waarin de goot- en bouwhoogte zijn gemaximeerd. Wonen is weliswaar toegestaan, maar het aantal woningen Binnen de bestemming is niet meer bedragen dan het aantal woningen dat aanwezig was op het moment van terinzagelegging van het bestemmingsplan. Het realiseren van het woongebouw met 6 appartementen past daarom niet in het bestemmingsplan.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan.



De gronden hebben daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog)". Bij bodemingrepen vanaf 100 m<sup>2</sup>, 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 centimeter is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

#### 1.3.2. Parapluplan parkeernormen

Op 13 maart 2018 heeft de gemeenteraad het Parapluplan parkeernormen vastgesteld. Dit parapluplan bevat een regeling om bij nieuwe of te wijzigen ruimtelijke plannen en projecten de

hoeveelheid parkeerplaatsen te kunnen bepalen. Het uitgangspunt is dat bij de ontwikkeling van een plan op eigen terrein wordt voldaan aan het aantal benodigde parkeerplaatsen.

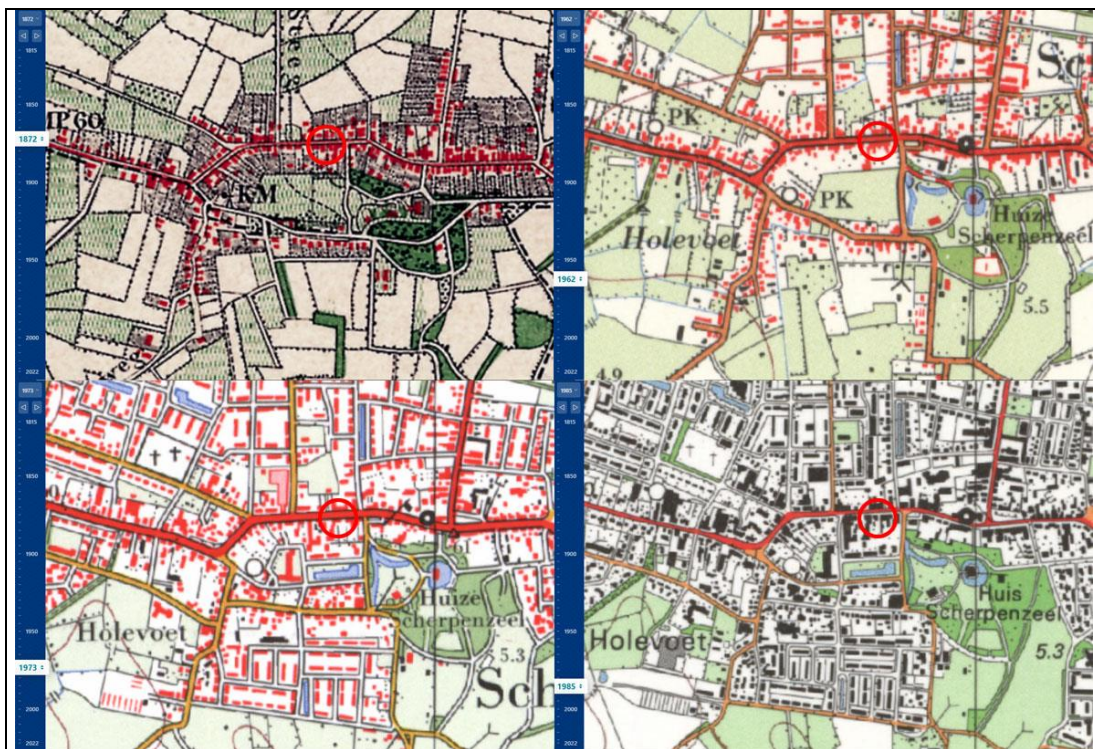
Voor de te hanteren parkeernormen is in dit parapluplan aangesloten bij de parkeerkencijfers van Nationaal kenniscentrum voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte (het CROW). Bij die parkeerkencijfers van het CROW wordt een marge aangegeven, waardoor afhankelijk van de locatie en specifieke kenmerken van de functie, gekeken kan worden wat de juiste invulling van het aantal parkeerplaatsen moet zijn. In een bestemmingsplan kan zo een regeling voor het parkeren worden opgenomen, zonder dat er één norm wordt vastgelegd, maar een bandbreedte. De parkeernorm past zich aan de meest recente versie van de CROW richtlijn. Scherpenzeel heeft in het parapluplan een uitzondering op de CROW-richtlijnen gemaakt daar waar het CROW de bovengrens van huur- en koopwoningen lager aangeeft dan 2. Hier wordt de bovengrens verhoogd naar 2 parkeerplaatsen per woning.

## 2. Planontwikkeling

### 2.1. Ontstaansgeschiedenis

Scherpenzeel ligt in de Gelderse Vallei. De Gelderse Vallei was oorspronkelijk een moerasgebied dat regelmatig overstromde bij hoge waterstand van de Rijn. Door de aanleg van de Grebbedijk rond 1200 overstromde de Vallei minder vaak en werd bewoning op de zandruggen mogelijk en werd de lagere gedeelten ontgonnen. Een archiefstuk van de Amersfoortse St. Paulusabdij uit 1229 bevat de oudst bekende vermelding van de naam Scherpenzeel, toen 'Scarpenzele' genoemd. De Dorpsstraat maakt onderdeel uit van het oorspronkelijke tracé van de provinciale oost-westgerichte ontsluitingsweg vanaf Zeist via Woudenberg, Scherpenzeel en Renswoude naar Ede en daarna naar Arnhem. Aan de zuidzijde van die weg is op de topografische kaart uit 1872 al bebouwing zichtbaar.

Afbeelding 3: Historische topografie.



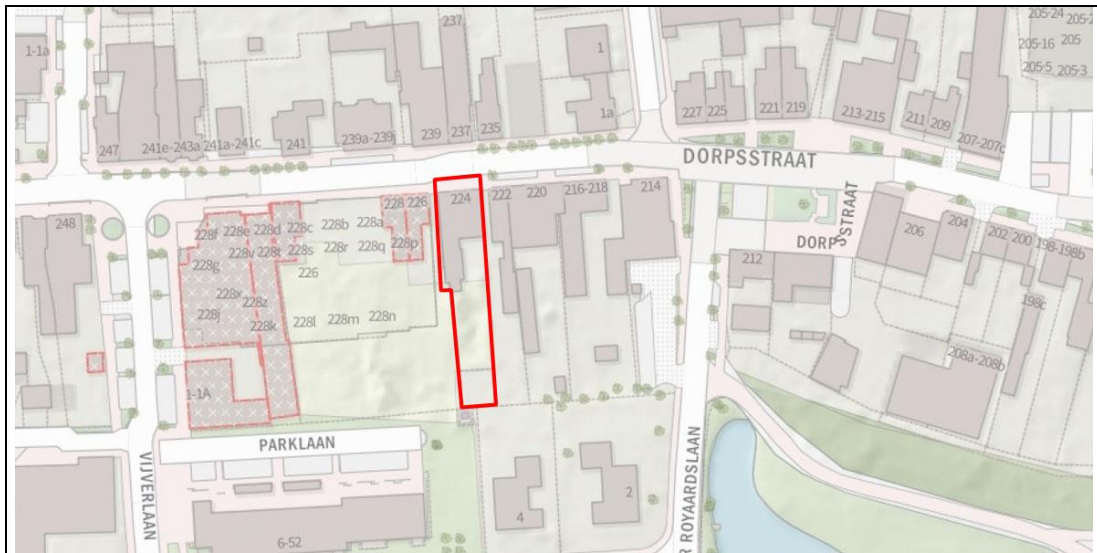
Het winkelpand aan de Dorpsstraat 224 dateert uit 1940 (bron: BAG-viewer) en is onder meer in gebruik geweest bij een textielzaak, een kunsthandel, een winkel in kunst en kunstenaarsbehoeftigheden en een sieradenwinkel.

### 2.2. Huidige situatie

De Dorpsstraat kenmerkt zich van oudsher door individuele bebouwing met een kleinschalige karakter. Door de bouw van de nieuwe Jumbo supermarkt met daarboven 24 appartementen op het perceel aan de westzijde van het plangebied wordt een schaa sprong gemaakt.

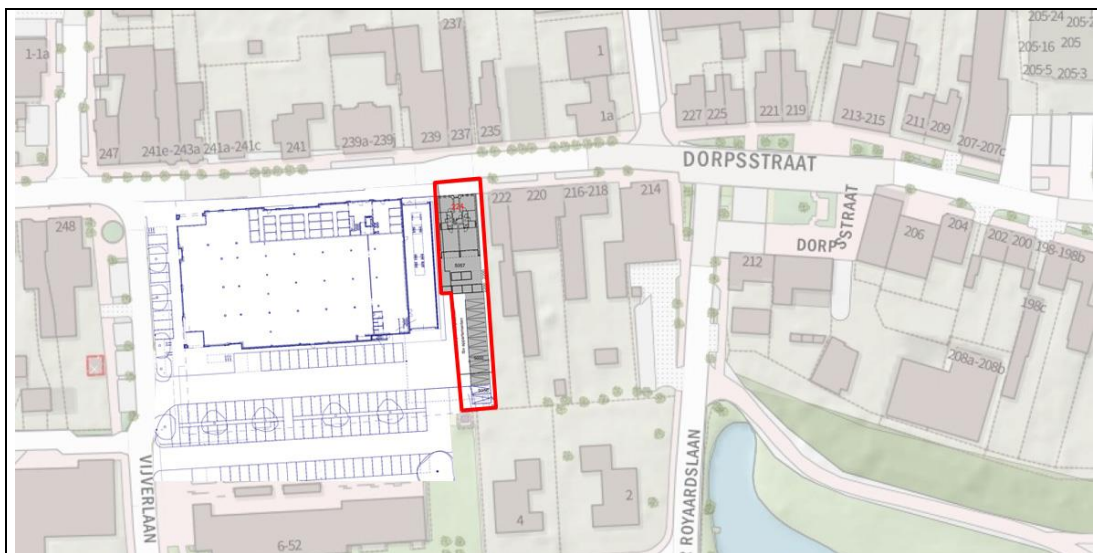


Afbeelding 4: Bestaande situatie.



Vrijwel alle bebouwing rondom het plangebied bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Op het perceel Dorpsstraat 224 is nu een voormalig winkelpand (90 m<sup>2</sup> BVO) met woning, dat bestaat uit één bouwlaag met een kap. Het pand staat al enige jaren leeg en is bouwtechnisch verouderd. Door de toename van het internetwinkelen neemt de behoefte aan fysieke winkels af.

Afbeelding 5: Toekomstige situatie.



## 2.3. Toekomstige situatie

### 2.3.1. Bouwplan

De bestaande bebouwing op het perceel zal worden gesloopt. In plaats daarvan wordt een woongebouw met 6 appartementen gebouwd. Net als de overige bebouwing langs dit deel van de Dorpsstraat zal het woongebouw bestaan uit twee bouwlagen met een kap.

De voorgevel van het woongebouw zal in de bestaande rooilijn worden gebouwd. Het woongebouw wordt smaller dan het bestaande winkelpand. Op elk van de drie bouwlagen komen er twee appartementen naast elkaar over de volledige bouwdiepte. Alle appartementen hebben een terras of een balkon in de zuidgevel. Die zuidgevel bestaat vrijwel volledig uit een glazen pui. De beide zijgevels worden als blinde gevel uitgevoerd.

Op het achtererf wordt voor alle appartementen een individuele berging gebouwd. Daarachter worden 11 parkeerplaatsen aangelegd aansluitend aan het parkeerterrein van de Jumbo. Deze parkeerplaatsen worden overgedragen aan de gemeente Scherpenzeel en gaan zo onderdeel uitmaken van het nieuwe parkeerterrein achter de Jumbo. Tussen het bouwplan en de nieuwbouw van de Jumbo zal een voetpad worden aangelegd, zodat het mogelijk is om hierlangs vanaf de parkeerplaats achter de Jumbo naar de Dorpsstraat te lopen.

Afbeelding 6: Indicatief straatbeeld.



### 2.3.2. Verkeer en parkeren.

De parkeerplaatsen worden ontsloten via het parkeerterrein van de Jumbo. Vrije sector huurappartementen in weinig stedelijk gebied in het centrum genereren 5,4 tot 6,2 autobewegingen per woning per etmaal. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit voor 6 appartementen woningen 38 autobewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10%

betekent dit ongeveer 1 auto per kwartier op het drukste uur van de dag. Het omliggende wegennet kan deze toename verwerken.

Op het perceel mag in de huidige situatie echter een winkel worden gevestigd. Het bouwvlak van ongeveer 590 m<sup>2</sup> mag volledig worden bebouwd. Voor winkels in een dorpscentrum zijn op in de ASVV2021 geen verkeersintensiteiten aangegeven. Voor winkels in de schil rond het centrum wel en bedraagt die verkeersintensiteit in weinig stedelijk gebied 36,2 tot 67,5 autobewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Voor de bovenwoning (huur, etage duur) is de verkeersaantrekkende werking 5,4 tot 6,2 autobewegingen per woning. Wanneer wordt uitgegaan van de laagste kengetallen is de verkeersaantrekkende werking van de bestaande functies gelijk aan de toekomstige verkeersaantrekkende werking 38 (0,9\*36,2+5,4). Bovendien zal er, in tegenstelling tot bij een bedrijfsvestiging, nauwelijks sprake zijn van vrachtverkeer.

De parkeernormen van de gemeente Scherpenzeel zijn vastgelegd in het Parapluplan parkeernormen (zie paragraaf 1.3.2). Scherpenzeel behoort tot het weinig stedelijk gebied. Voor huur-/koopwoningen geldt een parkeernorm van 1,0/1,2-2,0 parkeerplaats per woning. Gelet op de ligging nabij het centrum en het feit dat er sprake is van tweekamerwoningen in de vrije sector. Derhalve is een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning gehanteerd.

Van deze parkeerbehoefte mag het huidige tekort aan parkeerplaatsen worden afgetrokken (saldering). Op het perceel is nu één woning aanwezig en een winkel met circa 90 m<sup>2</sup> BVO. Voor detailhandel in een dorpscentrum van 'weinig stedelijk gebied' geldt een gemiddelde parkeernorm van 3,3 (2,3-4,3) parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. Dit resulteert in een bestaande parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen. Deze worden nu gevonden in het openbaar gebied, daar er geen parkeerruimte op eigen terrein aanwezig is.

Voor de 6 appartementen zijn 12 parkeerplaatsen nodig. Vanwege de saldering moeten derhalve 7 parkeerplaatsen (12-5) worden aangelegd. Op eigen terrein worden 11 parkeerplaatsen aangelegd. Derhalve wordt voldaan aan de parkeernormering. De extra 4 parkeerplaatsen maken deel uit van de 10 extra parkeerplaatsen die de gemeente Scherpenzeel wil realiseren bij het nieuwe parkeerterrein achter de Jumbo.

### **3. Beleidskader**

#### **3.1. Rijksbeleid**

##### **3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

### *Planspecifiek*

Vanuit de vier prioriteiten is een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) het belangrijkste uitgangspunt. De woningbouw in het plangebied zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek op de vervanging van een winkelpand door een appartementengebouw. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

#### **3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het wijzigingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

### **3.2. Provinciaal beleid**

#### **3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. De Omgevingsvisie beschrijft het beleid, maar heeft geen rechtstreekse doorwerking in bestemmingsplannen. In de Omgevingsverordening (zie paragraaf 3.2.2) zijn regels, waarin de ambities en doelen van deze Omgevingsvisie die doorwerking hebben, geformuleerd.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. De provincie doet dit door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' –doen, laten, zelf en samen – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waar binnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Goed wonen hoort daarbij. Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die we in 2050 in Gel-

derland nodig hebben, staat er al. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, uitbreiding aan de randen van onze steden of dorpen acceptabel is. Daarbij staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijs-categorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen.

Duurzaamheid is voor de provincie geen keuze. De manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om, om het gave Gelderland dat is opgebouwd ook vast te kunnen houden in de toekomst. Dit is een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duurzaamheid is minder zeggen en meer doen! De provincie zet zich daarbij in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet.

Uit de Woonvisie (zie paragraaf 0) blijkt dat er behoefte is aan de appartementen in het onderhavig plangebied. Het aantal woningen neemt met 6 toe. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van elf woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing.

### **3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland**

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 15 december 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

In de omgevingsverordening is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurcategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN en de GO.

Voor het overige bevat de omgevingsverordening geen onderwerpen die relevant zijn voor de onderhavige ontwikkeling.

## **3.3. Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1. Omgevingsvisie Scherpenzeel versie 1.0**

De Omgevingsvisie Scherpenzeel versie 1.0 is op 9 november 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Scherpenzeel. De omgevingsvisie vormt het kader voor de gewenste lange termijn ontwikkeling van de fysieke leefomgeving waarin het gemeentebestuur een groene en gezonde toekomst, een vitale en leefbare gemeente en een ondernemend Scherpenzeel na-

streeft. Het DNA van Scherpenzeel, de cultuurhistorie, landschap en water zijn de onderdelen van de fysieke leefomgeving die het gemeentebestuur wil beschermen en verbeteren. Binnen dit kader van thema's, ambities en waarden nodigt het gemeentebestuur bewoners, organisaties en ondernemers uit om met plannen te komen die hierbij aansluiten. Ingegeven door de ruimtelijke opbouw van de gemeente Scherpenzeel is een tweedeling aan te brengen in de te voeren ruimtelijke koers. De N224 scheidt de gemeente als het ware in een noordelijk buitengebied waar landbouw en recreatie de hoofdactiviteiten vormen in het kampenlandschap, en een zuidelijke dorpszone met de kern Scherpenzeel en het dynamische dorpslandschap Scherpenzeel-Zuid.

Het plangebied ligt aan Dorpsstraat in het deelgebied Scherpenzeel-Centrum. Het centrum van Scherpenzeel is een aantrekkelijk centrumgebied met een gevarieerd aanbod aan winkels, bijzonder woonmilieu en monumenten. Het centrumgebied is een levendige ontmoetingsplek voor jong en oud. Het gemeentebestuur streeft ernaar deze unieke kwaliteiten van het centrum te behouden en verder te versterken. Daarbij dient de verduurzaming van de bestaande woningen te worden gestimuleerd en de woonfunctie in het centrum (behalve op de begane grond in het winkelgebied) te worden versterkt, door kansen in het centrum om appartementen te realiseren voor ouderen en starters te benutten.

#### *Planspecifiek*

Door de verminderde vraag naar winkelruimte en omdat het pand niet meer aan de hedendaagse eisen voldoet, ligt het niet voor de hand dat zich ter plaatse opnieuw een winkel vestigt. Door bouw van het appartementengebouw wordt een kans benut om de woonfunctie van het centrum te versterken. De woningen zullen uiteraard voldoen aan de eigentijdse energie- en duurzaamheidseisen. De planontwikkeling past daarom binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

### **3.3.2. Woonvisie**

De Woonvisie 'Onder de pannen - Scherp zicht op wonen 2020-2030' is op 30 april 2020 door de gemeenteraad van Scherpenzeel vastgesteld. De woonvisie gaat in eerste instantie over de ontwikkelingen en daaruit voortvloeiend de opgaven die worden gezien voor de periode 2020-2025, maar doet ook uitspraken over de periode tot 2030. Zo wordt geanticipeerd op toekomstige (demografische) ontwikkelingen. Ook wordt tegemoet gekomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners van Scherpenzeel, zodat mensen hier naar volle tevredenheid kunnen blijven wonen.

In de woonvisie worden zijn drie ambities met daarbij behorende speerpunten geformuleerd: aangeduid:

- voldoende woningen voor (her)starters en ouderen:
  - woningen voor starters toevoegen
  - woningen voor ouderen toevoegen;
  - woningen met aanpassingen en/of zorg reguleren;
- wonen voor iedereen:

- wonen voor iedereen;
- betaalbaarheid & keuzevrijheid;
- sociale woningvoorraad op peil houden;
- doorstroming stimuleren;
- voldoende huisvesting voor bijzondere doelgroepen;
- een duurzame leefomgeving:
  - beheerste groei;
  - verduurzaming van de woningvoorraad;
  - behoud van het leefklimaat en de hechte gemeenschap.

Uit de woonvisie blijkt dat de behoefte tot 2030 235 woningen<sup>1</sup> bedraagt. Door de vergrijzing zal tot 2030 de vraag naar appartementen domineren. Hierbij moet vooral gedacht worden aan gelijkvloerse typen die onder meer geschikt zijn voor ouderen.

In het onderhavige plangebied worden 6 huur- of koopappartementen in de vrije sector gerealiseerd. De (onderste) woningen zijn met name geschikt voor senioren. De geprojecteerde woningen passen derhalve binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

### 3.3.3. Waterplan 2020-2024

De gemeenten Scherpenzeel en Woudenberg hebben een gemeenschappelijk waterplan: Waterplan 2020-2024. Dit waterplan biedt een integraal en gezamenlijk beleidskader voor de zorgplichten van de gemeente met betrekking tot riolering en water. Het waterplan beoogt de volksgezondheid te beschermen en de kwaliteit van de leefomgeving op peil te houden door het in stand houden van een goed functionerend riolsysteem en het beschermen van de bodem en het beheersen van grond- en hemelwater. Ook wordt er een aantal ambities beschreven:

- voor alle beslissingen worden gebiedskenmerken gebruikt;
- de gemeenten worden klimaatbestendig;
- de afvalwaterketen wordt ingezet in om Scherpenzeel en Woudenberg duurzamer te maken;
- er wordt integraal en gebiedsgericht samengewerkt;
- de gemeente hebben een goed functionerende (afval)waterketen en watersysteem.

---

<sup>1</sup> In de regionale woondeal in de Foodvalley (getekend 8 maart 2023) is voor Scherpenzeel een bouwopgave is gemuleerd van 841 woningen tot 2030.



## 4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

### 4.1. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. In dit geval is sprake van een toename van 6 woningen.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2021, bron: [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (11,0 microgram per m<sup>3</sup>) en fijn stof (17,2 microgram per m<sup>3</sup>) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m<sup>3</sup> bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9,8 microgram per m<sup>3</sup>) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m<sup>3</sup>. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

#### *Conclusie*

Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de bouw van de woningen in het plangebied.

### 4.2. Geluidhinder

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De Dorpsstraat en de omliggende wegen behoren tot een 30 kilometer/uurgebied. Op grond van de Wet geluidhinder is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is echter akoestisch onderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd.

Omdat de wegen in een 30 kilometer/uurgebied geen geluidszone hebben, kunnen geen hogere waarden worden vastgesteld.

---

<sup>2</sup> Munsterhuis Geluidsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeer Plan appartementen Dorpsstraat 224, Scherpenzeel, B02.24.037-RM, Borne, 1 maart 2024

De verkeersgegevens van de relevante wegen zijn afkomstig uit het verkeersmodel Scherpenzeel 2030. Voor de Dorpsstraat is gerekend met een standaardverdeling voor gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom en voor de overige wegen is gerekend met een standaardverdeling voor erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. Voor 2034 zijn de etmaalintensiteiten opgehoogd met een autonoom groeipercentage van 1% per jaar.

Het maximaal toelaatbare binnenniveau bedraagt 33 dB in de woning. Conform het Bouwbesluit wordt als uitgangspunt genomen dat een gevel van een gebouw een minimale gevelwering heeft van 20 dB. Derhalve dient bij een geluidbelasting vanaf 53 dB geluidwerende voorzieningen bepaald te worden. Het blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de noordgevel de 66 dB bedraagt. Wanneer de aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g hierop in mindering zou worden gebracht, bedraagt de geluidsbelasting 61 dB (inclusief aftrek). Deze waarde is lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting (63 dB voor binnenstedelijk gebied). Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dat zal in een geluidsweringonderzoek moeten worden aangetoond. De overige gevels voldoen aan de maximale waarde van 53 dB.

Omdat voor de noordgevel niet wordt voldaan aan de maximale waarde van 53 dB in het kader van het Bouwbesluit zijn extra geluidwerende voorzieningen zijn noodzakelijk. Gelet hierop is een gevelweringsonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. In dit gevelweringsonderzoek worden maatregelen aan de gevel, het dak, de kozijnen, de beglazing en de kierdichting voorgesteld waardoor de binnenwaarde 33 dB bedraagt en wordt voldaan aan het Bouwbesluit.

#### *Conclusie*

Indien de maatregelen uit het gevelweringsonderzoek worden genomen, zijn er uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft geluidhinder geen belemmeringen voor de vervanging van het winkelpand door appartementen.

### **4.3. Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het

---

<sup>3</sup> Munsterhuis Geluidsadvies, Memo Gevelwering, Dorpsstraat 224 Scherpenzeel, B02.24.044.RM, Borne, 4 maart 2024

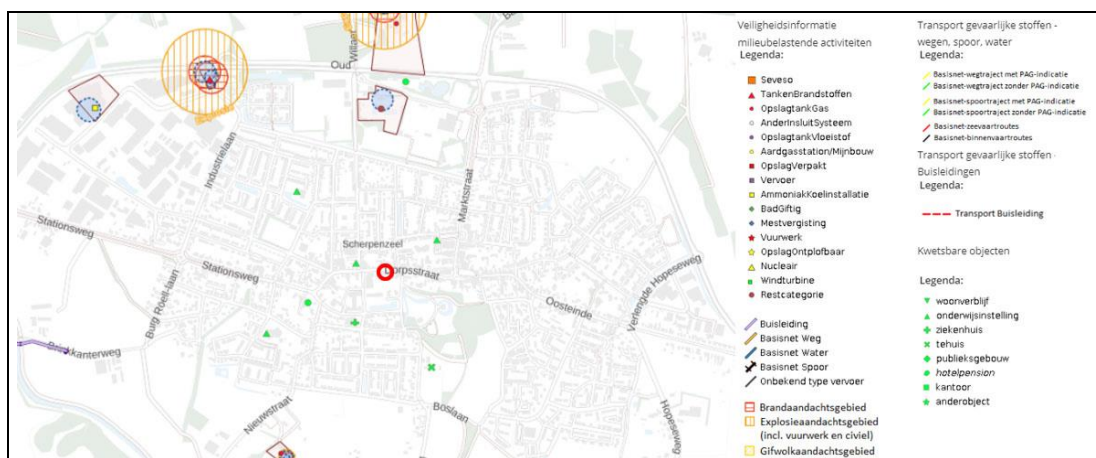
kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Afbeelding 7: Fragment risicokaart.



Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen routes, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of inrichtingen die werken met gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

#### *Conclusie*

Er zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling in verband met het aspect externe veiligheid.

#### **4.4. Bodemkwaliteit**

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In dit geval worden geen bouwwerken gerealiseerd. Derhalve is bodemonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd.

Op basis van het vooronderzoek is het bodemonderzoek uitgevoerd met de hypothese dat in een deel van het plangebied er sprake zal zijn van aanwezigheid van bodemverontreiniging. Deze hypothese is in het onderzoek bevestigd. Enkele parameters zijn in de bovengrond licht verhoogd aangetoond. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt niet noodzakelijk geacht.

Voor wat betreft het asbest in grondonderzoek wordt geconcludeerd dat de hypothese 'verdachte locatie' geen stand houdt. Er is geen asbest aangetroffen en/of aangetoond.

#### *Conclusie*

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning c.q. wijziging van het bestemmingsplan.

#### **4.5. Natuur**

De Wet natuurbescherming (Wnb), die op 1 januari 2017 in werking is getreden, heeft als doel: het behouden en herstellen van de natuur. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Sommige soorten zijn kwetsbaar, een goede natuurbescherming is belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. De wet kent twee soorten bescherming: gebiedsbescherming en soortenbescherming. De planontwikkeling van het bouwplan is getoetst<sup>5</sup> aan de Wnb.

---

<sup>4</sup> PJ Milieu BV, Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Dorpsstraat 224 Scherpenzeel, 23036401A, Nijkerk, 31 augustus 2023

<sup>5</sup> Bureau Schenkeveld, Natuurtoets Dorpsstraat 224 Scherpenzeel, Culemborg, 1 december 2023

### *Gebiedsbescherming*

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) opgenomen.

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied". Het NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Het NNN bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden); grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Het plangebied is geen onderdeel van Natura 2000. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitattypen Binnenveld in de gemeentes Veenendaal en Ede ligt op 9 km in zuidoostelijke richting. Tijdens de sloop/nieuwbouw van het complex treedt door lawaai, bouwlampen, trilling, bewegingen verstoring van de natuur in de omgeving op. Deze reiken echter zeker niet tot omliggende Natura-2000 gebieden en de kwalificerende soorten en habitattypen, die gevoelig zijn voor deze storingsfactoren. Tijdens de bouw en in de gebruiksfase treedt ook stikstofuitstoot op. De doorrekening van het effect hiervan op de stikstofdepositie op hiervoor gevoelige habitattypen is doorgerekend met de AERIUS-calculator. Het resultaat hiervan is dat de depositie op hiervoor gevoelige habitattypen niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling.

Het plangebied ligt ook niet in het Gelders NatuurNetwerk (GNN). De dichtstbijzijnde onderdeel van het GNN ligt op minder dan 100 meter in zuidoostelijke richting. Voor het GNN geldt geen externe werking.

### *Soortenbescherming*

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief voor wat betreft de soortenbescherming hangen samen met het opruimen van de beplanting (1), de sloop van de bebouwing (2), het grondverzet (3) en de herinrichting van de buitenruimte (4).

- Ad 1)  
Alle beplanting in de verwaarloosde tuin wordt verwijderd. Dit betreft vooral heesters als Magnolia en Forsythia en spontaan gevestigde struiken en bomen als Boswilg, Braam, Ruwe berk. In deze bomen en struiken broeden geen vogels met jaarrond beschermde nesten of zijn verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Wel kunnen er meer algemene vogels als Heggenmus, Merel of Winterkoning nestelen. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels.
- Ad 2)  
In de te slopen gebouwen zijn geen jaarrond beschermde nesten of verblijfplaatsen van nationaal of communautair beschermde diersoorten vastgesteld. De aanwezigheid van vleermuizen kan ook worden uitgesloten.
- Ad 3)  
Bij het grondverzet voor het bouwrijp maken inclusief de verwijdering van het vijvertje verdwijnen er geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en worden er ook geen verblijfplaatsen van (inter)nationaal beschermde diersoorten vernietigd. Wel wordt vanuit de zorgplicht aangeraden het perceel voorafgaand aan de grondwerkzaamheden af te zoeken op dieren als Bruine kikker, Egel, Gewone pad en dergelijke, deze weg te vangen en elders in de directe omgeving terug te zetten.
- Ad 4)  
De inrichting van de buitenruimte is nogal stenig. De plek van de oude tuin zal in beslag genomen worden door asfalt en 9 parkeerplaatsen op het parkeerterrein van de nieuwe supermarkt en 6 bergingen en kort gras op het eigen terrein. Aanbevolen wordt de schutting en de blinde muren te laten begroeien met Klimop om als slaap-en pleisterplaats te kunnen fungeren voor Huismus en andere vogels.

#### *Zorgplicht*

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

#### *Gevolgen voor het plan*

Door de sloop van de bestaande opstanden aan de Dorpsstraat 224 in Scherpenzeel en de nieuwbouw van een appartementengebouw van 6 wooneenheden worden er geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming op het gebied van soortbescherming (artikel 3.1-3.41) overtreden. Voor deze conclusie gelden geen voorwaarden. De sloop en nieuwbouw heeft ten slotte ook geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van omringende Natura 2000-gebieden. De stikstofuitstoot is minder dan in de huidige situatie en de depositie daarvan op stikstofgevoelige habitattypen in omringend Natura 2000-gebied is niet groter dan 0,00 mol/ha/jaar.

## 4.6. Water

### *Algemeen*

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is op 30 november 2023 beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Naast het beleid van het waterschap is ook het Waterplan 2020-2024 (zie paragraaf 3.3.3) uitgangspunt voor de waterhuishouding in het plangebied.

Het bebouwd oppervlak wordt als gevolg van de planontwikkeling niet vergroot. Door de aanleg van de parkeerplaatsen neemt het verhard oppervlak op het achterste gedeelte van het perceel wel toe. Voor het waterschap leidt een toename van verharding alleen tot een watercompensatieopgave (noodzaak tot waterberging) als er een toename is van 1.500 m<sup>2</sup>. Het plangebied heeft een omvang van 625 m<sup>2</sup>. De toename van het verhard oppervlak blijft zodoende ruimschoots die ondergrens van 1.500 m<sup>2</sup>. In het kader van de planontwikkeling wordt ernaar gestreefd om, het hemelwater af te koppelen. Er zullen geen uitlogende materialen worden toegepast.

Het vervangen van het winkelpand door appartementen heeft voor het overige geen invloed op de waterhuishouding.

## 4.7. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Om de archeologische waarde van het plangebied te bepalen is archeologisch onderzoek<sup>6</sup> uitgevoerd. Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Uit de geraadpleegde aardwetenschappelijke bronnen blijkt dat het plangebied in de Gelderse Vallei ligt waar dekzandruggen voorkomen. Vanwege de ligging aan de voet van een dekzandrug

---

<sup>6</sup> ADC ArcheoProjecten, Dorpsstraat 224 te Scherpenzeel, gemeente Scherpenzeel Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, ADC Rapport 6284, versie 1.0, Amersfoort, 5 januari 2024

geldt een middelhoge verwachting voor resten van jager-verzamelaars uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum. Dergelijke vindplaatsen bestaan uit kleine jachtkampen en manifesteren zich als strooiingen van (bewerkt) vuursteen en houtskool en grondsporen in de vorm van haardkuilen. Omdat dergelijke resten relatief ondiep in de bodem aanwezig zijn is de kans groot, gezien de aanwezigheid van bebouwing en daaraan gerelateerde verstoring, dat deze verstoord zijn.

De relatief natte omstandigheden maakten het onderzoeksgebied vanaf het Neolithicum of de Vroege Bronstijd minder geschikt voor bewoning. Mogelijk raakte het zelfs overgroeid met veen, maar hierover bestaat geen zekerheid. De kans op de aanwezigheid van archeologische resten uit deze perioden wordt dan ook klein geacht.

Vanaf de 12e-13e eeuw werd de Gelderse Vallei vanaf de randen en de hoger gelegen dekzandruggen ontgonnen en werden nederzettingen gesticht. In deze periode ontstond ook de nederzetting Scherpenzeel. Het plangebied bevindt zich in de historische kern en kende op basis van het minuutplan reeds in het begin van 19e eeuw (of mogelijk eerder) bebouwing in de vorm van een woonhuis. Op grond hiervan moet rekening worden gehouden met archeologische resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) en de Nieuwe tijd. Eventuele resten zullen bestaan uit overblijfselen van funderingen, uitbraaksleuven, afvalkuilen en omgewerkte en/of opgebrachte lagen waarin losse vondsten aanwezig zijn. De resten kunnen bij de aanleg van de huidige bebouwing (deels) zijn verstoord.

Om deze verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Daarbij is vastgesteld dat de natuurlijke ondergrond uit dekzand (Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden) bestaat. Het onverstoorde dekzand gaat op een diepte variërend van 75 tot 100 cm -mv via een scherpe grens over in een uit matig humeus zand bestaande bovengrond die brokken recent puin, plastic en plantenresten bevat. In de top van het dekzand zijn geen sporen van bodemvorming (podzolering) aangetroffen. De middelhoge verwachting voor resten uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum dient daarom naar een lage verwachting te worden bijgesteld. Het verkennend booronderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) en de Nieuwe tijd. Weliswaar is een omgewerkt pakket aangetroffen, maar is dit op basis van het aanwezige vondstmateriaal als (sub)recent te interpreteren. De hoge verwachting voor resten uit de uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) en de Nieuwe tijd dient daarom naar eveneens een lage verwachting te worden bijgesteld.

Daarom wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Scherpenzeel.



### Conclusie

De toekomstige nieuwbouw reikt tot maximaal 80 cm -mv. De mogelijk aanwezige archeologische waarden worden niet bedreigd door de geplande nieuwbouw. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

## 4.8. Niet gesprongen explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Scherpenzeel gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor mogelijk niet ontplofbare oorlogsresten (OO) in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Om te beoordelen of in het onderhavige plangebied ook niet gesprongen explosieven aanwezig zouden kunnen zijn, is het een onderzoek geraadpleegd dat is uitgevoerd ten behoeve van de herinrichting van Scherpenzeel (ECG, Aanvullend Vooronderzoek Herinrichting Centrumgebied, kenmerk 180-020-VO-01, 13 juli 2020). Uit de belastingkaart bij dat onderzoek blijkt dat de planlocatie als onverdacht wordt beschouwd.

Afbeelding 8: Belastingkaart Aanvullend Vooronderzoek ECG .



### Conclusie

Op basis van de gegevens uit het hierboven genoemde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de planlocatie niet in verdacht gebied ligt maar in aandachtsgebied. Er is derhalve geen aanvullend onderzoek naar Ontplofbare Oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog nodig.

Bij grondwerkzaamheden binnen het plangebied is het in dit geval verstandig om het Protocol Toevalstreffer te hanteren. In het protocol staat kort beschreven wat er moet gebeuren als er onverhoopt iets verdachts wordt aangetroffen. Het Protocol Toevalstreffer moet voorafgaand aan de grondwerkzaamheden door de opdrachtgever kenbaar worden gemaakt aan de aannemer grondwerken, zodat deze zijn personeel in het veld kan informeren.

#### 4.9. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

**Afbeelding 9: Omgevingstype.**

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Het plangebied ligt in het centrum van Scherpenzeel. Het centrum is een omgeving die, gelet op de diversiteit aan functies, is aan te merken als 'gemengd gebied'. De gronden aan de oostkant van het plangebied en aan de overzijde van de Dorpsstraat hebben een gemengde bestemming, waarin onder meer dienstverlening, horeca van categorie 1a, kantoren en maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan. Dit zijn (bedrijfs)activiteiten in milieucategorie 1. Hiervoor geldt

in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. De nabijheid van de activiteiten zal niet ten koste gaan van een goed woon- en leefklimaat. De uitbreidingsmogelijkheden voor deze bedrijven wordt evenmin aangetast door de vervanging van een winkelpand met woning door een appartementengebouw naar de functie wonen. Voor de bestaande woning moest immers ook al worden voldaan aan de eisen uit het Activiteitenbesluit.

Een supermarkt (SBI-code 471) behoort tot milieucategorie 1. De aspecten gevaar en geluid zijn daarbij bepalend voor de indeling in de milieucategorie. Derhalve geldt een richtafstand van 0 meter, met uitzondering van het aspect gevaar, omdat hiervan de richtafstand niet mag worden teruggeschaald als er sprake is van een gemengd gebied. Het plangebied ligt binnen die richtafstand. Gelet op het feit dat ten aanzien van een supermarkt een richtafstand van slechts 10 meter geldt, is dit een functie die in beginsel passend is binnen een woonomgeving. Een supermarkt is geen inrichting zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De voor een supermarkt relevante milieuvoorschriften, waaronder het aspect gevaar, zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Op grond van hiervan geldt dat de veiligheidsrisico's opgelost dienen te worden opgelost binnen het eigen terrein. Door de op grond van het Activiteitenbesluit vereiste maatregelen te treffen, is voor wat betreft het aspect gevaar, een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd voor zowel de nieuwe appartementen.

#### *Conclusie*

Uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van woningen in het plangebied.

#### **4.10. Duurzaamheid**

Op grond van constante jurisprudentie heeft de regeling in afdeling 5.1 van het Bouwbesluit 2012, waarin regels zijn neergelegd over energiezuinigheid die bij de bouw van woningen in acht moeten worden genomen, volgens de Afdeling Bestuursrechtsspraak een uitputtend karakter, zodat geen ruimte bestaat in het bestemmingsplan / bij verlening van de omgevingsvergunning op dit punt een nadere regeling te treffen. De woningen worden gasloos en krijgen een warmtepomp. Voor de woningen wordt uitgegaan van de energieprestatie-eisen voor nieuwbouw: 'bijna energieneutrale gebouwen' (BENG).

In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- BENG 1  
Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.
- BENG 2  
Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor

netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).

- BENG 3

Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodemenergie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

Er zal te zijner tijd een BENG-beoordeling van het definitieve woningontwerp worden uitgevoerd waarin aangetoond dient te worden dat aan eisen uit het Bouwbesluit wordt voldaan.

## **5. Uitvoerbaarheid**

### **5.1. Economische uitvoerbaarheid**

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. De gemeente Scherpenzeel en de initiatiefnemers zullen een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemers kan verhalen. Voor de gemeente Scherpenzeel zijn er geen financieel-economische gevolgen als gevolg van de planontwikkelingen.

### **5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

Op basis van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg. De belangen van de Provincie Gelderland, het Waterschap Vallei en Veluwe en het Rijk zijn in dit geval niet in het geding.

In het kader van de participatie heeft initiatiefnemer overleg gehad met de bewoners van Dorpsstraat 222 en met de eigenaar van de Jumbo en met Woonstede. Hieruit zijn geen aspecten naar voren gekomen, die aanleiding geven om de plannen aan te passen.

## 6. Conclusie

De bouwkundige kwaliteit van het voormalige winkelpand aan de Dorpsstraat 224 is zeer matig. Door de toename van het internetwinkelen neemt de behoefte aan fysieke winkels af. Gelet hierop is de kans klein dat er ter plaatse nog een nieuwe invulling met detailhandel zal worden gerealiseerd. Gelet op de ligging nabij het centrum is de vervanging van een voormalig winkelpand door een appartementengebouw een voor de hand liggende invulling van het perceel. Uit een analyse van de milieuaspecten en de overige randvoorwaarden zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de realisatie van 6 appartementen op het perceel in de weg staan.

