Bestemmingsplan

- Toelichting -

Vierzinnen Scherpenzeel

Gemeente Scherpenzeel

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Vierzinnen Scherpenzeel

Gemeente Scherpenzeel

IDN-nummer:	NL.IMRO.0279.BP2021Vierzinnen-vg01
Status:	vastgesteld
Datum:	9 juni 2022

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **9**

2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 10
2.3 Afwijken geldend bestemmingsplan 12

Hoofdstuk 3 Beleidskaders **13**

3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 15
3.3 Gemeentelijk beleid 17

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten **21**

4.1 Aanmeldingsnotitie vormvrije mer 21
4.2 Bedrijven- en milieuzonering 22
4.3 Bodem 24
4.4 Luchtkwaliteit 25
4.5 Geluid 26
4.6 Externe veiligheid 27
4.7 Geur 29
4.8 Natuur 29
4.9 Archeologie 32
4.10 Cultuurhistorie 33
4.11 Verkeer en parkeren 33
4.12 Duurzaamheid 35
4.13 Explosieven 36
4.14 Leidingen 36
4.15 Waterhuishouding 36

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid **39**

5.1 Algemeen 39
5.2 Economische uitverbaarheid 39
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving **41**

6.1 Algemeen 41

6.2 Verbeelding 41
6.3 Planregels 41
6.4 Wijze van bestemmen 42

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de kruising van de Vierzinnen en de Nieuwstraat staan momenteel twee woningblokken met in totaal 10 rijtjes-/hoekwoningen. Deze woningen zijn 64 jaar oud en sinds 1996 in het bezit van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is voornemens om de locatie te herontwikkelen, waarbij aangesloten wordt op de nieuwbouwontwikkeling van de Heijhorst ten westen van het plangebied. Deze herontwikkeling betreft de sloop van de huidige woningen op de locatie, en de realisatie van een appartementencomplex met 24 appartementen. Met dit appartementencomplex wil initiatiefnemer voorzien in een woningvoorraad die in de toekomst energiezuinig en comfortabel is, en voorzien in de behoefte naar woningen die geschikt zijn voor een- en tweepersoons huishoudens.

De oprichting van een appartementencomplex met 24 appartementen is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan 'West'. Hoewel de locatie in het geldend bestemmingsplan een woonbestemming heeft, wordt er met de planontwikkeling oprichting van appartementen buiten de bestaande bouwvlakken beoogd. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan 'Vierzinnen Scherpenzeel' voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van het appartementencomplex en de landschappelijke inpassing hiervan.

1.2 Plangebied

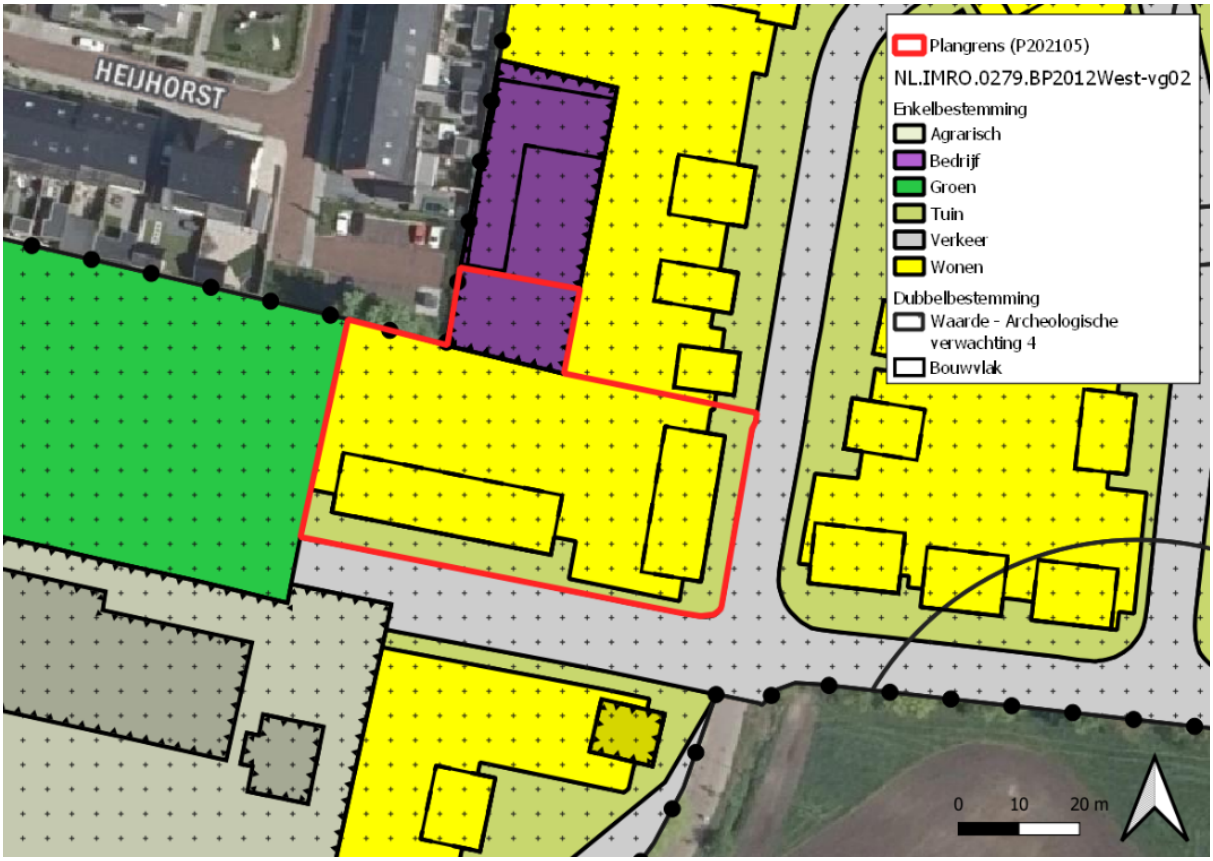
Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern van Scherpenzeel, op de kruising van de Vierzinnen en de Nieuwstraat. Het plangebied is kadastraal bekend als de percelen 1258 en 3757 (deels), sectie E, kadastrale gemeente Scherpenzeel en is ca 2.750 m^2 groot. Het plangebied is gelegen aan de entree aan de zuidzijde van de kern, op de overgang van bebouwd naar landelijk gebied.

Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'West' (vastgesteld op 27 juni 2013). Binnen dit bestemmingsplan liggen binnen de begrenzing van het plangebied de enkelbestemmingen Wonen, Bedrijf en Tuin. Ter hoogte van de bestemming 'Wonen' is voor de twee bouwblokken op locatie een bouwvlak opgenomen. Ook is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' opgenomen, ter behoeve van juridische borging van archeologische verwachtingswaarden.

Voor de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' zijn specifieke maatvoeringen en bouw-/functieaanduidingen opgenomen. Ter plekke van de bouwvlakken in het plangebied mag gebouwd worden tot een maximum bouwhoogte van 10 m en een maximum goothoogte van 6 m. Binnen de bedrijfsbestemming binnen het plangebied gelden de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 1' en 'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkplaats'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan en begrenzing van het plangebied

Naast het bestemmingsplan 'West' is het 'Parapluplan parkeernormen' geldend ter plekke van het plangebied. Dit parapluplan is opgesteld naar aanleiding van het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening vanaf 1 juli 2018 en voorziet in de planologisch-juridische regeling met betrekking tot parkeernormeringen. Op de parkeernormentoetsing wordt verder ingegaan in par. 4.11.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in Hoofdstuk 2 de plankarakteristiek omschreven, zowel in de huidige als in de toekomstige situatie (het planvoornemen). Daarna wordt het planvoornemen getoetst aan beleidskaders in Hoofdstuk 3, en wordt de uitvoerbaarheid met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten nader beschouwd in Hoofdstuk 4. Tenslotte komt de juridische planbeschrijving in Hoofdstuk 6 aan bod en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in Hoofdstuk 5.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ligging in breder verband

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern van Scherpenzeel op de kruisverbinding tussen de Vierzinnen en de Nieuwstraat. De Nieuwstraat vormt de noord-zuid verbinding van het plangebied naar de kern van Scherpenzeel en de Stationsweg. De Stationsweg vormt een deel van de doorgaande route die door Scherpenzeel loopt en overgaat in andere wegen.

2.1.2 Historische ontwikkeling

Scherpenzeel is ontstaan in de vroege Middeleeuwen, als nederzetting in het grensgebied tussen de toenmalige regio's 'het Sticht' (nu Utrecht) en 'Gelre' (nu Gelderland). In grensgebieden tussen de verschillende toenmalige staatjes werden burchten en kastelen gebouwd, die konden dienen als veilige plek. Scherpenzeel vormde één van deze nederzettingen in het grensgebied tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug, waarbij het 'Huis Scherpenzeel' een centrale plek innam binnen de nederzetting.

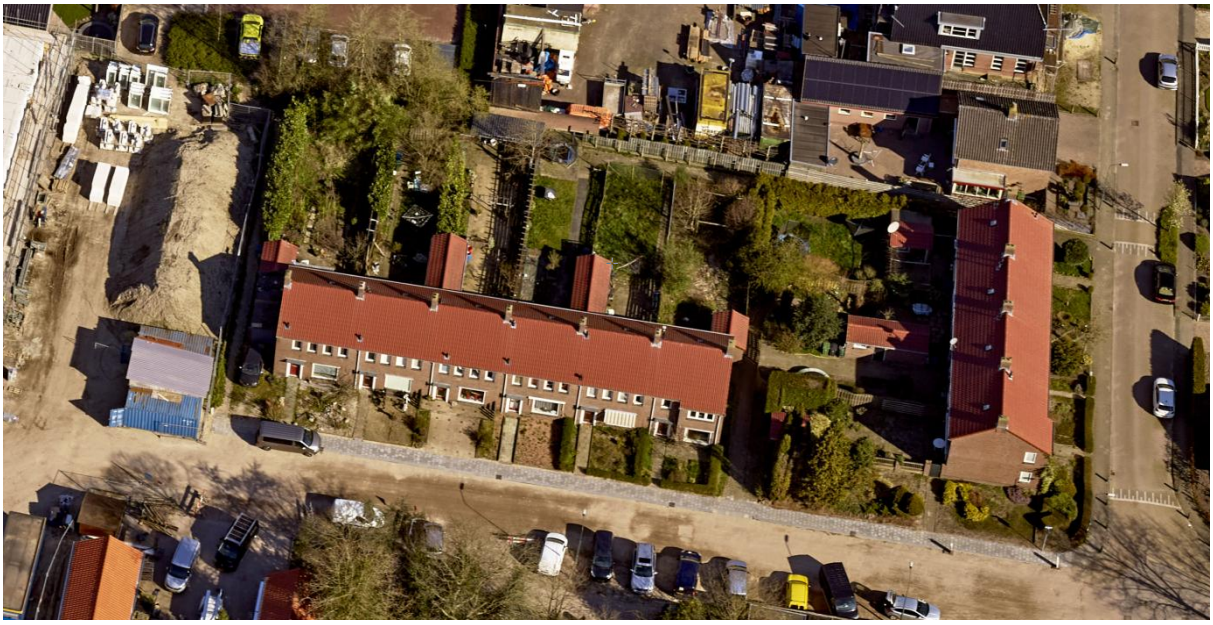
Aan weerszijden van het lint de Nieuwstraat zijn in de loop van de tijd woonwijken gerealiseerd. Aan de oostzijde van de Nieuwstraat ontstond eind jaren zestig een woonbuurt met een rationele, orthogonale structuur, opgebouwd uit rijwoningen van twee bouwlagen met kap. Ten westen van het plangebied was gedurende geruime tijd sprake van een open gebied met enkele bebouwde voorzieningen. Vanaf 2015 is hier begonnen met de aanleg van de woonbuurt de Heijhorst. Momenteel wordt het zuidelijk deel van deze wijk, waaraan het plangebied grenst aan de oostzijde, voltooid. Met voltooiing van deze deelwijk komt het plangebied te midden van bebouwd gebied te liggen.

2.1.3 Ruimtelijke en functionele structuur

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit twee bouwblokken met in totaal 10 woningen. Een bouwblok met vier hoek-/tussenwoningen is met de voorgevel aan de Nieuwstraat gesitueerd, en het andere bouwblok met zes hoek-/tussenwoningen kijkt uit op de Vierzinnen. Aan de voorgevel hebben alle woningen een voortuin, en aan de achterzijde een achtertuin met bijgebouw. Binnen het plangebied is ook een deel van de gronden van het bedrijf opgenomen dat ten noorden van de woningbouw ligt. Dit deel is aangekocht ten behoeve van de realisatie van bergingen bij het nieuw te realiseren appartementencomplex (zie par. 2.2). Deze bedrijfsgronden maken deel uit van een timmerwerkplaats.

Het plangebied is gelegen aan de zuidgrens van het bebouwd gebied van de kern van Scherpenzeel. Ten zuiden van het plangebied zijn nog enkele woningen gesitueerd, maar al snel is hier sprake van open landelijk gebied. Ten noorden van het plangebied is er sprake van lintbebouwing langs de Nieuwstraat, die voornamelijk stamt uit de eerste helft van de vorige eeuw. Dit zijn voornamelijk vrijstaande woningen van één bouwlaag met een kap haaks op het lint. Ten oosten van het plangebied is meer sprake van blokverkaveling van woningen. Ten westen van het plangebied vindt de realisatie plaats van de nieuwe wijk Heijhorst.

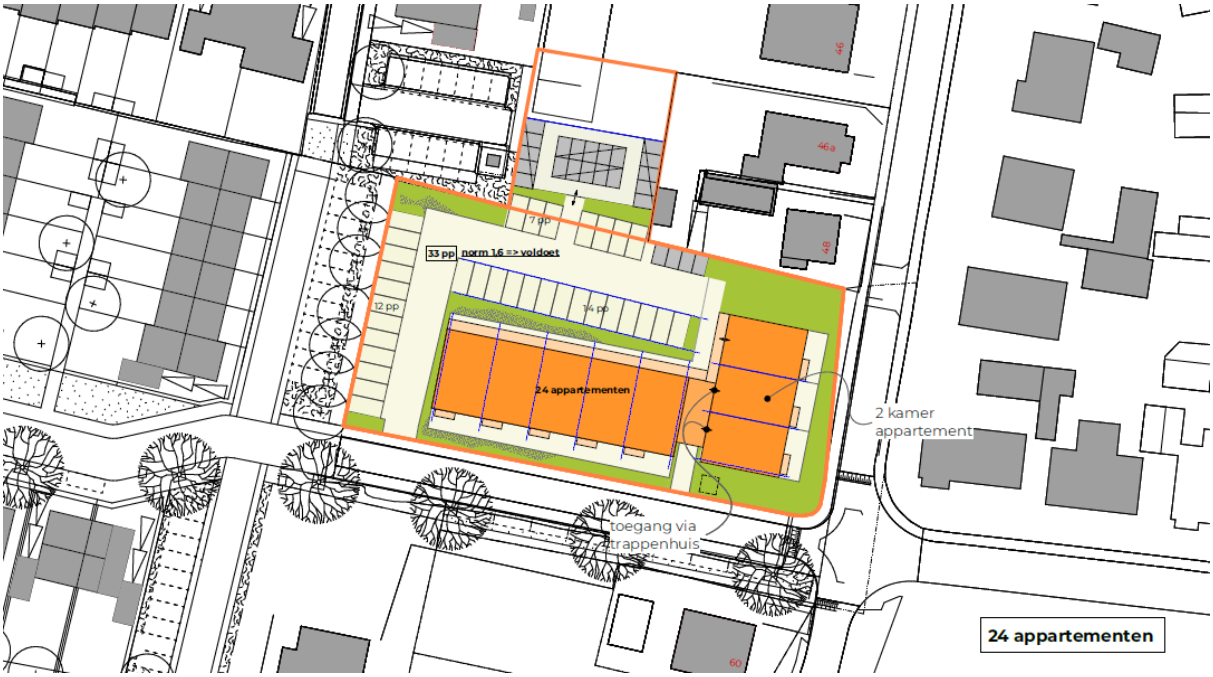
2.2 Toekomstige situatie



Luchtfoto van het plangebied en omgeving (bron: GeoObeliekViewer)

De initiatiefnemer heeft in 2016 en 2018 onderzoek gedaan naar de technische en bouwkundige staat van de huizen. Hierbij heeft de initiatiefnemer gekeken naar de huidige technische en bouwkundige staat van de woningen, de huidige en toekomstige overheidseisen (energiezuinigheid en veiligheid), de financiële haalbaarheid van verschillende toekomstscenario's en het beleid van de gemeente Scherpenzeel. Hierbij is initiatiefnemer tot de conclusie gekomen dat sloop- en nieuwbouw de beste optie is voor de locatie.

Het planvoornemen betreft hiermee ook de sloop van de 10 woningen op de locatie, en de realisatie van een appartementencomplex met 24 appartementen in totaal. Deze appartementen worden verdeeld over drie bouwlagen met ieder 8 appartementen.



Planstudie voor een appartementencomplex met 24 appartementen (Bron: 3N30 Architecten)

<u>Stedenbouwkundige inpassing</u>

Het appartementencomplex wordt gerealiseerd in twee geschakelde bouwmassa's, waarbij 9 appartementen uitkijken op de Nieuwstraat en 15 appartementen op de Vierzinnen. De bouwmassa met de voorgevel op de Nieuwstraat wordt gerealiseerd met een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 11 meter. De bouwmassa met de voorgevel op de Vierzinnen wordt gerealiseerd met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

Tussen de twee bouwmassa's wordt een trappenhuis gerealiseerd als schakelpunt. Dit trappenhuis vormt tevens een looproute van de voorzijde van het gebouw naar de achterzijde en vice-versa. De appartementen worden gerealiseerd met een balkon. Aan de noordzijde van het plangebied wordt ter hoogte van het aangekochte stuk bedrijfsgrond bergingsruimte gerealiseerd voor de appartementen.

Het appartementencomplex vormt qua situering en positionering de opzet van de te slopen rijwoningen, met één korter volume aan de Nieuwstraat en één langer volume aan de Vierzinnen. Van beide volumes is het gevelfront breder dan de gevelfronten van de huidige bebouwing. De rooilijnen van het nieuwe gebouw sluiten aan op de rooilijnen van de omliggende bebouwing.

Schetsplan van het planvoornemen (bron: Schetsplan 3N30 Architecten, d.d. 22-02-2021)

De bouwblokken worden op hun beurt opgedeeld in afzonderlijk herkenbare traveeën. Het blok aan de

Nieuwstraat, wordt opgedeeld met drie mansardekappen, waarmee aansluiting gezocht wordt met gevelbouw in de rest van de cultuurhistorisch waardevolle lijnstructuur van de straat. Aan de Vierzinnen wordt door middel van een kaplaag, die per travee een gootdoorbreking met een doorgetrokken gevel bevat, een opdeling gemaakt. Naast een verticale opdeling per travee zorgt de toepassing van de kaplagen er ook voor dat de bouwhoogte van drie bouwlagen verzacht wordt, en de bouwmassa zorgvuldiger in de omgeving gepast wordt, die voornamelijk vrije bebouwing bevat. Door de bewuste opdeling per travee wordt de karakteristieke massieve aanblik van een appartementencomplex voorkomen.

Landschappelijke en infrastructurele inpassing

Het appartementencomplex wordt ruim ingepast met groen. Een groot gedeelte van deze groenvoorziening beslaat de oostzijde van het plangebied, waar de bouwmassa met 9 appartementen aan de doorgaande Nieuwstraat is gesitueerd. Voor het parkeren van bewoners en bezoekers worden binnen het plangebied 33 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden ontsloten door een toegangsweg aangesloten op de Vierzinnen. Tevens wordt er een doorgang gerealiseerd naar de bergingen aan de noordzijde.

Resumé planvoornemen

Het planvoornemen bestaat concreet uit de volgende deelstappen:

- Sloop van 10 verouderde woningen op de planlocatie, verdeeld over twee bouwblokken;
- Realisatie van een appartementencomplex van 24 appartementen, verdeeld over drie bouwlagen;
- Groen- en infrastructurele inpassing van het planvoornemen, waaronder de aanleg van 33 parkeerplaatsen.

2.3 Afwijken geldend bestemmingsplan

Met het planvoornemen wordt een appartementencomplex van 24 appartementen op de locatie beoogd. De ontwikkeling van dit appartementencomplex valt buiten de vastgestelde bouwvlakken op locatie. Daarnaast voldoet de beoogde ontwikkeling niet aan de maatvoeringen met betrekking tot goot- en bouwhoogte. Ook is de bestemming 'Bedrijf' niet toereikend voor de ontwikkeling van bergingen behorend bij het appartementencomplex. Het planvoornemen voldoet niet aan de geldende planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'West'. Een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.

In het kader van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan worden in de volgende hoofdstukken afwegingen gemaakt met betrekking tot geldend beleid en milieu- en omgevingsaspecten. Daarnaast worden de maatschappelijke en economische haalbaarheid/uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het Rijk opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet, die per 1 januari 2022 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstigbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

5. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
6. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
7. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locatie bevindt zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De voorgenomen ontwikkeling ligt niet in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen. Daarom heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.3 Bro: motivering duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'motivering duurzame verstedelijking' (voormalige ladder) opgenomen. Dit stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.

De motivering duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen, te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen. Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Het planvoornemen voorziet in de netto toevoeging van 14 wooneenheden. In de basis wordt een grenswaarde van 11 woningen gehanteerd voor er gesproken wordt van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom relevant voor het planvoornemen.

In de huidige planvoorraad heeft de gemeente vooral ruimte geboden aan starters en jonge gezinnen (incl. flankerend beleid starterslening), maar Scherpenzeel zou graag ruimte hebben om een andere belangrijke en groeiende doelgroep, namelijk de zelfstandige ouderen, te accommoderen. In dat kader wil de gemeente afspraken maken met woningcorporaties. Daarvoor is verruiming van de huidige woningbouwafspraken vereist. Een uitbreiding in contingent hoeft niet altijd een evenredige verruiming van de rode contour te betekenen; met name als het gaat om seniorenappartementen zet Scherpenzeel in op verdichting.

Op basis van de overschrijding van de norm voor een stedelijke ontwikkeling dient te onderbouwd te worden dat regionaal behoefte is aan de woonontwikkeling. Binnen de regio Foodvalley (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Wageningen en Veenendaal) wordt met de Woonagenda Regio Foodvalley inzicht gegeven in de woningvoorraad, de woningvraag en het woningaanbod.

In januari 2020 is per gemeente binnen de regio Foodvalley een verkenning gedaan met betrekking tot de toekomstige bouwcapaciteit. In de toekomstvisie van januari 2019 staat dat de gemeente Scherpenzeel 450 woningen in de komende 10 jaar wil bouwen. Voor de aankomende zes jaar zijn er voldoende harde plannen beschikbaar: het totaal aan huidige in- en uitbreidingsplannen bedraagt circa 600 woningen. Alle plannen zijn gedifferentieeerde bouwplannen met een aandeel van 18% tot 20% sociale huur. In de huidige planvoorraad heeft de gemeente vooral ruimte geboden aan starters en jonge gezinnen (incl. flankerend beleid starterslening), maar Scherpenzeel zou graag ruimte hebben om een andere belangrijke en groeiende doelgroep, namelijk de zelfstandige ouderen, te accommoderen. In dat kader wil de gemeente afspraken maken met Woonstede. Daarvoor is verruiming van de huidige woningbouwafspraken vereist. Een uitbreiding in contingent hoeft niet altijd een evenredige verruiming van de rode contour te betekenen; met name als het gaat om seniorenappartementen zet Scherpenzeel in op verdichting.

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020 (par. 3.3.2.). Op basis van datgene wat in deze paragraaf beschreven is past de ontwikkeling van 14 woningen binnen de kwantitatieve opgave van de gemeente Scherpenzeel.

Met het planvoornemen worden verouderde woningen vervangen door een nieuw appartementencomplex. Gezien de opgaven die spelen binnen de woningsector, dient er aandacht te zijn voor woningen die geschikt

zijn voor een- en tweepersoonswoningen. Met de realisatie van een appartementencomplex wordt hier invulling aangegeven en meer differentiatie aangepast in het woningaanbod in Scherpenzeel-Zuid. Ook wordt er gerealiseerd binnen de rode contour van Scherpenzeel; er kan dus gesproken worden van een verdichtingsproject.

De Initiatiefnemer heeft zelf ook in 2016 en 2018 uitgebreid onderzoek gedaan naar de technische en bouwkundige staat van de huizen, waarbij gekeken is naar:

- De huidige technische en bouwkundige staat;
- de huidige en toekomstige overheidseisen zoals energiezuinigheid en veiligheid;
- de financiële haalbaarheid van verschillende toekomstscenario's;
- het beleid van de gemeente Scherpenzeel.

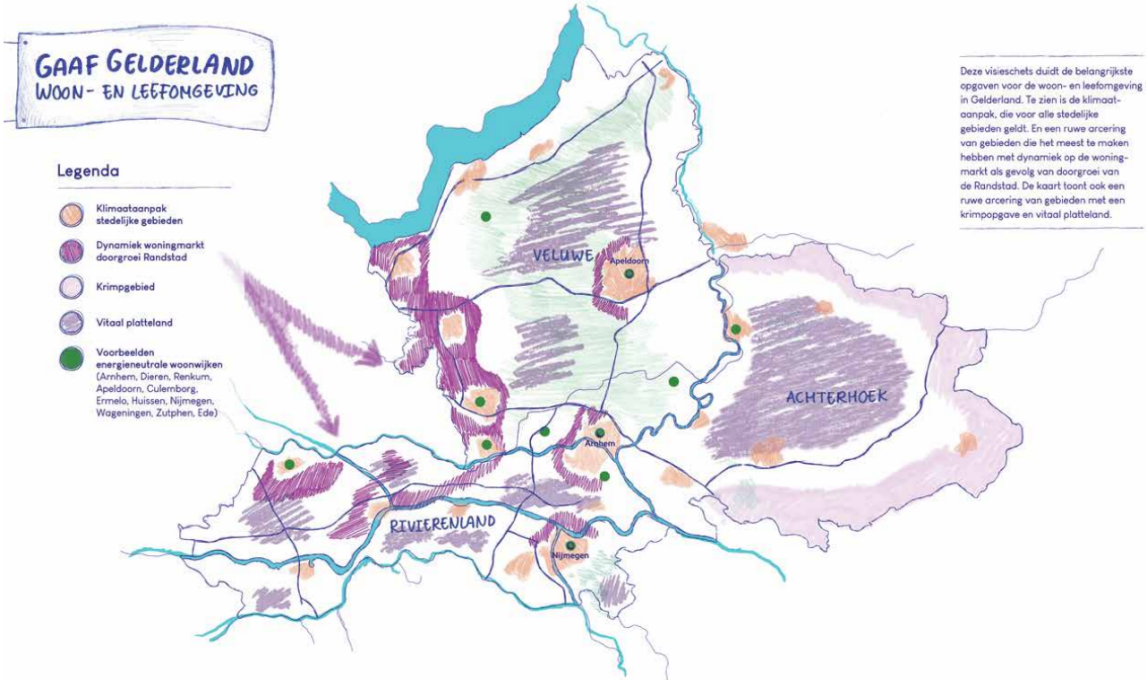
Op basis hiervan heeft de initiatiefnemer geconcludeerd dat sloop- en nieuwbouw op locatie de beste ontwikkeling is. Hierbij wordt aangesloten op de ontwikkeling aan de zuidwestzijde van Scherpenzeel, waarvan de ontwikkeling van de Heijhorst het meest recente voorbeeld is. Er is ruimtelijke behoefte aan verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit ter plaatse van het plangebied, om aan te sluiten op deze nieuwere ontwikkelingen in de nabije omgeving

Geconcludeerd kan worden dat het plan voorziet in de bredere behoefte voor een- en tweepersoonswoningen en past binnen de gemeentelijke woonvisie en de woonagenda van de regio Foodvalley. Met het plan wordt een nieuwe kwalitatief hoogwaardige invulling gegeven aan een locatie die momenteel twee verouderde woningblokken betreft. Er zijn geen strijdigheden van het planvoornemen met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is vastgesteld op 19 december 2018 en bevat thematische visieschetsen. Deze schetsen zijn niet bedoeld als plankaart of ontwikkelkaart maar zijn wel een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen die wij op dit moment zien uit het perspectief van de Omgevingsvisie. Ze dienen hiermee voor de provincie als onderlegger om met haar partners het gesprek te voeren over de thema's, vraagstukken en oplossingsrichtingen, zowel op de schaal van Gelderland als op regionale en lokale schaal.



Visieschets Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Provincie Gelderland gebruikt haar omgevingsvisie om ontwikkelingen te stimuleren, ruimte te maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid en kansen te pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Uit deze focus en ambities voor een duurzaam, economisch krachtig en verbonden Gelderland volgen dan ook 'spelregels' of 'Doe-principes' voor verdere inzet en uitvoering. Deze 'Doe-principes' zijn:

- Doen: Er wordt breed gekeken en gewerkt met focus consequent vanuit het perspectief van duurzaam én verbonden én economisch krachtig;
- Laten: Er worden geen zaken gestimuleerd die niet aansluiten op de visie;
- Zelf: De provincie geeft zelf het goede voorbeeld, neemt haar verantwoordelijkheid en zet door als het vraagstuk erom vraagt;
- Samen: De provincie werkt met open vizier, bouwt aan gezamenlijke agenda's met partners en stimuleert kansen voor innovatie en kennisdeling.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale staten vastgesteld op 24 september 2014 en voor het laatst geactualiseerd op 31 maart 2021. De Omgevingsverordening is één van de instrumenten die de provincie Gelderland gebruikt om haar ambities te realiseren. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet tot nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De Omgevingsverordening is daarentegen gericht op de regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. Dit betekent ook dat vrijwel alle regels omtrent de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Gelet op onderstaand kaartbeeld is het plangebied gelegen binnen een intrekgebied, en nabij Gelders Natuurnetwerk (ca. 480 m afstand). In artikel 3.33 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat het verboden is in een intrekgebied werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie. Het planvoornemen voorziet niet in zulke werken of handelingen. Ook ligt het

plangebied dusdanig ver van het Gelders Natuurnetwerk dat negatieve effecten op deze gronden uit te sluiten zijn. De Omgevingsverordening Gelderland levert hiermee geen belemmering op voor het planvoornemen.

Ligging plangebied ten opzichte van relevante zoneringen in de Omgevingsverordening Gelderland

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Scherpenzeel

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

In de toekomstvisie op Scherpenzeel is het gemeentelijk grondgebied verdeeld in drie deelgebieden. Het noordelijke buitengebied blijft gekenmerkt door het agrarische gebruik en het aantrekkelijke landschap. De kern blijft een aantrekkelijk dorp, met een groen karakter en een multifunctioneel centrumgebied aan de Dorpsstraat. Het zuidelijke buitengebied kenmerkt zich door een sterke uitwisseling tussen dorp en landschap. Dit gebied is gekenmerkt als 'dynamisch dorpslandschap' met een afwisseling tussen landelijke functies (agrarisch gebruik) en dorpsfuncties. Scherpenzeel-Zuid wordt de komende jaren, onder andere door het realiseren van woningbouw en het versterken van de landschappelijke kwaliteit, verder ontwikkeld als 'dynamisch dorpslandschap'.

Op het gebied van wonen wordt in de structuurvisie zowel ingezet op inbreiding als op uitbreiding. In de toekomst kunnen, door herstructurering en transformatie, nog altijd nieuwe woningen worden toegevoegd in het bestaand bebouwd gebied. Nieuwbouw moet qua maat en schaal passen in de omgeving en het groene

karakter van de kern moet behouden blijven. Om een te forse verdichting te voorkomen en om het dorpse karakter van de kern te behouden, kan niet het volledige woningbouwprogramma in het bestaand stedelijk gebied worden opgevangen. Daarom is het noodzakelijk dat naast inbreiding ook uitbreiding plaatsvindt aan de randen van het dorp. In het provinciaal beleid zijn gronden ten noorden en ten zuiden van de kern aangewezen als zoekgebied voor wonen. De ontwikkeling binnen het plangebied maakt deel uit van deze bredere ontwikkeling.

Woongebieden

Het beleid in de bestaande woongebieden is gericht op het behoud van het woon- en leefklimaat. In de woonomgeving gaat de aandacht uit naar de kwaliteit van de openbare ruimte en de groenstructuur. Ook in de toekomst is het mogelijk dat er nieuwe woningen worden toegevoegd in het bestaande bebouwde gebied. In woonbuurten dient er ruimte te zijn voor maatschappelijke functies, zoals bijvoorbeeld een school, een kinderdagverblijf of voorzieningen speciaal gericht op ouderen of jongeren. Multifunctionaliteit van woongebieden maken buurten levendiger en zijn bovendien ondersteunend aan de woonfunctie.
Gezien het dorpskarakter ligt de nadruk bij inbreiding op het bouwen in verschillende typologieën en prijsklassen. Middelhoogbouw is slechts op beperkte schaal mogelijk. Een eventueel nieuwbouwprogramma zou met de demografische ontwikkeling rekening moeten houden en er moet blijvend aandacht besteed worden aan woonvormen voor starters en senioren. De nieuwbouw van woningen zal verder zoveel mogelijk moeten aansluiten op de wensen van de consument, waarbij de gemeentelijke woonvisie sturend is.

De beoogde ontwikkeling sluit aan op verschillende aspecten uit de Structuurvisie Scherpenzeel. Met de beoogde ontwikkeling wordt een gebied binnen bestaand bebouwd gebied geherstructureerd, daarmee is er sprake van inbreiding en optimaal gebruik van het stedelijk gebied.

3.3.2 Woonvisie Scherpenzeel

Op 19 maart 2020 is door gemeente Scherpenzeel de Woonvisie 'Onder de pannen - Scherp zicht op wonen 2020-2030' 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.

Op basis van de geprognosticeerde huishoudensgroei (van 3.579 huishoudens in 2012 tot 3.960 huishoudens in 2020 en 4.230 huishoudens in 2030) is de woningbehoefte bepaald. Goedkopere koopwoningen, die betaalbaar zijn voor starters of middeninkomens zijn schaars. Ook het aandeel huurwoningen is beperkt. Kwalitatief ligt er een accent op de bouw van dure huurwoningen en goedkope koopwoningen. Gezien de opgave op het gebied van wonen, zorg en welzijn moet er daarnaast een accent liggen op woningen die geschikt zijn voor ouderen.

3.3.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit wil de gemeente Scherpenzeel bestaande bijzondere ruimtelijke kwaliteiten – met name de cultuurhistorische waarden en identiteit – kunnen waarborgen en anderzijds burgers meer ruimte bieden bij het realiseren van hun bouwplannen. Dit vraagt om een welstandsbeleid op maat. Enerzijds wordt rechtszekerheid en voorspelbaarheid geboden, maar anderzijds is er ruimte voor dialoog en afwijking van de spelregels, indien blijkt dat er betere alternatieven zijn. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit vormt een toetsingskader voor de kleinere plannen, maar is een stimulerend kader voor de grotere ruimtelijke opgaven. Dit vraagt ook om integratie met landschaps- en monumentenbeleid, waarmee de welstandsnota transformeert naar een integrale 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'. Daarbij is het uitgangspunt dat welstandstoezicht maatwerk is.

De gemeente onderscheidt een zestal deelgebieden: oude dorpslinten, woonbuurten, bedrijventerreinen, huize Scherpenzeel, sportpark De Bree, buitengebied, monumenten. Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied

oude dorpslinten. Voor dit deelgebied zijn in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit de volgende ambities geformuleerd:

- Essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw en architectuur worden gerespecteerd.
- Bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving en nemen ook de beeldbepalende elementen over.
- Bij herontwikkelingen is de maat van het oorspronkelijke perceel het uitgangspunt voor de schaal of geleding van de nieuwbouw.
- Gelet op het bijzondere karakter van de dorpskernen wordt bij herontwikkeling van kavels in dit gebied gevraagd om maatwerk, een goede stedenbouwkundige onderbouwing en de inzet van ontwerpcapaciteit. Gestreefd wordt naar een hoog kwaliteitsniveau voor de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. De kenmerken van het wederopbouwplan en de Delftse School vormen het uitgangspunt.

In par. 2.2 is aandacht besteed aan de stedenbouwkundige inpassing van het nieuw te ontwikkelen appartementencomplex. Hierbij is specifiek aandacht besteed aan de verschijningsvorm van de gevel. Door opdeling van het bouwblok met de gevelzijde aan de Nieuwstraat in herkenbare mansardekappen worden de essentiële vormen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw en architectuur gerespecteerd. De rooilijnen van het nieuwe gebouw sluiten aan op de rooilijnen van de omliggende bebouwing. Gelet op dit en de verdere stedenbouwkundige onderbouwing in par. 2.2, kan geconcludeerd worden dat er door middel van architecturale ingrepen en de inzet van ontwerpcapaciteit getracht is om een bouwwerk met een traditioneel grote verschijningsvorm qua bouwmassa goed in te passen in de omgeving. Hierbij is met de gevelvorm specifiek aangesloten bij de kenmerken van het wederopbouwplan en de Delftse School.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Aanmeldingsnotitie vormvrije mer

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig'
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.- beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 ‘plannen’ geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling bevat namelijk 24 woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien van waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar

de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

De kenmerken van het project zijn in Hoofdstuk 2 beschreven. Het plangebied bevindt zich in een woonwijk en sluit aan op de woonontwikkeling ten westen van het plangebied. De beoogde woningen sluiten hiermee aan bij de functies in de omgeving.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in Hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.- beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

Op basis van deze plantoelichting welke gezien kan worden als aanmeldnotitie kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met deze vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

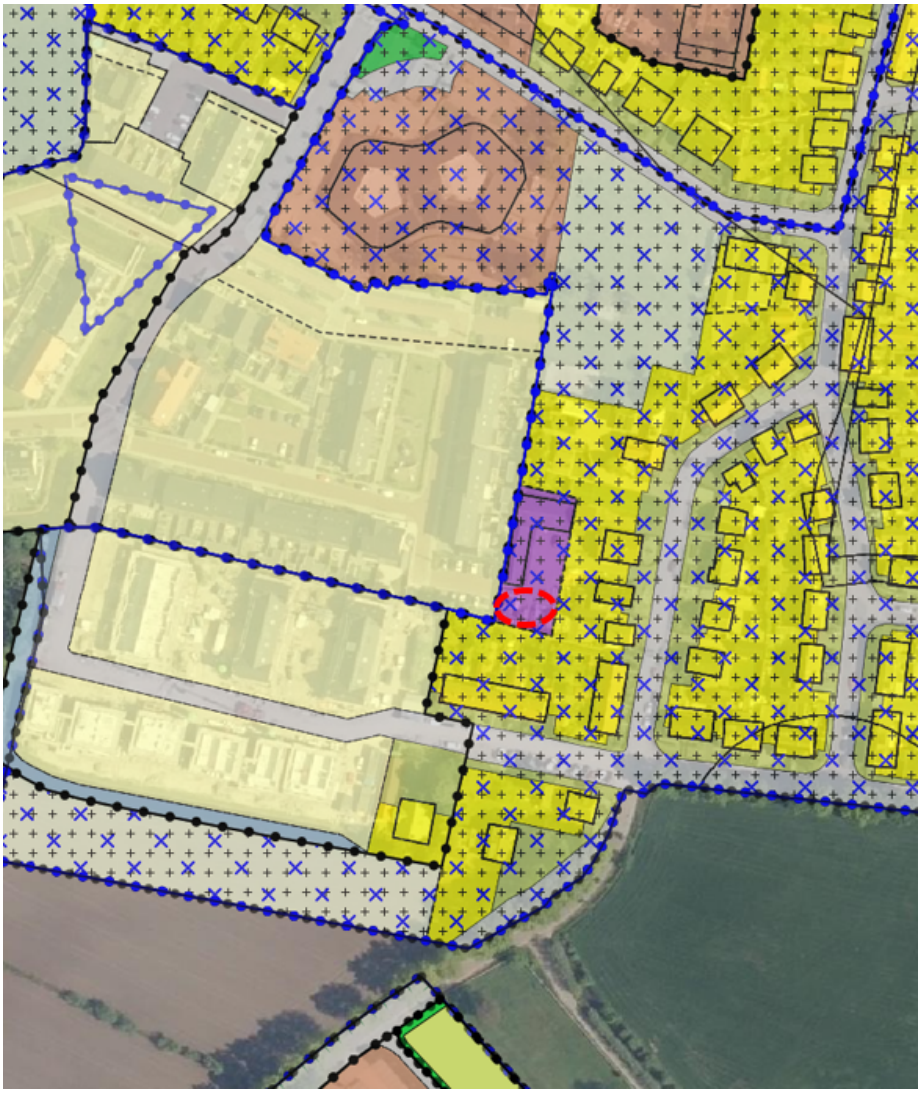
- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Het planvoornemen maakt de realisatie mogelijk van in totaal 24 woningen. Het plan maakt geen hinderveroorzakende activiteiten mogelijk. Het is dus enkel relevant om hinderveroorzakende activiteiten in de omgeving te beschouwen en te bezien of deze een mogelijk effect hebben op de op te richten woningen. Daarnaast wordt tevens bezien inhoeverre de planontwikkeling een effect heeft op de continuïteit van de omliggende maatschappelijke functies en bedrijfsfuncties.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele maatschappelijke functies bestemd. Deze maatschappelijke functies liggen op een grotere afstand dan 100 meter van het plangebied. Voor de maatschappelijke functies kan worden uitgegaan van een maximale richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Ten noorden van de planlocatie is voorts een bedrijfsperceel met een bedrijfsbestemming gelegen. Het betreft een klein aannemingsbedrijf op het perceel Nieuwstraat 46. Een deel van het betreffende bedrijfsperceel is aangekocht voor de onderhavige planontwikkeling ten behoeve van de realisatie van bergingen voor de woningen in het plangebied. Zie hiervoor het omcirkelde deel in onderstaande afbeelding.

Op het aangekochte deel van het bedrijfsperceel wordt voorzien in de bestemming 'Wonen' zonder de aanduiding bouwvlak. Op grond van de planregels in dit plan is het buiten de aanduiding 'bouwvlak' niet toegestaan om woningen op te richten.



Afbeelding: bedrijfsperceel ten noorden van het plangebied met omcirkeld het deel dat is aangekocht ten behoeve van de realisatie van bergingen voor de woningen in het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Aansluitend op en ten noorden van het plangebied blijft na herbestemming een resterend deel van de bedrijfsbestemming rusten met de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 1' en 'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkplaats'.

Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering en de feitelijke situatie dient de rekening te worden gehouden met een klein aannemingsbedrijf die gelet op de aard en kleinschalige omvang een maximale milieucategorie 2 en een grootste richtafstand van 30 meter heeft voor het aspect geluid in een rustige woonomgeving. Indien kan worden vastgesteld dat sprake is van een gemengde omgeving, waarbij sprake is van een menging van bedrijfs- en woonfuncties, dan kan de richtafstand met 1 trede worden verlaagd tot 10 meter. In onderhavige situatie kan vanwege de directe nabijheid van het bedrijf worden vastgesteld dat sprake is van een gemengde omgeving. In onderhavige situatie geldt hierbij tevens dat er meerdere bestaande woningen op korte(re) afstand zijn gelegen van het bedrijf aan de Nieuwstraat 46, waarmee het bedrijf al rekening dient te houden.

Verder dient rekening te worden gehouden met niet nader benoemde bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 op het resterende deel van de bedrijfsbestemming op Nieuwstraat 46. Voor milieucategorie 1 is een richtafstand van 10 m opgenomen.

Wanneer naar de beoogde ontwikkeling wordt gekeken is de positie van het bouwvlak voor de 24 woningen in relatie tot de afstand tot aan het resterende deel van het bedrijfsperceel Nieuwstraat 46 relevant. Vastgesteld kan worden dat de afstand tussen het bouwvlak van de woningen en de rand van het bestemmingsvlak van de resterende bedrijfsbestemming circa 30 m is. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 10 meter in een gemengde omgeving. Het aannemingsbedrijf wordt als gevolg van de planontwikkeling niet verder belemmerd in zijn bedrijfsvoering en ter plaatse van het bouwvlak kunnen vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat woningen worden voorzien. Het aspect bedrijven- en milieuzonering levert hiermee geen belemmering op voor het planvoornemen.

4.3 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient tevens aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Ten behoeve van het beoordelen van de bodemkwaliteit zijn door BOOT een tweetal verkennende bodemonderzoeken inclusief asbestonderzoek uitgevoerd, uitgesplitst over de locatie Vierzinnen en Nieuwstraat 46. De locatie Nieuwstraat 46 betreft de locatie waar de bergingen voorzien worden. Op deze locatie rust momenteel nog een bedrijfsbestemming. Deze bodemonderzoeken zijn bijgevoegd als Bijlage 2 (documentnummer P20-0259-027, d.d. 12 mei 2021) en Bijlage 3 (documentnummer P20-0259-029, d.d. 12 mei 2021).

Op de locatie Vierzinnen zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten zware metalen, PAK-totaal en PCB aangetoond die de achtergrondwaarden overschrijden. In de ondergrond overschrijden geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden. Ook is er op deze locatie visueel geen asbest waargenomen. Analytisch is in één van de vier grondmonsters in een zeer geringe mate asbest aangetoond. De aangetoonde concentraties zijn echter niet hoger dan de grenswaarde voor nader onderzoek (helft van de interventiewaarde asbest) waardoor statistisch gezien geen ernstige bodemverontreiniging met asbest kan

worden verwacht. Vervolgonderzoek is op deze locatie niet noodzakelijk.

Op de locatie Nieuwstraat 46, waarop de bergingen voorzien worden, zijn ook licht verhoogde gehalten lood en zink aangetoond die de achtergrondwaraden overschrijden. In de ondergrond overschrijden geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden. Specifieke aandacht gaat uit naar boring 103 op deze locatie, waar zwakke tot sterke bijmengingen aan baksteen, beton, dakpan en/of aardewerk zijn aangetroffen. Bovendien is deze boring op ca. 0,7 m onder het maaiveld gestaakt op onbekend massief materiaal. Deze boring is uitgevoerd in het noordwesten van dit deelgebied. Hier worden, naast de rest van dit deelgebied, geen woningen mogelijk gemaakt. Wel dient aandacht besteed te worden aan dit onbekend massief materiaal bij de eventuele aanleg van riolering op deze locatie.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

NIBM (Niet in betekenende mate)

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

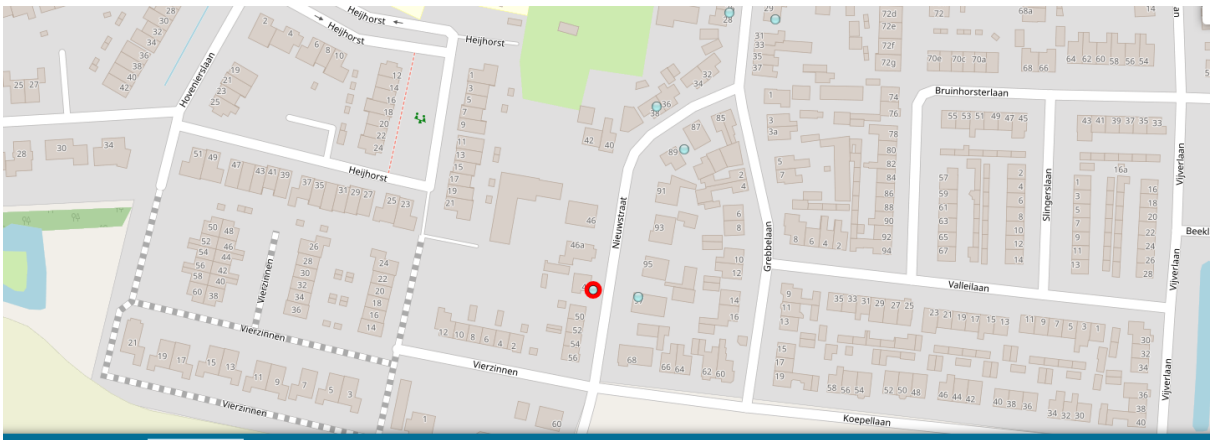
	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	67
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,05**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM-berekening Vierzinnen Scherpenzeel

Uit de voorgaande berekening kan geconcludeerd worden dat op basis van verwachte toename aan verkeersgeneratie (zoals bepaald in 4.11) het planvoornemen aangemerkt kan worden als NIBM.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM2,5. De grenswaarde voor PM2,5 bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM10 niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM2,5 zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.



Rekenpunt 202313 Verbergen

	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [µg/m3]	-	-	13.692	18.316	11.024
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	-	-	6.448	-

Ten aanzien van overschrijdingen van de grenswaarde van PM10, geldt dat het aantal normoverschrijdingsdagen ter hoogte van de locatie 6,488 dagen betreft. Dit is lager dan de toegestane grenswaarde van 35 normoverschrijdingsdagen. Er kan dus geconcludeerd worden dat er ter hoogte van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot fijnstof.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het plan aangemerkt kan worden als NIBM, en dus niet voorziet in een verslechtering van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Ook is ter plekke van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor het planvoornemen.

4.5 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen,

andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):

1. verzorgingstehuizen;
2. psychiatrische inrichtingen;
3. medische centra;
4. poliklinieken;
5. medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Met het planvoornemen worden geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Er dient onderbouwd te worden dat ter plekke van deze geluidsgevoelige objecten er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om deze reden is door Target Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, als Bijlage 1. In dit onderzoek is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Nieuwstraat, bedraagt 53dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie ‘redelijk’ en daarmee van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat.

Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgdenis er sprake van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat. Aangezien de cumulatieve geluidbelasting kleiner of gelijk is aan 53 dB, is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet nodig. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

Gelet op dit levert het aspect geluid geen belemmering op voor het planvoornemen, en is een hogere waarde verlening niet aan de orde.

4.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

<u>Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar</u>

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

<u>Plaatsgebonden risico en groepsrisico</u>

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10-6 als grenswaarde. Het realiseren van

kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10-6 contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10-5 contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

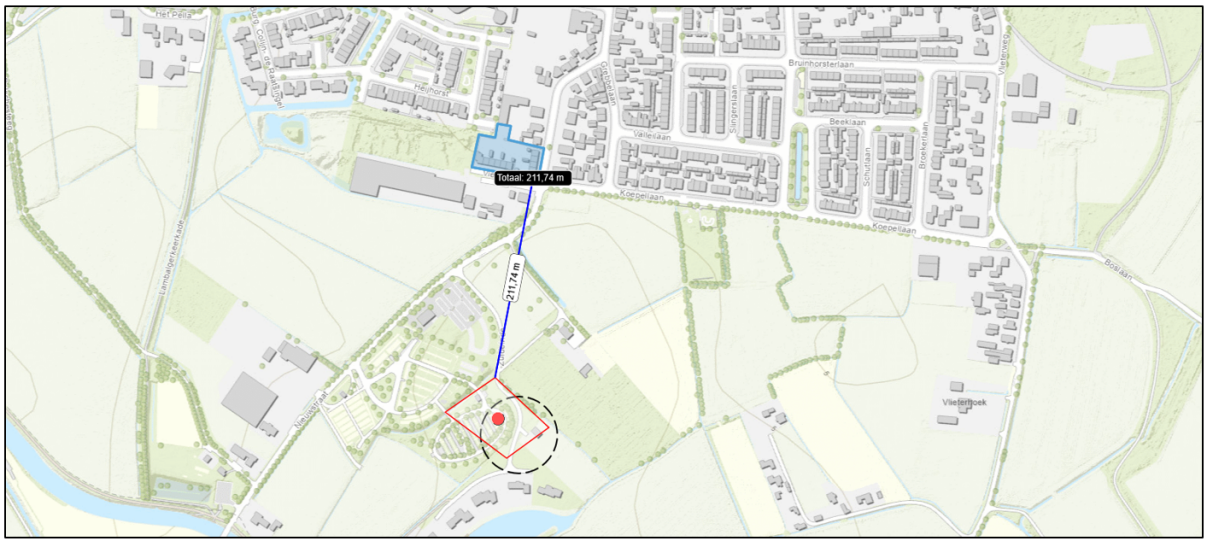
Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisiebuisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico’s voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Voor de afweging met betrekking tot externe veiligheid is de risicokaart beschouwd. Ten zuiden van het plangebied, op ca. 212 m, is een Bevi-inrichting gelegen (defensie). Het plangebied valt echter niet binnen de vastgestelde risicocontour bij deze inrichting. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de invloedsfeer van leidingen of gevaarlijk transport. Hiermee levert het aspect externe veiligheid geen belemmering op voor het planvoornemen.



Uitsnede risicokaart ter hoogte van het plangebied (bron: risicokaart.nl)

4.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderij in de gehele gemeente. Voor niet vergunningverplichte veehouderijen en overige agrarische niet-vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbesluit het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijk inrichting.

Er worden met het planvoornemen 24 geurgevoelige objecten toegevoegd. In de nabije omgeving van het plangebied zijn echter geen grote geurbronnen gesitueerd. Om deze reden is het uit te sluiten dat het aspect geur belemmeringen oplevert voor het planvoornemen.

4.8 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het Natuurnetwerk Nederland wordt in Gelderland provinciaal vertaald als het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Samen met de Groene ontwikkelingszones (GO) vormt dit het een samenhangend netwerk van bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindings- en beschermingszones.

De soortenbescherming is binnen de Wet natuurbescherming opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij deze beschermingsregimes horen

verschillende verbodsbepalingen. Voor een overtreding daarvan geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. De zorgplicht is van toepassing op alle in het wild levende planten en dieren.

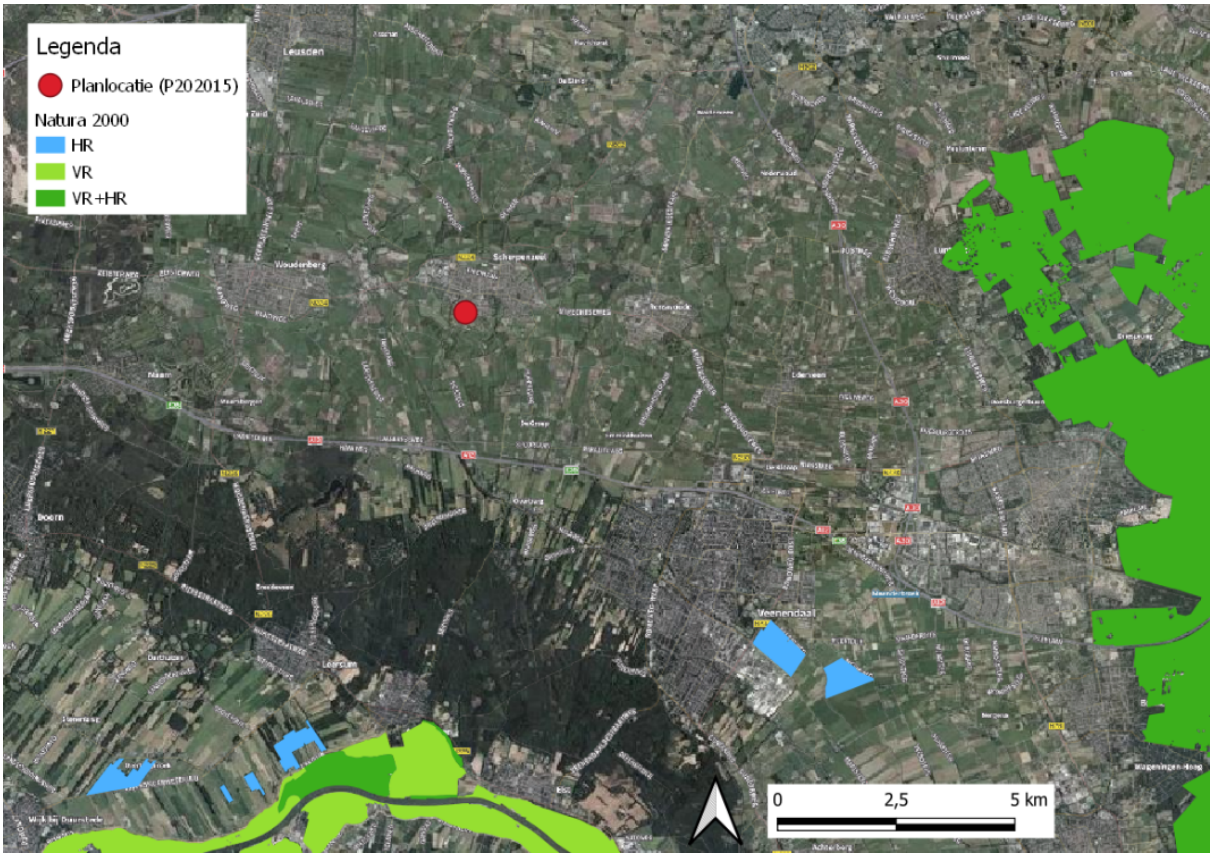
4.8.1 Gebiedsbescherming

Gelders Natuurnetwerk

Het plangebied is op circa 0,5 km gelegen van Park Scherpenzeel, dat deel uitmaakt van Gelders Natuurnetwerk. Ook de Lunterse Beek ten zuiden van het plangebied is deel van Gelders Natuurnetwerk (Groene Ontwikkelingszone). Het plangebied is op dusdanige afstand gelegen van Gelders Natuurnetwerk dat negatieve effecten door toedoen van het planvoornemen op deze gebieden uit te sluiten is.

Natura 2000

Nabijgelegen Natura 2000-gebieden ten opzichte van het plangebied zijn de Rijntakken bij Amerongen (ca. 8,6 km), Kolland & Overlangbroek bij Amerongen (9,2 km) het Binnenveld bij Veenendaal (ca. 9,0 km) en de Veluwe bij Lunteren (ca. 9,9 km). Gezien de ruime afstand van deze Natura 2000-gebieden ten opzichte van het plangebied, zijn negatieve effecten van het planvoornemen met betrekking tot geluid, licht en trillingen op deze Natura 2000-gebieden uit te sluiten.



Het aspect stikstof vormt wel een aandachtspunt. Conform de Wet natuurbescherming dient aangetoond te worden dat het planvoornemen geen significante stikstofdepositie veroorzaakt op stikstofgevoelige habitats in omliggende Natura 2000-gebieden. Om deze reden is er door BOOT een quickscan stikstof uitgevoerd, bijgevoegd als Bijlage 6. Uit deze quickscan blijkt dat het planvoornemen, zowel in de realisatiefase als in de nieuwe gebruiksfase, geen significante stikstofdepositie veroorzaakt op omliggende Natura 2000-gebieden. De AERIUS-berekeningen voor de realisatiefase en gebruiksfase zijn bijgevoegd bij deze toelichting, respectievelijk als Bijlage 7 en Bijlage 8. Het aspect stikstof levert hiermee geen belemmering op voor het planvoornemen.

4.8.2 Soortenbescherming

Om negatieve effecten door toedoen van het planvoornemen op de habitats van soorten beschermd door de Wet natuurbescherming uit te sluiten, is door De Groene Ruimte BV op 23 juni 2020 een quickscan flora en fauna opgeleverd, waarvan het veldonderzoek heeft plaatsgevonden op 4 mei 2020. Deze quickscan is bijgevoegd als Bijlage 4 bij deze toelichting. Uit deze quickscan blijkt dat binnen de grenzen van het plangebied vaste verblijfplaatsen van vleermuizen (Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Kleine dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis en Laatvlieger), Gierzwaluw en Huismus niet zijn uit te sluiten. Om vast te stellen hoeveel verblijfplaatsen aanwezig zijn en van welke soorten (vleermuizen) is daarom nader onderzoek geadviseerd. Direct aansluitend hierop is er een veldbezoek gepland voor aanvullend onderzoek door De Groene Ruimte BV (bijgevoegd als Bijlage 5). Het zomer/najaarsonderzoek naar vleermuizen is reeds in 2018 uitgevoerd door Econsultancy. In dit nader onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- In het plangebied Vierzinnen – Scherpenzeel zijn vijf nesten van Huismussen vast-gesteld aan de Nieuwstraat nrs. 50, 52, 54 en 56
    1. Voordat de sloop van woningen aan de Nieuwstraat in het project Vierzinnen in Scherpenzeel begint,

is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen voor het verstoren en/of vernietigen van vijf nestplaatsen van Huismussen. Deze bevinden zich aan de onderste rij dakpannen die daar komen via de dakgoot aan de voorkant van Nieuwstraat 50, 52 en 56. De twee andere nestplaatsen bevinden zich aan de achterkant van Nieuwstraat 50 en 54.

2. Voor de sloop van de woningen aan de Vierzinnen is voor Huismus geen ontheffing nodig.

- Op basis van het uitgevoerde onderzoek in het plangebied Vierzinnen – Scherpenzeel zijn nesten van Gierzwaluwen uitgesloten.
- Op basis van het uitgevoerde onderzoek in het plangebied Vierzinnen – Scherpenzeel zijn kraamverblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Kleine dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis en Laatvlieger uitgesloten.
- In het plangebied Vierzinnen – Scherpenzeel is één zomerverblijfplaats van een Gewone dwergvleermuis vastgesteld.
  1. Voordat de sloop van de woningen aan de Nieuwstraat in het project Vierzinnen in Scherpenzeel begint, is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen voor het verstoren en/of vernietigen van één zomerverblijfplaats van een Gewone dwergvleermuis. Deze bevindt zich aan de achterkant, onder de dakgoot van Nieuwstraat 52.
  2. Voor het slopen van de woningen aan de Vierzinnen is voor Gewone dwergvleermuis geen ontheffing nodig.
- Op basis van het uitgevoerde onderzoek in het plangebied Vierzinnen – Scherpenzeel zijn zomerverblijfplaatsen van Ruige dwergvleermuis, Kleine dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis en Laatvlieger uitgesloten.

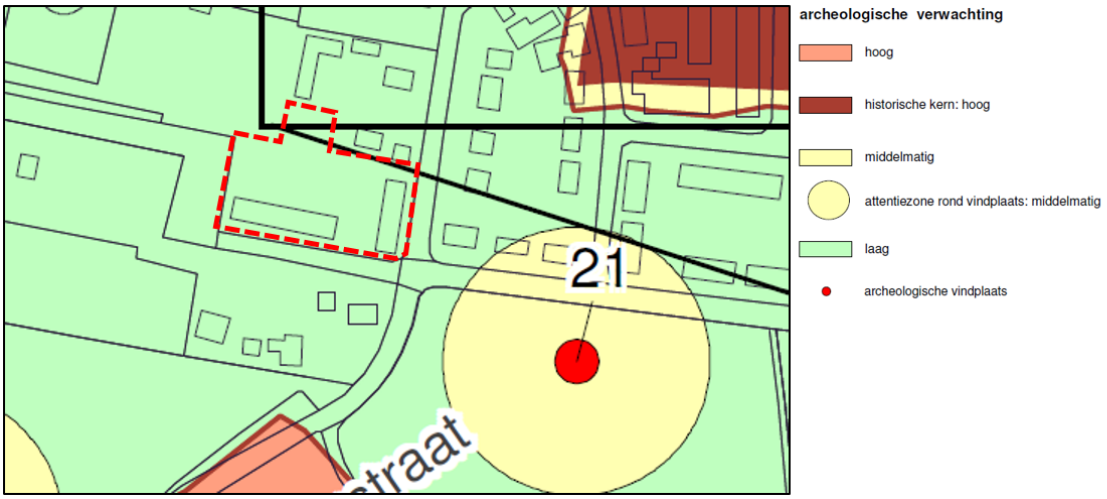
Voor het planvoornemen wordt voor begonnen wordt met de sloop een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Gelet op voorstaande levert het aspect soortenbescherming in beginsel geen problematiek op voor de voortgang van de bestemmingsplanprocedure, en wordt de aandacht voor soortenbescherming binnen de procedure geborgd.

4.9 Archeologie

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veilig gesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Ten aanzien van de archeologische verwachtingen of waarden binnen het plangebied is de Archeologische beleidskaart Scherpenzeel beschouwd, opgesteld door RAAP in 2009. Binnen deze beleidskaart geldt voor het gehele plangebied een lage archeologische verwachting. Deze archeologische verwachting is vertaald in een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' binnen het geldend bestemmingsplan 'West' (artikel 18). Voor de gronden waar deze bestemming op rust geldt een plicht tot nader archeologisch onderzoek bij ontwikkelingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld en een grondoppervlak van 10.000 m^2.

Het planvoornemen maakt een ontwikkeling mogelijk die kleiner is dan de drempelwaarden zoals opgesteld in het bestemmingsplan 'West'. Het aspect archeologie levert hiermee geen belemmering op voor het planvoornemen. De geldende archeologische dubbelbestemming wordt overgenomen in de regels van onderhavig bestemmingsplan.



Uitsnede archeologische beleidskaart Scherpenzeel

4.10 Cultuurhistorie

Per 1 september 2017 is de Erfgoedwet in werking getreden. In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6 een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn de monumentenlijst van de gemeente Scherpenzeel en de Cultuurhistorische waardenkaart Gelderland beschouwd. In de nabijheid van het plangebied zijn geen belangrijke cultuurhistorische elementen aanwezig. In par. 2.1 is wel ingegaan op de Nieuwstraat als belangrijke lijnstructuur binnen de kern Scherpenzeel. In par. 3.3.3 is toegelicht hoe stedenbouwkundig aangesloten is op de karakteristiek van de oude bebouwingslinten binnen de kern. Gelet op dit levert het aspect cultuurhistorie geen belemmering op voor het planvoornemen.

4.11 Verkeer en parkeren

Voor een goede infrastructurele inpassing van het planvoornemen is het belangrijk de toekomstige verkeerskundige situatie in beeld te brengen. Relevant is de nieuwe verkeersgeneratie die het planvoornemen veroorzaakt en de benodigde parkeervoorzieningen. Voor het aspect verkeer en parkeren heeft ingenieursbureau BOOT een verkeersnotitie opgesteld, bijgevoegd als Bijlage 9. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies met betrekking tot deze verkeersnotitie gedeeld.

Uitgangspunten

Betreffende verkeersgeneratie en het bepalen van parkeernormeringen dient beschouwd te worden wat de uitgangspunten zijn voor kengetallen zoals geschetst door het CROW. Deze uitgangspunten betreffen de verstedelijkingsgraad, variërend van niet stedelijk tot sterk stedelijk en de ligging binnen of buiten bebouwd gebied.

De gemeente Scherpenzeel betreft een weinig stedelijke gemeente op basis van de getallen van het CROW (adressendichtheid van 717 per km^2). Op basis van het vigerende Parapluplan Parkeernormen Scherpenzeel kan gesteld worden dat het plangebied binnen de categorie 'rest bebouwde kom' gelegen is.

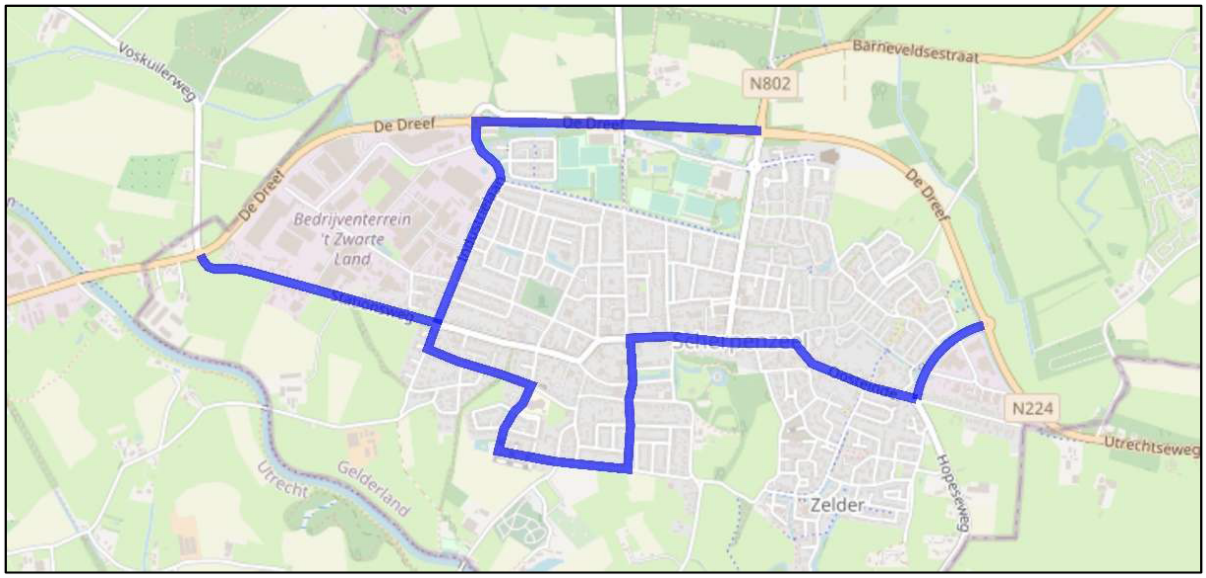
Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan

de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Verkeer met herkomst of bestemming buiten Scherpenzeel is veelal aangewezen op de hoofdwegen N224 of de N802. Voor verkeer van en naar het plangebied zijn deze wegen
via de volgende logische routes bereikbaar:

- *N224 west*: Via Vierzinnen, Hovenierslaan, Holevoetlaan, Stationsweg.
- *N224 oost*: Via Koepellaan, Vijverlaan, Dorpsstraat, Oosteinde en Verlengde Hopeseweg.
- *N802:* Via Vierzinnen, Hovenierslaan, Holevoetlaan, Burgemeester Roell-laan, Industrielaan, N224.



Routes naar hoofdwegen (Bron: Verkeersnotitie Vierzinnen Scherpenzeel, BOOT)

In de verkeersnotitie wordt op basis van voorbeschreven uitgangspunten een toename aan verkeersgeneratie van minimaal 36 en maximaal 67 mvt/etmaal beschreven. Met de aanwezige wegbreedten op de verschillende wegen zal deze geringe toename niet voor problemen zorgen. Op papier is een punt van aandacht de route naar het westen en noorden welke langs een basisschool loopt. Gezien de inrichting rondom de school, het aanwezig zijn van diverse snelheidsremmers en een goede voorzieningen voor het brengen en halen van kinderen gelegen aan de Heijhorst zijn hier echter geen problemen te verwachten. Tevens zijn de entrees van het schoolplein niet gelegen aan de verwachte routes van het verkeer.

Moment	Eenheid	Minimaal	Maximaal
Weekdag	Mvt/etmaal	33	61
Werkdag	Mvt/etmaal	36	67
Maatgevend spitsuur	Mvt/uur	4	7

Berekende toename aan verkeersgeneratie van en naar het plangebied (Bron: Verkeersnotitie Vierzinnen Scherpenzeel, BOOT)

Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen (voor auto's) bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Met het Parapluplan Parkeernormen baseert de gemeente haar parkeernormen op de maatgevende

parkeernormen zoals opgesteld in de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'. Op basis van het Parapluplan Parkeernormen geldt een parkeernorm voor het plangebied een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per appartement. Dit is overeenkomstig met de gemiddelde parkeernorm van het CROW voor dit type appartementen op deze locatie. Deze norm bestaat uit 1,3 parkeervak voor de bewoner(s) en 0,3 voor bezoek.

TYPE	PER APP.	AANTAL APP	BENODIGD
Bewoner	1,3pp	24	31.2
Bezoeker	0,3pp	24	7.2
Totaal	1,6pp	24	38.4

Berekende parkeernormering voor het planvoornemen (Bron: Verkeersnotitie Vierzinnen Scherpenzeel, BOOT)

In de bestaande situatie waren 10 woningen op de locatie aanwezig. Door alle bewoners werd het openbaar gebied gebruikt om hun auto te parkeren. In de nieuwe situatie worden 24 appartementen gerealiseerd. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is 39 parkeerplaatsen. Gelet op de bestaande situatie, waar ook gebruik gemaakt werd om te parkeren in het openbaar gebied is het reëel ook in deze situatie hier gebruik van te maken. Van deze parkeerplaatsen die gerealiseerd worden in het openbaar gebied, worden er 6 gebruikt om te voorziet in het overige bezoekersparkeren. 33 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein (zie 2.2)

Voor appartementen geldt vanuit het CROW het advies om per kamer 0,75 fietsparkeerplaats te realiseren met als ondergrens minimaal 2 plaatsen. Voor stallen van fietsen op het terrein geldt dat elk appartement gebruik kan maken van een separate berging op het terrein. In de bergingen kunnen de fietsen voor bewoners worden gestald. De bergingen hebben een vloeroppervlak van meer dan 6m2. Dit is in de praktijk voldoende voor het stallen van 3 fietsen. Gezien het gegeven dat er geen appartementen met meer dan 4 kamers gerealiseerd worden voldoet het fietsparkeren voor de bewoners.

Voor bezoekers geldt een advies voor het realiseren van 0,5 tot 1,0 fietsparkeerplaats per appartement. Deze kunnen eenvoudig bij de entree van het gebouw gerealiseerd worden. Hiervoor is een ruimtereservering van ca. 1,8x5.0 meter benodigd, uitgaand van 12 plaatsen met een tussenafstand van minimaal 0.4m. Op het terrein is afdoende ruimte beschikbaar om deze fietsen van bezoekers te kunnen stallen.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmeringen opleveren voor het planvoornemen.

4.12 Duurzaamheid

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO2-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO2-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

De beoogde woningen zullen duurzaam worden uitgevoerd. Zo zullen er voor het opwekken van energie op de zuidelijke dakvlakken zonnepanelen worden geplaatst. Tevens zijn de initiatiefnemers voornemens om de woningen aan te sluiten op het warmtenet Ede. Hiermee wordt er op een duurzame wijze voorzien in verwarming van de woningen en warm water. De mogelijkheden voor aansluiting op het warmtenet worden verder verkend.

4.13 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben er binnen gemeente Scherpenzeel gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor mogelijk ontplofbare oorlogsresten (OO) in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Het plangebied is volgens het vooronderzoek van Bombs Away, kenmerk 18P142, d.d. 14 december 2018, als aandachtsgebied bestempeld.

Binnen het aandachtsgebied moeten grondwerkzaamheden worden uitgevoerd conform het "Protocol Toevalstreffer".

4.14 Leidingen

Door de plangebieden lopen geen planologisch relevante leidingen. De leidingen vormen dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.15 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

4.15.1 Waterbeleid

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het

zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Waterschap Vallei en Veluwe

Het algemeen bestuur van Waterschap Vallei en Veluwe heeft op 30 september 2015 het Waterbeheerprogramma 2016-2020 vastgesteld. In het stedelijk gebied is gelden voor het waterbeheer de volgende ambities:

- zorgen voor de juiste hoeveelheid water;
- zorgen voor een goede oppervlaktewaterkwaliteit;
- scheiden van schoon en vuil water;
- het beheren van waterketen en watersysteem als één systeem, samen met partners.

De uitdaging is om de bebouwde omgeving zodanig in te richten dat de gevolgen van de effecten van klimaatverandering beperkt blijven. Het waterschap draagt bij aan het "ontharden" van de stad door samen met de gemeente te werken aan groene en blauwe structuren. Samen wordt gezocht naar nieuwe oplossingen voor tijdelijke opvang en infiltratie van water, zowel in de openbare ruimte als in het watersysteem. Bij ruimtelijke ontwikkelingen denkt het waterschap aan de voorkant van het planproces mee.

Een belangrijk uitgangspunt in het beleid is het principe van niet afwentelen. Kort gezegd betekent dit dat met het oplossen van het ene probleem, geen nieuw probleem mag ontstaan. Dit geldt voor het waterbeleid én voor de daarmee samenhangende kosten. Indien nodig zal het Waterschap (regen)water zo veel mogelijk bovenstrooms vasthouden, vervolgens (tijdelijk) bergen in zogenaamde retentiegebieden en pas daarna afvoeren naar elders. Bij de uitwerking van dit voornemen wil het Waterschap duurzaam omgaan met het watersysteem. Concreet betekent dit dat waterlopen breder en minder diep gemaakt worden, flexibel peilbeheer of het laten meanderen (slingeren) van watergangen. Ook is het beter regen-, grond- en oppervlaktewater schoon te houden, dan het later te moeten zuiveren. Maatregelen om schone en vuile waterstromen te scheiden hebben daarom de voorkeur. Bij daken en wegen kan gedacht worden aan het loskoppelen van de regenwaterafvoer van het rioleringsysteem.

De te nemen stappen in het kader van duurzaam waterbeheer zijn als volgt:

- Stap 1: benutten of infiltreren van hemelwater;
- Stap 2: vertraagt afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater;
- Stap 3: hemelwater op het rioolsysteem zetten.

De ambitie van het waterschap voor het omgaan met hemelwater binnen stedelijk gebied is tijdelijk bergen en vertraagd afvoeren naar het watersysteem van het waterschap.

Beleid gemeente

Voor de gemeenten Scherpenzeel en Woudenberg bestaat er 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:

- We gebruiken gebiedskenmerken in al onze beslissingen;
- We worden klimaatbestendig;
- We zetten onze afvalwaterketen in om Scherpenzeel en Woudenberg duurzamer te maken;
- We werken samen, integraal en gebiedsgericht;
- We hebben een goed functionerende (afval)waterketen en watersysteem.

4.15.2 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen. Om de waterhuishoudkundige belangen te beschrijven en de geohydrologische waarden te beschouwen heeft BOOT een watertoets inclusief geohydrologisch onderzoek opgesteld. Deze watertoets inclusief geohydrologisch onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 10 bij deze toelichting (projectnummer P20-0259, d.d. 5 mei 2021).

Van belang is de toename aan verhard oppervlak door het planvoornemen. Voor het plangebied geldt de algemene regel 4.5.12 uit de Keur van het Waterschap Vallei en Veluwe: Water brengen in een oppervlaktewaterlichaam vanaf nieuw verhard oppervlak. Toename van verhard oppervlak van minder dan 1.500 m^2 binnen de bebouwde kom kan hiervan eenmalig worden vrijgesteld.

Door de ontwikkelingen binnen het plangebied neemt het verhard oppervlak in totaal met 350 m^2 toe. Op basis van de uitgangspunten vanuit het waterschap Vallei en Veluwe hoeft daarom geen compensatie over deze toename van verhard oppervlak gerealiseerd te worden. In Bijlage 10 wordt ook verder ingegaan op de aspecten hemelwater, riolering, vuilwater, grondwater, meekoppelkansen voor klimaatadaptatie en waterveiligheid. Gelet op de conclusies in dit onderzoek levert het aspect water geen belemmering op voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid 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.

5.2 Economische uitverbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

De gemeente Scherpenzeel heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer afspraken gemaakt betreffende de plankosten en eventuele planschade. Gelet op de aard van de ontwikkeling en de eigendomssituatie behoeft voor de financiële haalbaarheid van dit project niet te worden gevreesd: het project is financieel uitvoerbaar. De plankosten worden via een anterieure overeenkomst verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan Vierzinnen heeft in de periode van 28 juli 2021 tot en met 7 september 2021 (6 weken) ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Gedurende deze termijn zijn 2 vooroverlegreacties en 5 inspraakreacties ingediend. Tevens is op 31 augustus 2021 op het gemeentehuis een inloopavond gehouden. Geïnteresseerden konden daar het bestemmingsplan en het voorlopig stedenbouwkundig plan komen inzien. In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan tevens vooroverleg gevoerd met besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en met die (rijks) diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het geding zijn.

De reacties vanuit het wettelijk vooroverleg en de inspraakprocedure zijn samengevat en beantwoord in Bijlage 11 Nota inspraak en vooroverleg.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 november 2021 tot en met 4 januari 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn opgenomen in de Nota zienswijzen, waarin de zienswijzen zijn samengevat en voorzien zijn van een gemeentelijke reactie. De Nota zienswijzen maakt hierbij onderdeel uit van het raadsbesluit die bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

6.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk betsemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

6.4 Wijze van bestemmen

De regels van het onderhavige bestemmingsplan sluiten zoveel mogelijk aan op de regels van de overige bestemmingsplannen van de gemeente Scherpenzeel.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Wonen

Deze bestemming omvat het complete plangebied. Het appartementencomplex mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen de bouwvlakken, die strak om de beoogde locatie ligt. De maximale bouwhoogte van het appartementencomplex is op de verbeelding aangegeven. Ter hoogte van het bouwvlak is de bouwaanduiding 'gestapeld' opgenomen.

Waarde - Archeologische verwachting 4 (laag)

De bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4 (laag)' wordt overgenomen van het voorgaande overkoepelende bestemingsplan 'West'. Deze dubbelbestemming wordt opgenomen om de eventuele archeolgische waarden binnen het plangebied te beschermen. In de dubbelbestemming is onder andere een vergunningenstelsel opgenomen, wat betekent dat voor een aantal werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd is.

Tuin

Aan de zuid- en oostzijde van het gebied, wordt de rand van de planbegrenzing bestemd als 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd als groenstrook voor de gevels van de te realiseren appartementen.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl