

**Gemeente Scherpenzeel**  
**Holevoetplein 294/296**

**Ruimtelijke onderbouwing**

Maart 2024

Kenmerk 0279-03-T01  
Projectnummer 0279-03



## 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	3
<b>2.</b>	<b>Planontwikkeling</b>	<b>4</b>
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	4
2.2.	Huidige situatie	5
2.3.	Toekomstige situatie	6
2.3.1.	Bouwplan	6
2.3.2.	Verkeer en parkeren.	7
<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	11
3.3.1.	Omgevingsvisie Scherpenzeel versie 1.0	11
3.3.2.	Woonvisie	12
3.3.3.	Waterplan 2020-2024	12
<b>4.</b>	<b>Planologische en milieutechnische randvoorwaarden</b>	<b>14</b>
4.1.	Luchtkwaliteit	14
4.2.	Geluidhinder	14
4.3.	Externe veiligheid	15
4.4.	Bodemkwaliteit	16
4.5.	Natuur	18
4.6.	Water	20
4.7.	Archeologie	21
4.8.	Niet gesprongen explosieven	23
4.9.	Bedrijven en milieuzonering	24
<b>5.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	27

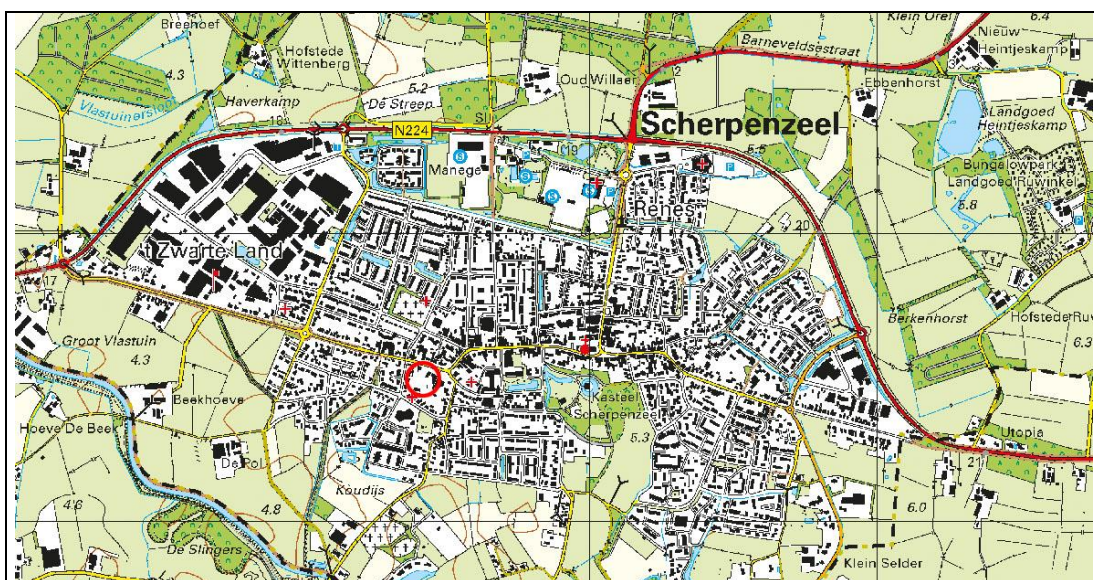
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
<b>6. Conclusie</b>	<b>28</b>

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Op het perceel Holevoetplein 294/296 was een garagebedrijf aanwezig. Nadat dit garagebedrijf zijn bedrijfsactiviteiten had beëindigd, heeft de kleding- en voedselbank het pand gebruikt totdat de bebouwing in december 2019 door brand is verwoest. Daarna is de bebouwing gesloopt. Sindsdien ligt het terrein braak. De huidige eigenaar van het perceel heeft het voornemen om hier een woongebouw met 12 rug-aan-rug-woningen te realiseren. Dit woongebouw past echter niet in de bedrijfsbestemming in het vigerende bestemmingsplan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



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

Het Holevoetplein ligt aan de westkant van het dorps hart van Scherpenzeel. Het plangebied ligt 'op het achtererf' van het restaurant De Kleine Holevoet aan het Holevoetplein 296. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door dit restaurant en door het Holevoetplein. Aan de andere zijden vormen de achtertuinen van de omliggende woningen de plangrens.

Afbeelding 2: Foto's plangebied september 2018/juni 2022 (bron: google streetview).

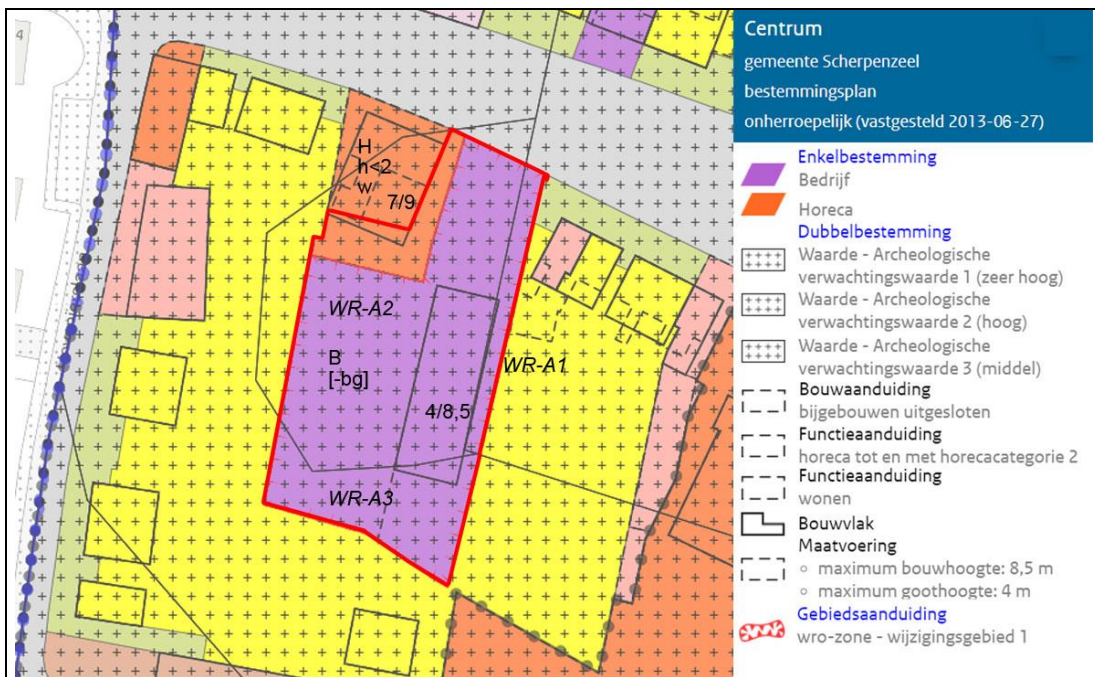


### 1.3. Geldende plannen

#### 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 "Bedrijf" en "Horeca". In de bestemming "Bedrijf" zijn bedrijven van categorie 1 en 2, die zijn opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten en/of daarmee wat betreft milieueffecten en naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven toegestaan. Binnen de bestemming "Horeca" zijn horecabedrijven van ten hoogste categorie 2 toegestaan en is wonen toegestaan. Binnen die bestemmingen zijn bouwvlakken aangegeven waarin de goot- en bouwhoogte zijn gemaximeerd. De voorgenomen woningbouw past niet binnen de bestemming "Bedrijf" en niet binnen de bouwvlakken die zijn aangegeven in beide bestemmingen.

Afbeelding 3: Fragment vigerend bestemmingsplan.



De gronden hebben daarnaast de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog)", "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)" en "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)". Bij bodemingrepen vanaf respectievelijk 100 m<sup>2</sup>, 250 m<sup>2</sup> en 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50, 30 en 30 centimeter is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Voor de bestemming "Bedrijf" is geldt een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om onder een aantal voorwaarden de bestemming te wijzigen in de bestemming "Wonen" ten behoeve van maximaal 6 woningen. Het onderhavige bouwplan omvat 12 woningen. Daarom kan geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid.

Verder geldt nog een aantal randvoorwaarden bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat wel aan die randvoorwaarden wordt voldaan. Zo mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu. Voorts dient uit onderzoek naar geluidhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geurhinder en hinder van bedrijfsactiviteiten of overig noodzakelijk geachte onderzoeken te blijken dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functie. Verder mag de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig worden beïnvloed en mag er geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

### **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.

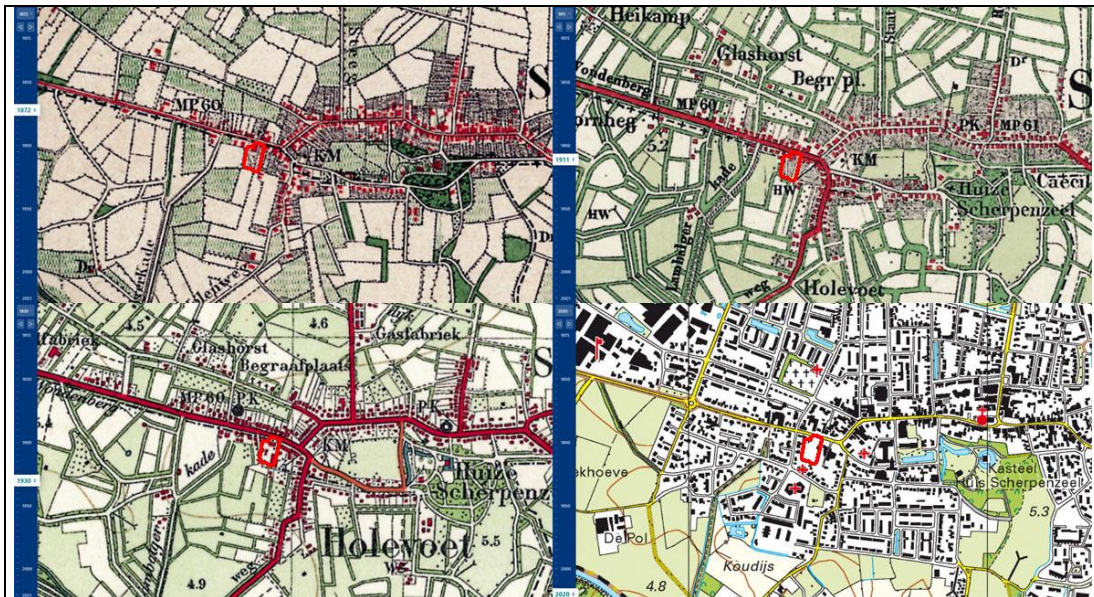
Voor de te hanteren parkeernormen is in dit parapluplan aangesloten bij de parkeerkencijfers van Nationaal kenniscentrum voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte (het CROW). Bij die parkeerkencijfers van het CROW wordt een marge aangegeven, waardoor afhankelijk van de locatie en specifieke kenmerken 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 overstroomde bij hoge waterstand van de Rijn. Door de aanleg van de Grebbedijk rond 1200 overstroomde 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. Het Holevoetplein 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 4: Historische topografie.



In datzelfde jaar 1872 wordt in het onderhavige plangebied (nu Holevoetplein 294) een openbare lagere school geopend. Het gebouw staat dan op Woudenberg's grondgebied (bij de grenswijziging van 1960 komt dit bij Scherpenzeel). Het gemeentebestuur van Woudenberg benoemt meester Hendrik van Wouw in 1872 als hoofdmeester. In 1915 is het oude schoolgebouw aan vervanging toe. In de Tweede Wereldoorlog is de onderwijzerswoning bij de school verwoest, terwijl ook het schoolgebouw zwaar beschadigd raakt. Niet lang nadat de Holevoetschool bij Scherpenzeel komt, laat de gemeente het schoolgebouw grondig opknappen. Ondanks de grondige verbouwing in 1961 voldoet de school niet meer aan de eisen des tijds. Het leidt uiteindelijk tot de bouw van een nieuwe Holevoetschool aan de Holevoetlaan. In het oude schoolgebouw aan het Holevoetplein vestigt Jan van Bennekom in 1975 een garagebedrijf. Nadat dit garagebedrijf zijn bedrijfsactiviteiten rond 2016 had beëindigd, heeft de kleding- en voedselbank het pand gebruikt totdat de bebouwing in december 2019 door brand is verwoest.



Daarna is de bebouwing gesloopt. Sindsdien ligt het terrein braak. Het pand aan het Holevoetplein 296 dateert uit 1941 (bron: BAG-viewer) in de stijl van de Delftse School en heeft sindsdien een horecafunctie, die door verschillende eigenaren is uitgebaat.

## 2.2. Huidige situatie

Langs het Holevoetplein bestaat de meeste bebouwing uit twee bouwlagen met een kap. Veel van die bebouwing dateert uit het begin van de Tweede Wereldoorlog. Het Holevoetplein heeft ter hoogte van het plangebied een breed profiel. Aan weerszijden van de weg ligt een parkeer- en groenstrook met daarnaast een breed trottoir. Bij het plangebied wordt die parkeerstrook aan beide zijden van de weg onderbroken door een bushalte.

De zuidzijde van het Holevoetplein wordt gekenmerkt door diepe smalle percelen. In het plangebied is er daarentegen sprake van bredere percelen, waarschijnlijk vanwege de Holevoet-school die hier heeft gestaan.

Sinds de sloop van de bebouwing na de brand eind 2019 ligt het perceel Holevoetplein 294 braak. Het gehele plangebied rondom de gesloopte bebouwing is verhard met klinkers en tegels. Op de plaats waar de bebouwing heeft gestaan groeit onkruid.

Afbeelding 5: Bestaande situatie.



Afbeelding 6: Toekomstige situatie.



## 2.3. Toekomstige situatie

### 2.3.1. Bouwplan

Bij de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe bebouwing is aangesloten bij het voormalige pand dat op het perceel aanwezig was (en de daarmee corresponderende bouwvlek in het vigerende bestemmingsplan) en met de zichtlijnen vanaf de openbare weg (Holevoetplein). Ook voor wat betreft de vorm van het bouwwerk en de goot- en bouwhoogte is de voorheen aanwezige bebouwing als leidraad gehanteerd (inclusief 10% afwijking op grond van het geldende bestemmingsplan).

Op basis van die uitgangspunten zal in het plangebied een woongebouw met in totaal 12 rug-aan-rug-woningen worden gebouwd. Het woongebouw krijgt net als het voormalig schoolgebouw een eenvoudige hoofdmassa van één bouwlaag met een kap. Centraal in het gebouw krijgen de bewoners ieder een eigen berging.

Het woongebouw komt iets meer centraal op het perceel te staan. Daardoor is het mogelijk dat ook de woningen aan de oostzijde een kleine voortuin krijgen en dat hier een woonpad langs het gebouw wordt aangelegd. Bijkomend voordeel hiervan is dat de afstand van de bebouwing tot de achtertuin van Holevoetplein 292 wordt vergroot ten opzichte van de eerdere bebouwing.

Afbeelding 7: Vogelvluchtimpresie nieuwbouw.



### 2.3.2. Verkeer en parkeren.

Het woongebouw wordt ontsloten via Het Holevoetplein. In paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2021 worden rug-aan-rug-woningen niet genoemd. Gelet op de omvang zijn deze woningen het best vergelijkbaar met goedkope huurappartementen. In weinig stedelijk gebied in de centrumschil genereren deze 3,7 tot 4,5 autobewegingen per woning per etmaal. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit voor 12 woningen 54 autobewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit 5,4 auto's op het drukste uur van de dag, of te wel één auto per ruim 10 minuten. Het omliggende wegennet kan deze toename verwerken.

De parkeernormen van de gemeente Scherpenzeel zijn vastgelegd in het Parapluplan parkeernormen (zie paragraaf 1.3.2). Voor goedkope 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, die naar verwachting met name zullen worden bewoond door één- of tweepersoons huishoudens, is in dit geval uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Voor de 12 woningen wordt derhalve op eigen terrein een parkeerplaats met 22 parkeerplaatsen aangelegd.

### **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 voortvloeiende 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 transformatie van een bedrijfsperceel naar woningbouw. 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 3.3.2) blijkt dat er behoefte is aan de rug-aan-rug-woningen in het onderhavig plangebied. Met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking kan nog worden opgemerkt dat in het voorjaar van 2022 het voorontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Koepel ter visie is gelegd. In dit bestemmingsplan wordt de bouw van 450 woningen mogelijk gemaakt. Gelet op de woningbehoefte van 235 woningen tot 2030 is ten behoeve van de realisatie van deze nieuwe woonwijk een ladderonderbouwing vervaardigd. Hieruit blijkt dat er tot 2041 een behoefte is aan 518 woningen. Hieruit mag worden geconcludeerd dat er ook nog ruimte is om op andere locaties woningen te realiseren. Bovendien is de onderhavige locatie, een locatie in het bestaand stedelijk gebied. Op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking prevaleert een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied boven locaties die daar buiten zijn gesitueerd. Op grond hiervan mag geconcludeerd worden dat de woningbouw aan het Holevoetplein past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **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 nastreeft. 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 de zijde van het Holevoetplein in het deelgebied Scherpenzeel-Centrum en aan de zuidkant in het deelgebied Scherpenzeel-Woongebied.

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.

Voor het woongebied wordt gestreefd naar het ruimte bieden voor inbreiding en nieuwe parkeervoorzieningen. Vervanging en transformatie is ook mogelijk. Aandacht voor toekomstbestendig wonen in de bestaande huizen is een ambitie voor de toekomst, zodat Scherpenzeelers ook op hun oude dag langer zelfstandig thuis kunnen blijven. Ook streeft het gemeentebestuur ernaar bestaande woningen te verduurzamen door bijvoorbeeld goede isolatie en worden initiatieven vanuit inwoners voor kleinschalige energieopwekking zoals zonnepanelen op daken (Energietransitie) gestimuleerd. In de openbare ruimte wordt ingezet op klimaatadaptatie en biodiversiteit (Duurzaamheid en klimaat en Groene omgeving), zoals bij de recente woonbuurten een belangrijk uitgangspunt is geweest.

#### *Planspecifiek*

Door de bouw van de rug-aan-rug-woningen 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 bedraagt. Door de vergrijzing zal tot 2030 de vraag naar appartementen domineren. Hierbij moet vooral gedacht worden aan gelijkvloerse typen die geschikt zijn voor ouderen. Het gaat niet noodzakelijk om gestapelde bouw. Ook grondgebonden seniorenwoningen kunnen hieronder geschaard worden.

In het onderhavige plangebied worden 12 rug-aan-rug woningen in het lagere prijssegment gerealiseerd. De woningen zijn zowel geschikt voor starters als 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 rioolsysteem 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.

## 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 12 woningen.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (11,4 microgram per m<sup>3</sup>) en fijn stof (16,7 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 (9,2 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.

Het Holevoetplein en de omliggende wegen behoren tot een 30 kilometer/uurgebied. Op grond van de Wet geluidhinder is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Om te beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is wel akoestisch onderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd.

Het onderzoek richt zich op het bepalen van de geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaai op het Holevoetplein, de Stationsweg, de Dorpsstraat, de Hovenierstraat en de

---

<sup>1</sup> Munsterhuis Geluidsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeer Plan woningen Holevoetplein 294-296, Scherpenzeel, B02.22.108-RM, Borne, 14 mei 2022

Prinses Marijkeweg. De geluidbelastingen zijn vastgesteld door middel van Standaard Rekenmethode II, zoals beschreven in het 'Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 mag de geluidsbelasting in een verblijfsgebied in een woning ten hoogste 33 dB bedragen. Een gevel dient een minimale geluidwering van 20 dB te hebben. Als de geluidsbelasting op een gevel 53 dB of minder bedraagt, wordt derhalve voldaan aan het Bouwbesluit.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de noordgevel maximaal 56 dB bedraagt en de 53 dB derhalve overschrijdt. Voor deze gevel wordt niet voldaan aan de maximale waarde van 53 dB in het kader van het Bouwbesluit. Uit een gevelweringsonderzoek dient te blijken welke extra geluidwerende voorzieningen voor deze noordgevel noodzakelijk zijn. De overige gevels voldoen aan de maximale waarde van 53 dB.

#### *Conclusie*

In een gevelweringsonderzoek dient bepaald te worden of extra geluidwerende maatregelen aan de noordgevel noodzakelijk zijn. Gelet op de hedendaagse isolatie-eisen hebben gevels tegenwoordig veelal een minimaal geluidwerende werking van 25 dB.

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

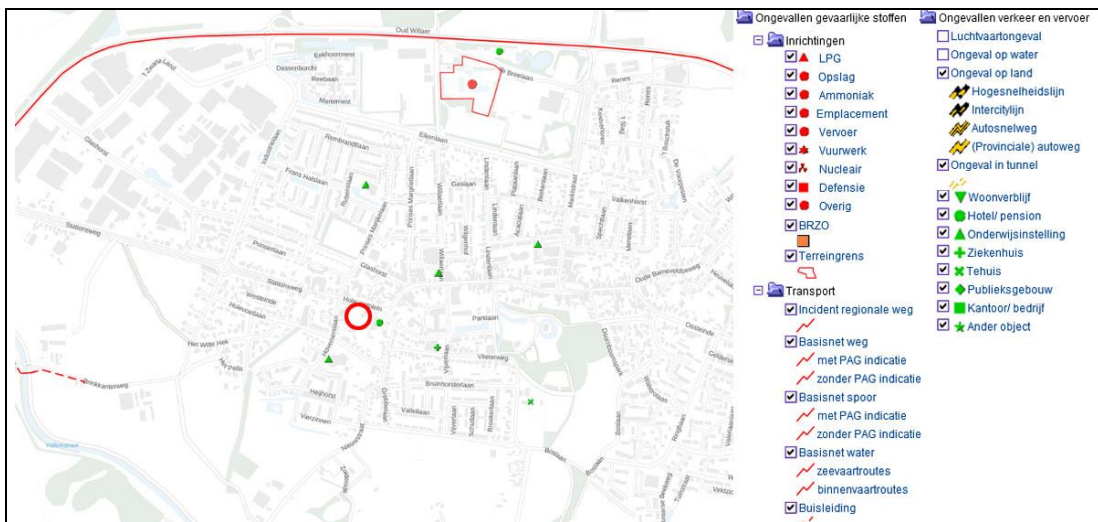
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke 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.

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.

Afbeelding 8: Fragment risicokaart.



#### 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 ge-

vaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In dit geval worden geen bouwwerken gerealiseerd. Derhalve is bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd.

#### *Verkendend bodemonderzoek*

Voor het verkendend bodemonderzoek is het plangebied opgedeeld in vier deellocales:

- Deellocatie A – bovengrond gehele terrein (m.u.v. deellocale B en D)  
Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. In de bovengrond zijn enkele parameters in licht verhoogde gehalten aangetoond. Bij afvoer van de humeuze bovengrond dient rekening te worden gehouden met klasse Industrie. De zandige bovengrond is indicatief klasse Altijd toepasbaar. PFAS zijn niet aangetoond boven de achtergrondwaarde. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek is de brand naar verwachting niet van invloed geweest op de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie.
- Deellocatie B – Verontreiniging lood  
Voor deellocale B wordt geconcludeerd dat de hypothese 'verdachte locatie' stand houdt. De verontreiniging met lood is opnieuw aangetoond. Op basis van de huidige resultaten en de resultaten uit het voorgaande onderzoek is naar verwachting 10 tot 15 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd met lood. Er is sprake van een historisch geval van bodemverontreiniging. Er is echter geen sprake een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Deellocatie C – Verontreiniging olie ondergrond en grondwater  
Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' stand houdt. De verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten in de grond en het grondwater is opnieuw aangetoond. Ten opzichte van het voorgaand onderzoek van Vink in 2008 zijn ten aanzien van de ligging echter geen significante wijzigingen opgetreden. Door Vink is de omvang van de verontreiniging ingeschat op circa 60 m<sup>3</sup>, waarvan circa 30 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd. De omvang van de verontreiniging in het grondwater is destijds ingeschat op circa 80 m<sup>3</sup>, waarvan circa 50 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd. Er is sprake van een historische verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten. Uit een risico-evaluatie blijkt dat de verontreiniging niet met spoed gesaneerd hoeft te worden.
- Deellocatie D – Verontreiniging olie bovengrond  
Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' geen stand houdt. In de bovengrond is de in voorgaand onderzoek aangetoonde verontreiniging met minerale olie niet opnieuw aangetoond.
- Deellocatie E – ondergrondse tanks (in pandig) en in pandige olie-opslagen  
Voor deellocale E wordt geconcludeerd dat de hypothese 'verdachte locatie' geen stand houdt. Ter plaatse van de ondergrondse tank en de voormalige bovengrondse olie-opslagen zijn geen verhoogde gehalten minerale olie aangetoond. Het onderzoek ter plaatse van deze deellocale kan worden beschouwd als eindsituatie van de voormalige verdachte locaties.

---

<sup>2</sup> PJ Milieu BV, Actualiserende Bodem- en Asbestonderzoeken Holevoetplein 294-296 Scherpenzeel, 22016701A (versie 2), Nijkerk, 4 juli 2022

#### *Verkennd asbest in grond-/puinonderzoek*

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor de puinverharding ter plaatse van deellocatie A stand houdt. In één mengmonster is asbest aangetoond. Het gehalte overschrijdt niet de grenswaarde voor nader asbest in puinonderzoek (50 mg/kg d.s.). Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grondonderzoek ter plaatse van deellocatie B geen stand houdt. Er is geen asbest aangetroffen en/of aangetoond.

#### *Aanbevelingen*

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren. In hoeverre de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan en de aanvraag van een omgevingsvergunning is afhankelijk van de voorgenomen plannen. Voor beide verontreinigingen (lood en minerale olie en vluchtige aromaten) is (spoedige) sanering niet noodzakelijk. Echter door middel van de herontwikkeling ontstaat een natuurlijk moment om een sanering uit te voeren. Als gesaneerd wordt dient voor de verontreiniging ter plaatse van deellocatie C (minerale olie en vluchtige aromaten in grond en grondwater) een saneringsplan te worden ingediend en een melding te worden gedaan naar het bevoegd gezag. Voor de sanering van de verontreiniging met lood wordt in dat geval geadviseerd een beknopt saneringsplan in te dienen en een melding te doen naar het bevoegd gezag. Tijdens de herontwikkeling kan de situatie ontstaan dat gewerkt wordt in of met verontreinigde grond. Ook in dat geval is er sprake van een saneringssituatie, waarbij meldingen dienen te worden verricht naar de bevoegde gezagen.

## **4.5. Natuur**

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Omdat te bepalen of kan worden voldaan aan de Wnb is een natuurtoets<sup>3</sup> uitgevoerd.

#### *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.

---

<sup>3</sup> Bureau Schenkeveld, Holevoetplein Scherpenzeel, Culemborg, 9 november 2023

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".

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Natuur-Netwerk Nederland. Het plangebied is geen onderdeel van Natura 2000. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitattypen Veluwe, Binnenveld en Rijntakken Veluwe liggen op circa 10 kilometer in respectievelijk oostelijke, zuidelijke en westelijke richting. Het plangebied ligt ook niet in het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De dichtstbijzijnde natuurgebieden, onderdelen van het GNN, zijn het parkbos van huis Scherpenzeel op circa 400 meter in oostelijke richting of het Valleikanaal met oeverlanden op circa 500 meter in zuidelijke richting. Voor het GNN is geen externe werking.

#### *Soortenbescherming*

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het grondverzet (1), de nieuwbouw (2), de herinrichting van de buitenruimte (3) en het andere gebruik (van de kleiding- en voedselbank naar wonen (4)).

- Ad 1)
 

Het grondverzet is minimaal. Er gaat geen groen verloren. Er verdwijnen geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en er worden er ook geen verblijfplaatsen van (inter)nationaal beschermde diersoorten vernietigd.
- Ad 2)
 

Tijdens de bouw van de woning treedt door lawaai, bouwlampen, trilling, bewegingen verstoring van de natuur in de omgeving op. Deze hebben vanwege de afstand (> 100 meter) geen effect op de beschermde nesten en verblijfplaatsen van genoemde vogels als Gierzwaluw, Huismus, Kerkuil, Ransuil, Steenuil, vleermuizen en Eekhoorn. De verstoring reikt ook zeker niet tot omliggende Natura-2000 gebieden en de kwalificerende soorten en habitattypen, die gevoelig zijn voor deze storingsfactoren. Tijdens de bouw 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.
- Ad 3)
 

De inrichting van de buitenruimte krijgt een groener karakter dan in de oude situatie. Er komen aan de randen groenstroken en er worden een tiental bomen geplant. Aangeraden wordt hiervoor inheemse soorten met een autochtone oorsprong te gebruiken, die ook passen op de locatie (oude es) zoals Beuk, Gewone es, Gewone esdoorn, Haagbeuk, Winter-eik, Winterlinde, Zomereik. In het plangebied wordt geen buitenverlichting anders dan een kleine gevellamp bij het huisnummer aangebracht.

- Ad 4)

In het nieuwe gebruik als woningen (12 stuks) is de verstoring en de stikstofuitstoot beperkter dan in de oude situatie als garagebedrijf en later als kringloopwinkel/voedselbank. De verwarming wordt geheel elektrisch en het aantal autobewegingen is veel minder dan die van en naar de winkel (personeel, klanten, toeleveranciers). Toch is dit nieuwe gebruik (12 x 8 lichte voertuigen per etmaal tussen plangebied en de N224 in het westen (60 bewegingen) en tussen plangebied en de N244 in het oosten (36 bewegingen) doorgerekend met de Aerijs calculator. Het resultaat hiervan is dat de depositie op hiervoor gevoelige habitattypen niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar.

#### *Conclusie en aanbevelingen*

De Wet natuurbescherming levert geen belemmeringen op voor de planontwikkeling. De woningbouw heeft tenslotte 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.

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.

## **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 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.

Op 19 augustus 2022 is de digitale watertoets doorlopen. Omdat het verhard en bebouwd oppervlak per saldo afneemt, gaf dit geen resultaten die consultatie van het waterschap noodzakelijk maakten.



Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

#### *Vasthouden - bergen - afvoeren*

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

#### *Grondwaterneutraal bouwen*

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar. In het plangebied is grondwatertrap VI van toepassing dat wil zeggen een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 40-80 cm beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand van meer dan 120 cm beneden maaiveld.

#### *Schoon houden - scheiden - schoon maken*

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

#### *Proces*

Bij het doorlopen van de digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)) is geconstateerd dat er in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt.

## **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>4</sup> uitgevoerd. Op basis van het bureauonderzoek werden archeologische resten verwacht uit alle archeologische perioden. Deze zouden zich bevinden direct onder de A-horizont, mits deze intact is. Teneinde de mate van intactheid van de bodem te onderzoeken, werd in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Vijf van de zes boringen vertoonden een intact potentieel archeologisch niveau. Het bodemtype vertoonde kenmerken van een enkeerdgrond. Hieruit bleek dat het niet volledig uit te sluiten was, dat binnen het onderzochte gebied nog archeologische resten voorkomen. Om de op het bureauonderzoek gebaseerde gespecificeerde verwachting voldoende te kunnen aanvullen en toetsen, werd destijds geadviseerd om in het plangebied tijdens de sloop- en graafwerkzaamheden in een archeologische begeleiding te voorzien. De archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Dit betekent dat indien bij de civiele werkzaamheden toch vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, deze worden geregistreerd en, in zover de werkzaamheden dat toelaten, worden gedocumenteerd. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Na het onderzoek is de bestaande bebouwing echter afgebrand. Daarna is de bebouwing gesloopt zonder dat daarbij archeologische begeleiding aanwezig was. Gelet hierop is de regio-archeoloog geraadpleegd. Gelet op zijn advies is een aanvullende memo<sup>5</sup> vervaardigd.

Geconstateerd wordt dat de bebouwing te Holevoetplein 294 na een brand volledig is gesloopt. De sloop is echter beperkt tot de contouren van deze voormalige opstal en daarmee dus ook aanvullende versterking die sinds 2010 is ontstaan. De verharding en terreininrichting rond het voormalige gebouw is ongewijzigd. Aanvullend verkennend booronderzoek zal daarom hoogstwaarschijnlijk eenzelfde beeld opleveren als in 2010. Vooral omdat het enige diepverstoorde profiel destijds tegen de voormalige bebouwing werd aangetroffen en omdat de bijkomende versterking sindsdien hooguit direct rond die gesloopte bebouwing kan zijn ontstaan. De archeologische verwachting op basis van het eerder verkennend booronderzoek mag daarom behouden blijven.

Daarnaast zijn de geplande bouwwerken in de nieuwe ontwerpplannen beperkter in omvang dan ze in 2010 waren. Een kleiner onderzoeksgebied betekent over het algemeen dat het kennispotentieel beperkter is, wat de eerder geadviseerde archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden – een onderzoeksmethode die een relatief beperkte belasting van kosten

---

<sup>4</sup> ADC ArcheoProjecten bv, Holevoetplein 294-296 te Scherpenzeel, Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, ADC Rapport 2527, Amersfoort, 12 mei 2011

<sup>5</sup> ADC ArcheoProjecten bv, Holevoetplein 294-296, Scherpenzeel (gem. Scherpenzeel). Adviesmemo Archeologie, Amersfoort, 8 juli 2022

en logistiek vormt – nog steeds een geschikte methode maakt voor het toetsen van de archeologische verwachting.

Daarom blijft het advies om in het plangebied tijdens de sloop- en graafwerkzaamheden in een archeologische begeleiding te voorzien. De archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (AB/IVO-P). Dit betekent dat indien bij de civiele werkzaamheden toch vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, deze worden geregistreerd en, in zover de werkzaamheden dat toelaten, worden gedocumenteerd. De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

#### *Conclusie*

De sloop- en graafwerkzaamheden dienen onder archeologische begeleiding te worden uitgevoerd.

#### **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, zijn de volgende onderzoeken geraadpleegd:

- Bombs Away, Vooronderzoek Scherpenzeel Zuid, kenmerk 18P142 14 december 2018;
- ECG, Aanvullend Vooronderzoek Herinrichting Centrumgebied, kenmerk 180-020-VO-01, 13 juli 2020;
- ECG, Risicoanalyse Holevoetplein 282, kenmerk 230-020-RA-CE-01, 9 juli 2020.

Afbeelding 9: Belastingkaart Aanvullend Vooronderzoek ECG .



In het vooronderzoek van Bombs Away is aangegeven dat de planlocatie in een zone ligt waar extra onderzoek nodig is. Dit extra onderzoek heeft plaatsgevonden door middel van het aanvullende onderzoek van ECG. Uit de belastingkaart bij dat onderzoek blijkt dat de planlocatie als onverdacht wordt beschouwd.

#### *Conclusie*

Op basis van de gegevens uit de hierboven genoemde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de planlocatie niet in verdacht gebied ligt maar in aandachtsgebied. Ook op basis van de Risicoanalyse Holevoetplein 282 wordt deze conclusie onderschreven. Er is derhalve geen aanvullend onderzoek naar Ontploffbare 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.

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.

**Afbeelding 10: 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 plangebied ligt in een omgeving die, gelet op de bedrijvigheid langs de randen en in het plangebied, is aan te merken als 'gemengd gebied'. Voor de in acht te nemen richtafstanden van het restaurant De Kleine zijn is de milieucategorie voor restaurants, cafetaria's etc. (SBI-561) van toepassing. Voor het bepalen van de hinder zijn de aspecten geur en geluid (10 meter) maatgevend. Deze richtafstand kan in gemengd gebied zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd tot 0 meter. De nabijheid van de horecavoorziening zal niet ten koste gaan van een goed woon- en leefklimaat. Ook voor het overige zijn er geen bedrijven of voorzieningen waarvan de richtafstand tot het plangebied reikt.

*Conclusie*

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

## **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.

De initiatiefnemer heeft omwonenden via een participatietraject geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkelingen. In overleg met de gemeente is daarbij bepaald welke burens (omwonenden en ondernemers) zijn benaderd. Eind maart 2022 zijn deze per brief uitgenodigd. Via het e-mailadres [informatiescherpenzeel@gmail.com](mailto:informatiescherpenzeel@gmail.com) hadden circa 20 belanghebbenden zich opgegeven voor de avond. Uiteindelijk waren er ook circa 20 personen aanwezig.

In het algemeen zijn de deelnemers aan het participatietraject positief over het voorgenomen plan tot wijziging van de bestemming naar wonen. De meer negatieve reacties komen van de burens die wonen ten oosten van het plan en dus dicht bij het voorgenomen bouwwerk. Aan deze participanten is de keuze van de locatie en de stedenbouwkundige opzet van het bouwwerk toegelicht. De opmerkingen over de architectuur worden, ten behoeve van de nadere uitwerking van het plan, meegegeven aan de architect.

## 6. Conclusie

Het perceel aan het Holevoetplein 294-296 ligt al geruime tijd braak. Gelet op de ligging nabij het centrum is woningbouw een voor de hand liggende invulling van het perceel. Bij de stedenbouwkundige opzet zijn de bebouwingsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan (inclusief 10% afwijking) als leidraad voor de nieuwe invulling gehanteerd. Uit een analyse van de milieuaspecten en de overige randvoorwaarden zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de realisatie van 12 rug-aan-rug-woningen op het perceel in de weg staan.



