

bestemmingsplan

Bedrijventerrein-Woonwerklandschap



TOELICHTING

Gemeente Scherpenzeel

IMRO idn: NL.IMRO.0279.BP2018bedrijfwoonw-vg01

Status: vastgesteld

Datum: 27 juni 2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	9
1.4	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	Gebiedsbeschrijving en aanpassingen	13
2.1	Gebiedsbeschrijving	13
2.2	Aanpassingen	15
Hoofdstuk 3	Beleidskader	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Rijksbeleid	19
3.3	Provinciaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Milieu	25
4.3	Water	31
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.5	Flora en Fauna	31
4.6	Kabels en leidingen	33
4.7	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	33
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Regels	35
5.3	Bestemmingen	37
5.4	Wijzigingen	37
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische haalbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	41
Hoofdstuk 7	Procedure	43
7.1	Te volgen procedure	43
7.2	Inspraak en vooroverleg	43
7.3	Vaststelling	44

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de westzijde van de kern Scherpenzeel ligt het bedrijventerrein 't Zwarte Land. De zuid-westhoek van dit bedrijventerrein is thans grotendeels bestemd als 'Bedrijf - Woonwerklandschap'. Hier zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan, waarbij op diverse locaties een bedrijfswoning toegestaan (en aanwezig) is. Het gebied is een overgangsgebied tussen de woonwijk ten oosten van het bedrijventerrein en het bedrijventerrein zelf. De hoofdfunctie van dit gedeelte van het bedrijventerrein verschuift in de praktijk steeds meer richting die van wonen en er is sprake van slechts beperkte bedrijvigheid. Uit een inventarisatie is gebleken dat meerdere van de bestaande bedrijfswoningen thans niet meer in gebruik zijn als bedrijfswoning, maar als burgerwoning. In voorliggend bestemmingsplan wordt het gebruik van de reeds toegestane bedrijfswoningen als burgerwoning daarom positief bestemd. Tevens wordt voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming 'Wonen' opgenomen, zodat de bestemming 'Bedrijf - Woonwerklandschap' in de toekomst door middel van een wijzigingsplan kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Voorts wordt een aantal bedrijven uit categorie 1 en 2 die niet passen binnen dit gebied dat als overgangsgebied te kwalificeren is, niet meer rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf - Woonwerklandschap'.

Verder worden in voorliggend bestemmingsplan enkele geconstateerde omissies hersteld en verleende omgevingsvergunningen c.q. verzoeken planologisch-juridisch geregeld. Op de locatie Pluimenweg 2 is een kantoor aanwezig en op de locatie Pluimenweg 4 is een bedrijfswoning gelegen. Beide zijn in het verleden reeds vergund, maar zijn per abuis niet positief bestemd in het thans geldende bestemmingsplan. Verder wordt door middel van voorliggend bestemmingsplan medewerking verleend aan het realiseren van een bedrijfsgebouw ter plaatse van de locatie Glashorst 93, in afwijking van de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Genoemde omissies alsmede enkele andere kleine omissies in de regels, de verleende omgevingsvergunningen en het verzoek voor Glashorst 93 worden in voorliggend bestemmingsplan hersteld c.q. geregeld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Scherpenzeel (Gelderland) en maakt onderdeel uit van bedrijventerrein 't Zwarte Land. Dit bedrijventerrein is gelegen aan de westzijde van de kern Scherpenzeel. Het plangebied bestaat uit de zuid-westhoek van het bedrijventerrein en wordt aan de noorzijde begrensd door de Glashorst. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Stationsweg en aan de oostzijde van het plangebied ligt de Industrielaan. De westzijde wordt begrenst door het bedrijventerrein zelf. Het plangebied wordt doorkruist door de Pluimenweg.



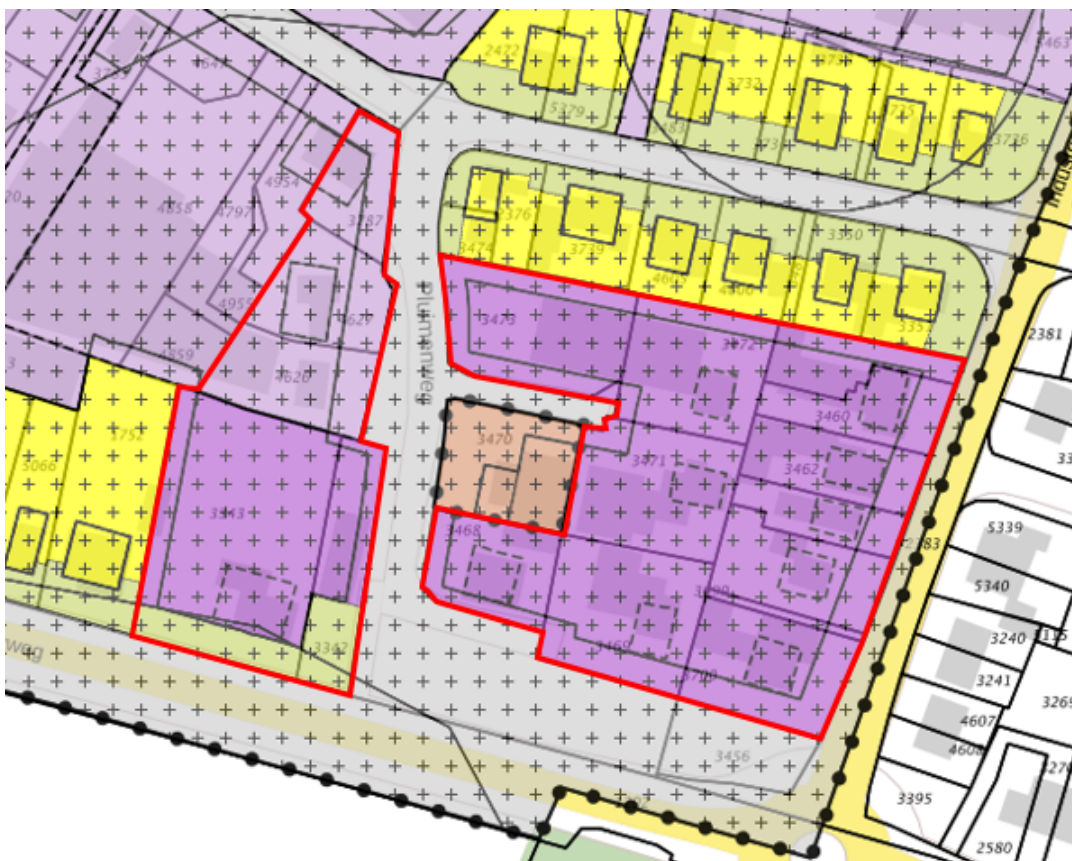
Luchtfoto ligging plangebied (rode contouren) en omgeving



Luchtfoto globale begrenzing plangebied (rode contouren) en omgeving

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied betreffen de bestemmingsplannen 'Bedrijventerreinen' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 juni 2013) en 'Parapluplan parkeernormen' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 13 maart 2018).



Vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen', vastgesteld d.d. 27 juni 2013 (rode contouren: globale begrenzing plangebied)

Het grootste deel van het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' de bestemming 'Bedrijf - Woonwerklandschap'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven van categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen). Tevens is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning toegestaan. Deze aanduiding rust op meerdere locaties gelegen aan de Stationsweg, de Pluimenweg en de Industrielaan. Burgerbewoning is niet toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf - Woonwerklandschap'. Verder is grenzend aan het bestemmingsvlak 'Bedrijf - Woonwerklandschap' ter plaatse van Stationsweg 373 de bestemming 'Tuin' opgenomen.

Een ander deel van het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' de bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', ter plaatse waarvan bedrijven van milieucategorie 2 tot en met 3.1 zijn toegestaan zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan.

Tot slot geldt op basis van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' ter plaatse van het grootste deel van het plangebied de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)'. Voor een zeer klein deel van het plangebied geldt de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)'.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen' bevat regels inzake parkeernormen welke bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een gebruiksverandering in acht moeten worden genomen.

Om het afwijkende gebruik van de bedrijfswoningen als burgerwoning, de geconstateerde omissies en verleende omgevingsvergunningen planologisch-juridisch mogelijk te maken c.q. te regelen is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. De gemeente beschikt hiermee dan weer over een adequaat planologisch-juridisch kader voor dit deel van het bedrijventerrein.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt eerst een gebiedsbeschrijving gegeven en worden de aanpassingen uiteengezet (Hoofdstuk 2). Daarna worden de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente kort beschreven (Hoofdstuk 3). Vervolgens wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten: bodem, luchtkwaliteit, geluidhinder, bedrijven en milieuzonering, geur, externe veiligheid, water, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, kabels en leidingen en vormvrij m.e.r.-beoordeling (Hoofdstuk 4). Dan volgt een hoofdstuk met een toelichting op de juridische regeling van de aanpassingen (Hoofdstuk 5). Tot slot wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan (Hoofdstuk 6) en de voor de onderhavige bestemmingsplanherziening te doorlopen procedure (Hoofdstuk 7).

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijvingen aanpassingen

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied maakt onderdeel uit van bedrijventerrein 't Zwarte Land. Dit bedrijventerrein is gelegen aan de westzijde van de kern Scherpenzeel. Het plangebied bestaat uit de zuid-westhoek van het bedrijventerrein. Het plangebied wordt aan de noorzijde begrensd door de Glashorst. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Stationsweg en aan de oostzijde van het plangebied ligt de Industrielaan. De westzijde wordt begrensd door het bedrijventerrein zelf. Het plangebied wordt doorkruist door de Pluimenweg. Het gedeelte van het plangebied gelegen tussen de Pluimenweg en de Industrielaan en het gedeelte op de hoek van de Stationsweg en de Pluimenweg kan worden gezien als een overgangsgebied tussen de woonwijk gelegen ten oosten van de Industrielaan enerzijds en het bedrijventerrein ten westen van de Pluimenweg en ten noorden van de Glashorst anderzijds. In de huidige ruimtelijk structuur en door de verschillende functies heeft het plangebied een gemengd karakter. Door de wijzigingen in het gebruik is er geen sprake meer van alleen een bedrijventerrein maar schuift dit steeds meer op richting het wonen.

Hieronder zijn enkele luchtfoto's van het plangebied en de omgeving opgenomen.



Luchtfoto Pluimenweg - Stationsweg



Luchtfoto Pluimenweg - Industrielaan - Stationsweg



Luchtfoto Industrielaan

2.2 Aanpassingen

2.2.1 Legalisatie burgerwoningen

Een groot gedeelte van het plangebied heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' de bestemming 'Bedrijf - Woonwerklandschap'. Op verschillende percelen binnen deze bestemming zijn bedrijfswoningen gelegen, die op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Uit een inventarisatie is echter gebleken dat meerdere van deze bedrijfswoningen thans niet meer in gebruik zijn als bedrijfswoning, maar als burgerwoning. In voorliggend bestemmingsplan wordt het gebruik van deze bedrijfswoningen als burgerwoning positief bestemd. Het betreft de bedrijfswoningen ter plaatse van de volgende locaties:

- Pluimenweg 11, 17, 23 en 27;
- Industrielaan 1, 3, 3a, 5 en 7;
- Stationsweg 373.

Het gedeelte van het plangebied waarbinnen deze bedrijfswoningen gelegen zijn, betreft een overgangsgebied tussen de woonwijk gelegen ten oosten van de Industrielaan enerzijds en het bedrijventerrein ten westen van de Pluimenweg en ten noorden van de Glashorst

anderzijds. Het legaliseren van het gebruik van burgerwoning past in een dergelijk overgangsgebied, door het steeds meer verdwijnen van de bedrijfsactiviteiten. De hoofdfunctie van dit gedeelte van het bedrijventerrein verschuift in de praktijk langzaam aan al van bedrijfsactiviteiten naar wonen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan niet voorziet in het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen of nieuwe burgerwoningen op locaties waar een bedrijfswoning thans juridisch-planologisch niet is toegestaan. Het betreft dus uitsluitend het legaliseren van het gebruik van juridisch-planologisch reeds toegestane bedrijfswoningen als burgerwoning. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad.

2.2.2 Wijzigingsbevoegdheid 'Wonen'

Aangezien de hoofdfunctie van het deel van het bedrijventerrein met de bestemming 'Bedrijf - Woonwerklandschap' zoals gezegd langzaam verschuift van bedrijfsactiviteiten naar wonen en steeds meer een gemengd karakter krijgt, wordt voor dit gebied tevens een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Bedrijf - Woonwerklandschap' dan in de toekomst door middel van een wijzigingsplan wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

2.2.3 Aanpassing Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 en 2

In bijlage 1 bij de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen met daarin weergegeven de bedrijven van categorie 1 en 2 die rechtstreeks zijn toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf - Woonwerklandschap'. Een aantal van de daarin genoemde bedrijven zijn niet passend binnen een gebied dat als overgangsgebied tussen een woonwijk en een bedrijventerrein gekwalificeerd. Deze bedrijven worden daarom in voorliggend bestemmingsplan niet meer toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf - Woonwerklandschap'. De Staat van Bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2, die als bijlage bij de regels wordt gevoegd, is hiervoor aangepast.

2.2.4 Kantoor Pluimenweg 2

In het verleden is reeds een vergunning verleend voor het toestaan van een kantoor aan de Pluimenweg 2. Ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' geldt ter plaatse de bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', ter plaatse waarvan bedrijven van categorie 2 tot en met 3.1 zijn toegestaan zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Binnen deze bestemming zijn (zelfstandige) kantoren uitsluitend toegestaan indien op de verbeelding de aanduiding 'kantoor' is opgenomen. Deze aanduiding 'kantoor' is per abuis niet opgenomen op de verbeelding ter plaats van Pluimenweg 2. Deze omissie wordt in voorliggend bestemmingsplan hersteld door alsnog de aanduiding 'kantoor' op te nemen.

2.2.5 Bedrijfswoning Pluimenweg 4

In het pand aan Pluimenweg 4 is al langere tijd een bedrijfswoning aanwezig. Voor deze bedrijfswoning is op 5 juni 1997 reeds een vergunning verleend, op basis waarvan de bedrijfswoning reeds is toegestaan. Ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' geldt ter plaatse de bestemming 'Bedrijventerrein', waarbinnen een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan indien op de verbeelding de aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen. Op de verbeelding van het vigerende plan is voor de locatie Pluimenweg 4 per abuis echter niet de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Ook deze omissie wordt in voorliggend bestemmingsplan hersteld door alsnog de aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen.

2.2.6 Glashorst 93

Voor de locatie Glashorst 93 is een verzoek ingediend voor het realiseren van een bedrijfsgebouw voor opslag ten behoeve een loodgietersbedrijf. Het bedrijfsgebouw past niet binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Om te bezien of desondanks medewerking aan het initiatief kan worden verleend, is een stedenbouwkundig advies uitgebracht. Dit stedenbouwkundig advies is als Bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Uit het stedenbouwkundig advies blijkt dat de gevraagde situering van het gewenste bedrijfsgebouw ruimtelijk gezien niet wenselijk is, maar dat een alternatieve situering van het bedrijfsgebouw onder voorwaarden ruimtelijk gezien wel aanvaardbaar is. Zie voor deze alternatieve situering de figuur hieronder. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan dit alternatief. In voorliggend bestemmingsplan worden ten behoeve hiervan de verbeelding en de ter plaatse geldende bouwregels aangepast.



2.2.7 Kleine omissies

Tot slot zijn in de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' enkele kleine omissies geconstateerd. Het betreft omissies van ondergeschikte aard, welke geen ruimtelijke of planologisch-juridische consequenties hebben. Het betreft veelal het herformuleren van een regeling ter verduidelijking. Deze worden in voorliggend bestemmingsplan hersteld.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid aan bod. Het rijksbeleid wordt beschreven aan de hand van de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, algemene regels en de Ladder voor duurzame verstedelijking. In het kader van het provinciaal beleid komen de Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland aan bod. Wat betreft het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de Structuurvisie Scherpenzeel.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijksbeleid op het gebied van ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), als vastgesteld op 13 maart 2012. Met deze structuurvisie wordt de onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaben zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aanpakken.

Op basis van de doelstellingen uit de structuurvisie zijn 13 nationale belangen benoemd. Gelet op de ondergeschikte aard en omvang van voorliggende aanpassingen worden deze aanpassingen niet direct geraakt door deze nationale belangen. In de SVIR worden dan ook geen belemmeringen gezien die de aanpassingen in de weg staan.

3.2.2 Algemene regels

De belangen uit de SVIR die om concreet geformuleerde beperkingen vragen en doorwerking dienen te krijgen in ruimtelijke besluiten op provinciaal en/of gemeentelijk niveau, zijn vertaald naar concrete algemene regels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Het plangebied is op basis van het Rarro gelegen binnen het radarverstoringgebied windturbines 90 meter t.o.v. NAP en het radarverstoringgebied behorende bij radarstation Soesterberg. De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne (hoogteligging antenne radarstation Soesterberg t.o.v. NAP bedraagt 25 meter), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne.

Met voorliggende aanpassingen is geen sprake van het bouwen van bouwwerken; het betreft uitsluitend het positief bestemmen van het gebruik van bestaande bouwwerken die ruim voldoen aan de hoogtematen voortvloeiende uit het Rarro. Concluderend vloeien uit het Barro en het Rarro geen beperkingen voor de aanpassingen voort.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking beoogt zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren door een motivering verplicht te stellen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Ingevolge artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1 onder i, van het Bro als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit de jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Verder blijkt uit de jurisprudentie dat een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2, van het Bro ((ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724).

In voorliggend bestemmingsplan wordt ten opzichte van het thans geldende planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk gemaakt. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is zodoende niet aan de orde is.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

In juli 2014 hebben provinciale staten van de provincie Gelderland de Omgevingsvisie vastgesteld. In deze omgevingsvisie (geconsolideerde versie januari 2018) worden de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid beschreven. Met de omgevingsvisie wil de provincie:

- Via co-creatie en uitnodigingsplanologie wil de provincie sneller inspelen op de maatschappelijke ontwikkelingen in Gelderland. Zij spant zich in om met mensen in gesprek te blijven en te zoeken naar wie een bijdrage kunnen leveren aan opgaven en doelen!
- Structuurversterking en partnerschap als uitgangspunt. Gelderland is mooi, dynamisch en divers.
- Nieuwe aandacht voor de steden, meer ruimte voor economie en een extra stap voor duurzame ontwikkeling en een leefbaar platteland.
- Van tien jaar 'vast' naar flexibel en toekomstgericht. In een digitaal raadpleegbaar document.
- Van vijf sectorale plannen en separate verordeningen naar één plan en één verordening op hoofdlijnen voor de maatschappelijke opgaven in Gelderland: opgaven voor water, natuur en landschap, cultuur en erfgoed, milieu, energietransitie, landbouw, verkeer en vervoer en ruimtelijke ordening.

- Samen afwegen en aan de slag met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Kwaliteiten en doelen staan centraal, niet de regels.
- Van Ecologische Hoofdstructuur (EHS) naar het Gelderse Natuurnetwerk en een Groene Ontwikkelingszone, met meer uitnodiging om bij te dragen aan het realiseren van natuurdoelen.
- Regionale afspraken voorop. Niet alleen woningbouw en bedrijventerreinen, ook kantoren en detailhandel.
- Lokaal maatwerk waar nodig.
- Minder overheid, meer samenleving. Een samenleving waarin iedereen tot zijn recht kan komen. De provincie verbindt!

De provincie heeft twee doelen gedefinieerd. Doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

1. een duurzame economische structuurversterking,
2. het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Het plangebied ligt binnen de regio 'FoodValley'. In de FoodValley hebben provincie en partners de ambitie om een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving te bieden om mensen blijvend te binden aan de regio. De kansen en mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad en in vrijkomend of leegstaand vastgoed zouden eerst in kaart moeten worden gebracht. In het woonbeleid zal het in de toekomst steeds vaker gaan om aanpassing en kwaliteitsverbetering van het bestaande woningaanbod.

Het toestaan van het gebruik van bedrijfswoningen en burgerwoningen, waarbij geen nieuwe woningen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad, past bij voornoemd beleidsuitgangspunt. De kansen en mogelijkheden in de woningvoorraad voor de bestaande woningen binnen het plangebied worden hiermee benut. De overige aanpassingen zijn verder van ondergeschikte aard en omvang. Gelet hierop vloeien uit de Omgevingsvisie Gelderland verder geen belemmeringen voor de aanpassingen voort.

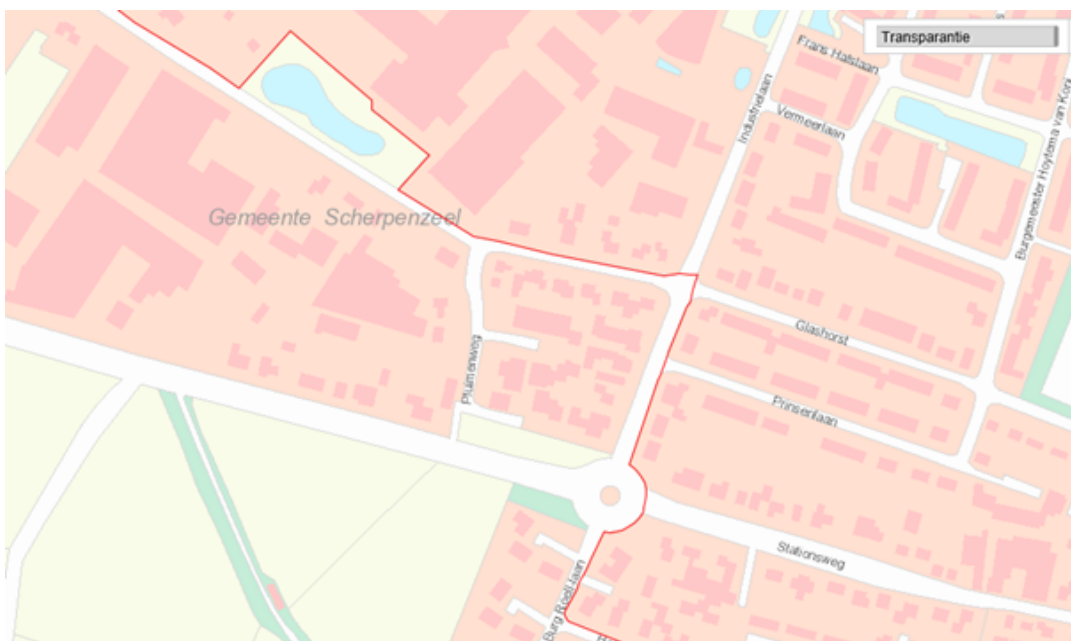
3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten, in aanvulling op de provinciale omgevingsvisie, de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De verordening (geconsolideerde versie januari 2018) bevat regels met betrekking tot de bescherming van provinciale belangen. Onderwerpen die van provinciaal belang zijn en waarvoor in de Ruimtelijke Verordening regels zijn opgenomen, zijn onder meer verstedelijking, wonen, detailhandel, recreatie, ecologische hoofdstructuur en grondwaterbescherming.

De omgevingsverordening bevat geen regels die expliciet zien op het legaliseren van het gebruik van bedrijfswoningen als burgerwoningen of regels die hier indirect van belang voor zijn. Door middel van voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen aan de bestaande woningvoorraad toegevoegd. De overige aanpassingen zijn verder van ondergeschikte aard en omvang. Uit de omgevingsverordening vloeien dan ook geen belemmeringen voor deze aanpassingen voort.

3.3.3 Drinkwaterbescherming

Het plangebied is echter wel gelegen binnen een boringsvrije zone en intrekgebied. Voor boringsvrije zones en intrekgebieden zijn specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland (artikelen 3.3.4 en 3.3.6) ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning. Deze regels hebben onder meer betrekking op de aanleg van boorputten (waaronder sonderingen), grond- of funderingswerken en open of gesloten bodemenergiesystemen. In de boringsvrije zone zijn bodemenergiesystemen verboden. De woningen in het plangebied mogen dus niet worden voorzien van een bodemenergiesysteem. Ook geldt dat het verboden is om boorputten op te richten. Tevens is het verboden om grond- of funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van 2 meter of meer onder het maaiveld. Deze verboden gelden niet indien wordt voldaan aan bepaalde voorschriften die opgenomen zijn in de verordening. Voorafgaand aan het oprichten van een boorput of het uitvoeren van grond- of funderingswerkzaamheden dieper dan 2 meter dient door degene die de activiteit onderneemt een melding te worden gedaan bij Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.



Begrenzing boringsvrije zone

Omdat bij de uitvoering van werkzaamheden in het plangebied moet worden voldaan aan de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening voor boringsvrije zones en intrekgebieden, is op de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone - beschermingszone grondwater' voor het gehele plangebied opgenomen. In de regels is bepaald dat hier tevens de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland gelden vanwege het ter plaatse aanwezige intrekgebied en boringsvrije zone. De aanduiding 'milieuzone - beschermingszone grondwater' vervult daarmee een signaleringsfunctie en maakt direct duidelijk dat ook de regels uit de verordening met betrekking tot het intrekgebied en de boringsvrije zone in acht genomen moeten worden. Aangezien de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland ter bescherming van het

grondwaterbeschermingsgebied en de boringsvrije zone een rechtstreekse werking hebben (deze gelden dus los van het bestemmingsplan ook altijd) is het niet nodig om in het bestemmingsplan beschermende regels op te nemen voor deze gebieden/zones.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Scherpenzeel

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

In de Structuurvisie Scherpenzeel is het plangebied aangeduid als 'Bestaande kern Scherpenzeel (centrum, linten en woonbuurten)'. De structuurvisie bevat geen beleid dat expliciet ziet op het legaliseren van het gebruik van bedrijfswoningen als burgerwoningen of beleid dat hier indirect van belang voor is. Verder zijn de overige aanpassingen van ondergeschikte aard en omvang. De aanpassingen van het bestemmingsplan zijn niet in strijd met de vastgestelde Structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020

De Woonvisie 2013 – 2020 van de gemeente Scherpenzeel (d.d. 5 februari 2013) geeft de kaders aan voor het gemeentelijk woonbeleid. Beweging op de woningmarkt is noodzakelijk om tekorten aan te vullen en woningen in de bestaande voorraad vrij te maken voor de doelgroep. De woonvisie geeft geen specifiek beleid aan voor het toestaan van burgerbewoning in bedrijfswoningen, maar is wel gericht op een gevarieerd aanbod aan woningen en het inspelen op de marktvraag.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een toevoeging van het type gebruik van een woning, waarbij er geen wijziging plaatsvindt in het aantal woningen binnen het plangebied.

3.4.3 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

Het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (2012-2016) geeft het beleid met de verkeers- en vervoersaspecten weer. De algemene doelstelling van het GVVP kan als volgt worden geformuleerd:

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

In het GVVP wordt stilgestaan bij de diverse te onderscheiden wegtypen. Het plangebied is gelegen aan de Industrielaan, Glashorst, Pluimenweg en een klein deel van de Stationsweg. De industrielaan betreft een gebiedsontsluitingsweg. de locaties worden via deze wegen goed ontsloten. Het parkeren binnen het plangebied dient op eigen terrein plaats te vinden.

3.4.4 Nota ruimtelijke kwaliteit

In de raadsvergadering van 29 september 2016 is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Hierin wordt het gemeentelijke welstandbeleid beschreven dat als toetsingskader dient voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen. In de Nota worden een zestal deelgebieden onderscheiden. Waarbij het plangebied onder een van de woonbuurten valt en het bedrijventerrein. Uitgangspunt is dat de bestaande kwaliteiten behouden, blijven en waar mogelijk versterkt.

Het onderhavige bestemmingsplan geeft geen wijziging van de bebouwingsmogelijkheden aan ten opzichte van het huidige plan.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de omgevingsaspecten die een rol spelen binnen dit bestemmingsplan. De milieuaspecten bodem, luchtkwaliteit, geluidhinder, bedrijven en milieuzonering, geurhinder en externe veiligheid worden besproken. Verder komen de aspecten water, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna en kabels en leidingen aan bod. Tot slot wordt een vormvrij m.e.r-beoordeling gedaan.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Het legaliseren van het gebruik van bedrijfswoningen als burgerwoningen leidt niet tot een meer gevoelig gebruik van de bodem. Het bestaande gebruik verandert niet, wonen blijft immers wonen. De overige aanpassingen hebben verder geen consequenties met betrekking tot bodem. Concluderend vormt het aspect bodem geen belemmering voor de aanpassingen.

4.2.2 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen als onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) beschreven. Artikel 5.16, eerste lid, Wm bepaalt onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden uit het tweede lid mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt

dat de concentratie fijn stof of NO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL.

Het legaliseren van het gebruik van bedrijfswoningen als burgerwoningen alsmede de overige aanpassingen leiden niet tot een verandering van de kwaliteit van de buitenlucht. Het gebruik, wonen, blijft immers hetzelfde. De overige aanpassingen hebben eveneens geen verkeersaantrekkende werking binnen het plangebied. Concluderend vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de aanpassingen.

4.2.3 Geluidhinder

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezondeerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Van belang is dat in het begrippenkader van de Wgh geen onderscheid wordt gemaakt tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. Door de legalisatie van het gebruik van de bedrijfswoningen als burgerwoningen worden dan ook geen nieuwe geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wgh mogelijk gemaakt. Hetzelfde geldt voor de overige aanpassingen. De aanpassingen voorzien zodoende niet in de realisering van nieuwe of verandering van bestaande geluidgevoelige objecten of geluidsbronnen. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de aanpassingen.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is een methode om te beoordelen c.q. te borgen dat er voldoende ruimtelijke scheiding plaatsvindt tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) is een zogenoemde richtafstandenlijst opgenomen. In deze lijst is voor allerlei soorten bedrijvigheid aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur worden aangehouden, uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf. Milieuzonering kent twee doelen: enerzijds het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies en anderzijds het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten kunnen uitoefenen binnen aanvaardbare voorwaarden, zo volgt uit de VNG-publicatie.

Bij de richtafstanden in de VNG-publicatie wordt uitgegaan van de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Van deze afstanden kan in een concreet geval gemotiveerd worden afgeweken. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden met één afstandsstap worden verminderd, aldus de VNG-uitgave. In een gemengd gebied is sprake van matige tot sterke functiemenging. Als voorbeelden worden in de VNG-publicatie genoemd gebieden waarin direct naast woningen andere functies voorkomen

zoals winkels, horeca en kleine bedrijven of lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid of gebieden direct langs hoofdinfrastructuur.

Onderhavig plangebied is te kwalificeren als 'gemengd gebied'. In het onderhavige plangebied zijn binnen de bestemming 'Bedrijf - Woonwerklandschap' op basis van het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' (vastgesteld d.d. 27 juni 2013) bedrijven van milieucategorie 1 en 2 rechtstreeks toegestaan. Ten noordwesten van de locaties waar het gebruik van bedrijfswoningen als burgerwoningen wordt gelegaliseerd, geldt op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein', waar bedrijven van milieucategorie 2 en 3.1 rechtstreeks zijn toegestaan. Er is dus geen sprake van een 'rustige woonwijk'. Op basis van de VNG-publicatie gelden tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen in de categorieën 1, 2 en 3.1 tot milieugevoelige functies in het omgevingstype 'gemengd gebied' in beginsel richtafstanden van respectievelijk 0, 10 en 30 meter. Van belang is dat in de praktijk in het ruimtelijk spoor bedrijven tot en met milieucategorie 2 doorgaans rechtstreeks worden toegestaan naast burgerwoningen in het omgevingstype 'gemengd gebied'.

In casu levert het legaliseren van het gebruik van bestaande bedrijfswoningen als burgerwoningen voor omliggende bedrijven van derden geen extra belemmeringen op. Omliggende bedrijven van derden dienen thans immers ook al met de milieuhindergevoelige functie van wonen rekening te houden. In en rondom het plangebied zijn op korte afstand immers bestaande, legaal aanwezige bedrijfswoningen en tevens burgerwoningen gelegen. Het betreft de bedrijfswoningen welke door middel van voorliggend bestemmingsplan als burgerwoning mogen worden gebruikt en de burgerwoningen die ten noorden en ten westen van het plangebied zijn gelegen binnen de bestemming 'Wonen'. Verder bedraagt de afstand van bestaande bedrijven binnen de bestemming 'Bedrijventerrein', waar bedrijven tot en met categorie 3.1 rechtstreeks zijn toegestaan, tot de bedrijfswoningen die op basis van voorliggend bestemmingsplan als burgerwoning mogen worden gebruikt, meer dan 35 meter. Dit betreft Bouwbedrijf C. Van Vulpen (Pluimenweg 4, milieucategorie 2.1) en Revarco Varkensbemiddeling B.V. (Pluimenweg 2, milieucategorie 1) en de bedrijfswoningen gelegen aan Stationsweg 373 en Pluimenweg 23.

Voor de bedrijven waaraan de woningen ingevolge het geldende bestemmingsplan juridisch-planologisch zijn verbonden, maakt de legalisatie van het gebruik van bedrijfswoningen als burgerwoningen mogelijk wel een verschil. De bestaande bedrijfswoningen worden thans namelijk niet beschermd tegen de milieugevolgen van het bedrijf waar de woning bij hoort. Door deze bestaande bedrijfswoningen tevens als burgerwoning te bestemmen, worden de woningen als het ware juridisch-planologisch losgekoppeld van het betreffende bedrijf. Hierdoor moet de woningen beschermd worden tegen het bedrijf en kunnen de woningen het betreffende bedrijf gaan belemmeren in de bedrijfsvoering. Uit een inventarisatie is echter gebleken dat meerdere van deze bestaande bedrijfswoningen niet meer in gebruik zijn als bedrijfswoning, maar als burgerwoning. Bij een groot deel van de bestaande bedrijfswoningen zijn dus geen bedrijven (meer) aanwezig. Bovendien worden bedrijven tot en met milieucategorie 2 zoals gezegd doorgaans rechtstreeks toegestaan naast burgerwoningen in het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Uit het voorgaande blijkt dat de legalisatie van het gebruik van bedrijfswoningen als burgerwoningen geen extra belemmeringen oplevert voor omliggende bedrijven van derden. De legalisatie levert verder geen ontoelaatbare belemmeringen op voor de bedrijven waaraan de woningen momenteel juridisch-planologisch zijn verbonden. Het woon- en leefklimaat van de betreffende woningen is voldoende geborgd. Uit de paragrafen 4.2.2, 4.2.3, 4.2.5 en 4.2.6 blijkt bovendien dat de afzonderlijke milieuaspecten luchtkwaliteit, geluidhinder, geur en externe veiligheid geen belemmering vormen voor deze aanpassing. De overige aanpassingen zijn van ondergeschikte aard en omvang en zijn niet van invloed op aan te houden richtafstanden. Concluderend vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de aanpassingen.

Ter plaatse van de Pluimenweg 4 wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd. Hiermee wordt de bestaande bedrijfswoning planologisch-juridisch geregeld. Het gaat hier om een vergunde bedrijfswoning in een bestaande situatie. Aangezien het hier een bestaande en vergunde bedrijfswoning betreft die onderdeel uitmaakt van de inrichting en bedrijfsbestemming vormt deze woning geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

4.2.5 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. Bij de 'omgekeerde werking' gaat het om de vraag of ter plaatse van voor geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon en/of leefklimaat.

De aanpassingen voorzien niet in de realisering van nieuwe of verandering van bestaande geurgevoelige objecten of geurbronnen. Door de legalisatie van het gebruik van de bedrijfswoningen als burgerwoningen worden immers geen nieuwe of andere geurgevoelige objecten in de zin van de Wgh mogelijk gemaakt; wonen blijft wonen. Hetzelfde geldt ook voor de overige aanpassingen gezien de ondergeschikte aard en omvang. Het aspect geur vormt zodoende geen belemmering voor de aanpassingen.

4.2.6 Externe veiligheid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege: het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, wateren spoorwegen, buisleidingen), het gebruik van luchthavens. Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden.

Het beleid is onder andere verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en verder uitgewerkt/toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid opgenomen in de zogenaamde 'Wet Basisnet'. Deze bestaat uit de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers, respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing (verantwoording groepsrisico).

Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt een onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder meer verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare en bedrijfswoningen van derden verstaan (artikel 1, eerste lid, onder b, sub a Bevi). Andere woningen kwalificeren als kwetsbaar object (artikel 1, eerste lid, onder b, sub a jo. artikel 1, eerste lid, onder l, sub a Bevi). Door de legalisatie van het gebruik van de bedrijfswoningen als burgerwoningen worden zodoende kwetsbare objecten toegestaan, waar voorheen sprake was van beperkt kwetsbare objecten. In dat kader is van belang dat voor beperkt kwetsbare objecten een richtwaarde voor het plaatsgebonden risico geldt, terwijl bij kwetsbare objecten een grenswaarde geldt. Wijziging van beperkt kwetsbaar object naar kwetsbaar object heeft daarentegen geen gevolgen voor het groepsrisico. Met de overige aanpassingen worden geen nieuwe (beperkte) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt.



Uitsnede risicokaart

Risicobronnen

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende inrichtingen voor gevaarlijke stoffen gelegen: een tankstation met LPG (Texaco, 't Zwarte Land 31), op een afstand van circa 520 meter van het plangebied, en een inrichting met een koelinstallatie (Vion Scherpenzeel bv, 't Zwarte Land 13), op een afstand van circa 400 meter van het plangebied. Verder ligt ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 510 meter, een weg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, te weten de provinciale weg N224. Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 500 meter, ligt een buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen

Het plangebied valt buiten de plaatsgebonden risico-contouren 10^{-6} van de twee genoemde inrichtingen. Voor de N224 en de buisleiding is geen plaatsgebonden risico-contour 10^{-6} opgenomen. Verder valt het plangebied buiten de invloedsgebieden van de verschillende risicobronnen.

Concluderend vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de aanpassingen.

4.3 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel voor bestemmingsplannen. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om zowel grond- als oppervlaktewater. De mogelijke gevolgen van een nieuwe ontwikkeling (veiligheid en wateroverlast, waterkwaliteit, verdroging, e.d.) moeten in beeld worden gebracht.

Uit de Legger oppervlaktewateren Gelderse Vallei blijkt dat in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is. Bovendien leiden de aanpassingen niet tot een toename van oppervlakteverharding dan wel bebouwing. De aanpassingen hebben dan ook geen gevolgen voor de waterhuishouding. Het is daarom niet noodzakelijk om onderhavige paragraaf in het kader van de watertoets voor te leggen aan het verantwoordelijke waterschap.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op grond van de Monumentenwet 1988 heeft de gemeenteraad een archeologische beleidskaart vastgesteld. In het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' (vastgesteld d.d. 27 juni 2013) is deze beleidskaart vertaald in dubbelbestemmingen voor archeologie. Ter plaatse van het grootste deel van het plangebied geldt de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)'. Voor een zeer klein deel van het plangebied geldt de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)'. In de betreffende dubbelbestemmingen zijn regels opgenomen voor bouwen en is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Voorliggende aanpassingen voorzien niet in het bouwen van bouwwerken dan wel in het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden. De aanpassingen voorzien uitsluitend in gebruikswijzigingen, zoals onder andere het legaliseren van het gebruik van bestaande bedrijfswoningen als burgerwoningen. Nader onderzoek inzake archeologie is dan ook niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Uit de provinciale cultuurhistorische waardenkaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' blijkt dat in het plangebied geen cultuurhistorische waarden gelegen zijn. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de aanpassingen.

4.5 Flora en Fauna

Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming, waarin drie beschermingsregimes zijn opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrichtlijn en voor overige soorten. Kort gezegd is het verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplantings- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield en het is verboden beschermde plantensoorten te vernielen. Onder voorwaarden kunnen Gedeputeerde Staten van de provincie ontheffing van de verbodsbepalingen verlenen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet slechts in de legalisatie van bestaand gebruik, te weten het gebruiken van bestaande bedrijfswoningen als burgerwoningen, en enkele qua aard en omvang ondergeschikte aanpassingen. Dit leidt redelijkerwijs niet tot negatieve gevolgen voor beschermde soorten. Voor zover er al beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied, gezien de ligging in bestaande bebouwd gebied, mag redelijkerwijs worden aangenomen dat het voortbestaan niet in het geding komt, dan wel geen verstoring plaatsvindt als gevolg van voortzetting van genoemd gebruik dan wel doorgevoerde aanpassingen.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Deze gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde staten van de provincie zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Verder moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening.

Het plangebied ligt niet binnen of op korte afstand van een Natura 2000-gebied of het NNN. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 10 kilometer van het plangebied en het dichtstbij gelegen onderdeel van het NNN ligt op een afstand van circa 560 meter van het plangebied. Gelet hierop en op het feit dat het bestemmingsplan slechts voorziet in de legalisatie van bestaand gebruik, namelijk het gebruiken van bestaande bedrijfswoningen als burgerwoningen alsmede enkele qua aard en omvang ondergeschikte aanpassingen, en dat het bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing of werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, toestaat, is het aannemelijk dat er geen aantasting van natuurwaarden plaatsvindt.

Concluderend is verder onderzoek inzake flora en fauna niet noodzakelijk.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels of leidingen, zoals hogedruk aardgasleidingen of rioolwaterpersleidingen. Bovendien voorzien de aanpassingen uitsluitend in de legalisatie van bestaand gebruik of zijn qua aard en omvang ondergeschikt van aard. Vanuit het aspect kabels en leidingen zijn er zodoende geen belemmeringen voor de aanpassingen.

4.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) moet hiervoor worden getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet slechts in de legalisatie van bestaand gebruik, te weten het gebruiken van bestaande bedrijfswoningen als burgerwoningen, en overige ondergeschikte aanpassingen. De activiteiten vallen niet onder de activiteiten zoals genoemd in lijst C of D. Er is dan ook geen sprake van een m.e.r.-plicht.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein-woonwerklandschap' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor). In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

5.2 Regels

De regels zijn conform de SVBP2012 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels, met de gebruikte 'begrippen' en 'wijze van meten';
- bestemmingsregels, met de regels voor de binnen het plangebied gelegen enkel- en dubbelbestemmingen;
- algemene regels, met een overzicht van de algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels;
- overgangs- en slotregels, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van aanhalen van het plan.

Als uitgangspunt voor de regels en systematiek van dit bestemmingsplan dienen de geldende bestemmingsplannen 'Bedrijventerreinen' (vastgesteld d.d. 27 juni 2013) en 'Parapluplan parkeernormen' (vastgesteld d.d. 13 maart 2018). De wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' komen in paragraaf 5.4 expliciet aan de orde.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1):

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP2012.

Wijze van meten (art. 2):

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2012.

5.2.2 Bestemmingsregels

Conform de SVBP2012 wordt de volgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden voor de opgenomen bestemmingen:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen

4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. Wijzigingsbevoegdheid

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Hierna volgt een korte toelichting op de verschillende onderdelen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende (ondergeschikte) functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Van de bouwregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor verruiming van de toegestane bouwmogelijkheden (afwijken van de bouwregels).

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals het stedenbouwkundig beeld, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden.

In de specifieke gebruiksregels staat aangegeven welke gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingsomschrijving. Van de gebruiksregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden (afwijken van de gebruiksregels).

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden, ten behoeve van de bescherming van (in casu) archeologische waarden.

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden een bestemming omgezet kan worden naar een andere bestemming.

In paragraaf 5.3 van deze toelichting zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2012, een alfabetische volgorde aangehouden.

5.2.3 Algemene regels

In artikel 9, de anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk. In artikel 10 zijn algemene bouwregels opgenomen, met daarin regels voor ondergrondse bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen. In artikel 11, 13 en 14 zijn algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels opgenomen. In artikel 15 zijn de algemene procedureregels opgenomen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de overgangsregels (artikel 17) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de slotregel (artikel 18) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.3 Bestemmingen

Bedrijf - Woonwerklandschap

Binnen de 'Bedrijf - Woonwerklandschap' zijn bedrijven van categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Er is sprake van één groot bouwvlak waarbinnen de bedrijfsgebouwen en (bedrijfs)woningen met bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen mogen worden opgericht. Een maximum bebouwingspercentage regelt daarbij dat niet de gehele bedrijfspervenken kunnen worden volgebouwd. Tevens is een maximum gesteld aan het oppervlak aan aan-, uit- en bijgebouwen behorende bij de (bedrijfs)woning.

Bedrijventerrein

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven van categorie 2 en 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Bedrijfsbebouwing is toegestaan binnen de bouwvlakken, die vrijwel over de gehele bestemmingsvlakken heen liggen, met uitzondering van een onbebouwde bufferzone aan de randen. Nieuwe kantoren en volumineuze detailhandelsvestigingen zijn onder voorwaarden mogelijk door middel van een afwijking.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog) en 4 (laag)

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)' zijn opgenomen ter bescherming van de ter plaatse verwachte archeologische waarden.

5.4 Wijzigingen

Als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan dienen zoals gezegd de regels en verbeelding van de geldende bestemmingsplannen 'Bedrijventerreinen' (vastgesteld d.d. 27 juni 2013) en 'Parapluplan parkeernormen' (vastgesteld d.d. 13 maart 2018). Door middel van voorliggend bestemmingsplan worden de regels en verbeelding op enkele punten aangepast.

In het thans geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' is bepaald dat binnen de bestemming 'Bedrijf - Woonwerklandschap' ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning is toegestaan. Ter legalisatie van het gebruik van de bestaande bedrijfswoningen als burgerwoningen wordt in plaats hiervan op de verbeelding en in de regels de aanduiding 'wonen' opgenomen, ter plaatse waarvan een (bedrijfs)woning is toegestaan (artikel 3.1). De bijbehorende bouwregels worden op overeenkomstige wijze aangepast (artikel 3.2).

Verder wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf - Woonwerklandschap' in de bestemming 'Wonen' (artikel 3.6).

Voorts wordt de lijst rechtstreeks toegestane categorieën bedrijven 1 en 2 aangepast (zie Bijlage 1 bij de regels): een aantal bedrijven uit categorie 1 en 2 die niet passen binnen een gebied dat als overgangsgebied tussen een woonwijk en een bedrijventerrein kwalificeert, worden in voorliggend bestemmingsplan niet meer rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf - Woonwerklandschap'.

Ter plaatse van Pluimenweg 2 wordt op de verbeelding binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' de aanduiding 'kantoor' opgenomen, ter plaatse waarvan een (zelfstandig) kantoor is toegestaan (artikel 4.1).

Bovendien wordt ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning aan Pluimenweg 4 op de verbeelding de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen, alsmede de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' 6 en 10 meter. Hier is ingevolge artikel 4.1 een bedrijfswoning toegestaan met genoemde maximum goot- en bouwhoogte.

De verbeelding wordt voor de locatie Glashorst 93 zodanig aangepast dat wordt voldaan aan de voorwaarden om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief voor het realiseren van een bedrijfsgebouw, zoals genoemd in het stedenbouwkundig advies (zie paragraaf 2.2.6 en Bijlage 1 bij de toelichting) Dit betekent dat het bouwvlak wordt aangepast (de afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens met de openbare ruimte bedraagt 3 meter, de afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens Pluimenweg 2 bedraagt 5 meter). Ter plaatse wordt een aanduiding opgenomen voor het regelen van de maximum goot- en bouwhoogte van 3,5 meter. Verder wordt door middel van een aanduiding ter plaatse een maximum bebouwingspercentage van 100 toegestaan. Tot slot wordt bepaald dat op deze locatie uitsluitend bedrijven van categorie 2 zijn toegestaan.

Tot slot worden enkele kleine geconstateerde omissies in de regels hersteld. Zo wordt de regeling voor aan-, uit- en bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen in de bestemmingen 'Bedrijf - Woonwerklandschap' en 'Bedrijventerreinen' verduidelijkt en aangescherpt: de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen mag per bouwperceel mag maximaal 50 m² bedragen (artikel 3.2.3 en 4.2.3).

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de legalisatie van bestaand gebruik, namelijk het gebruiken van bestaande bedrijfswoningen als burgerwoningen. Daarnaast wordt een wijzigingsbevoegdheid voor 'Wonen' opgenomen, wordt de Staat van Bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 aangepast en worden enkele omissies hersteld en verleende omgevingsvergunningen dan wel verzoeken verwerkt, waaronder het opnemen van aanduidingen op de verbeelding voor twee reeds vergunde situaties (een bedrijfswoning en een kantoor) en het toestaan van een bedrijfsgebouw.

Het bestemmingsplan voorziet niet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Het opstellen van een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst is dan ook niet noodzakelijk. Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en procesbegeleiding en kosten voor opstellen van het bestemmingsplan zelf zijn voor de gemeente Scherpenzeel geen kosten verbonden aan de uitvoering van het plan. Concluderend is de economische haalbaarheid niet in het geding.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Gelet op het ondergeschikte karakter van de genoemde aanpassingen in paragraaf 6.1, welke geen ruimtelijk onaanvaardbare consequenties hebben en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken, bestaan er naar verwachting geen maatschappelijke bezwaren tegen deze aanpassingen. Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op de doorgevoerde aanpassingen en zijn of haar zienswijzen indienen.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 1. Vooroverleg met instanties
 2. Watertoets
 3. Inspraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
 1. 1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 1. Vaststelling door de Raad
 2. 2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 1. (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 2. Reactieve aanwijzing
 3. Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzageligging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingediend. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen, wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 31 oktober 2018, gedurende zes weken, tot en met 11 december 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is 1 vooroverlegreactie ontvangen van Waterbedrijf Vitens en 1 inspraakreactie. In de nota inspraak (Bijlage 2) is een gemeentelijk standpunt geformuleerd op deze reacties. De vooroverlegreactie van Waterbedrijf Vitens heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Daarnaast heeft ter hoogte van het perceel Stationsweg 373 een grondruil plaatsgevonden. Het fietspad (verbinding tussen de Stationsweg en de Pluimenweg) voor zover gelegen op dit perceel is overgegaan naar de gemeente. De eigenaar van dit perceel heeft aan de zijgevel van zijn perceel een strook grond erbij gekregen. Naar aanleiding van deze grondruil kan dit deel van het fietspad de bestemming 'Verkeer' krijgen in plaats van de bestemming 'Tuin'. De geruilde strook grond kan nu bestemd worden als 'Bedrijf'. Dit is op de verbeelding aangepast en in de regels is de bestemming 'Verkeer' toegevoegd.

Het betreft een wijziging die geen ruimtelijke consequenties heeft aangezien de reeds bestaande en nieuwe situatie planologisch-juridisch wordt geregeld. Er ontstaat hierdoor geen andere ruimtelijke situatie dan wel structuur aangezien de wijziging van ondergeschikte

aard is.

Het aangepaste bestemmingsplan is als ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd.

7.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 februari 2019, gedurende zes weken, tot en met 2 april 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan is dan ook ongewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 27 juni 2019.