

Bestemmingsplan

Omgeving De Heijhorst, herziening 2014

Gemeente Scherpenzeel



Bestemmingsplan

Omgeving De Heijhorst, herziening 2014

Gemeente Scherpenzeel

Toelichting

Regels

Verbeelding

schaal 1:1.000

Datum:

oktober 2014

Vastgesteld:

2 oktober 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252933-01A

REG02-0252933-01A

TEK02-0252933-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0279.BP2014Heijhorst-vg01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Ontwikkeling De Heijhorst	3
2.2	Stedenbouwkundige opzet De Heijhorst	3
2.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	8
3	Uitvoerbaarheid	11
3.1	Beleidskader	11
3.2	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	11
3.3	Financiële haalbaarheid	12
3.4	Maatschappelijke haalbaarheid	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Scherpenzeel heeft op 6 maart 2014 het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Omgeving de Heijhorst' voorziet in een juridisch-planologisch kader voor de bouw van maximaal 86 woningen met bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen in het gebied dat globaal wordt begrensd door de Lambalgerkeerkade in het westen, de kwekerij aan de Vierzinnen in het zuiden en de bebouwing aan de Holevoetlaan en de Nieuwstraat in het noorden en oosten. Het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan '1^e fase plan Zuid Omgeving De Heijhorst'. In het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan is voorzien in de realisering van drie woonvelden aan weerszijden van de Hovenierslaan, rond de bestaande woonwagenlocatie.

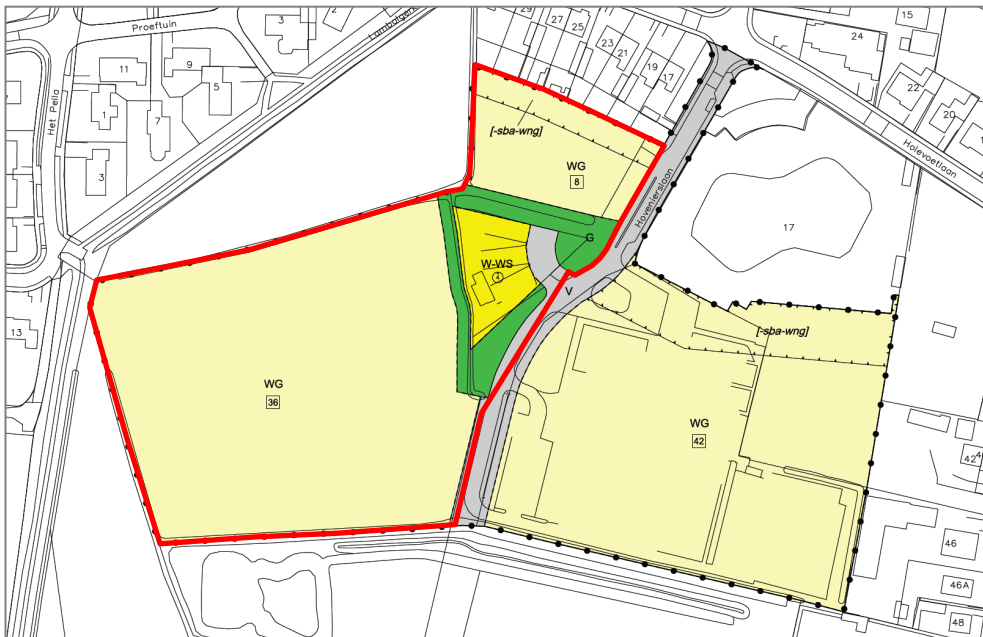
Een aantal omwonenden heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst'. De zienswijze had hoofdzakelijk betrekking op de invulling van het meest noordelijke woonveld, dat was ingeklemd tussen de woonpercelen aan de Holevoetlaan 17-31 en de woonwagenlocatie. De bezwaren waren onder andere gericht op de bouwhoogte van de nieuwe woningen en de mogelijkheid om bijgebouwen te realiseren op de grens met de bestaande woonpercelen. Hoewel de zienswijze niet heeft geleid tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst', heeft na de vaststelling van dat bestemmingsplan overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, de omwonenden en de bewoners van de woonwagenlocatie, met als doel om tot een andere invulling van dit deel van De Heijhorst te komen. Inmiddels is overeenstemming bereikt over een andere stedenbouwkundige opzet, die voorziet in het opheffen van de woonwagenlocatie en het daarvoor in de plaats terugbouwen van twee reguliere woningen. Daarnaast krijgen de woningen in het noordelijke woonveld een lagere goot- en bouwhoogte en is voorzien in de aanleg van een parkeervoorziening aan de achterzijde van de woonpercelen Hovenierslaan 17-31.

Hoewel in het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' is gekozen voor een globale plansystematiek, past de gewijzigde stedenbouwkundige opzet niet binnen dat bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om de gewijzigde stedenbouwkundig opzet mogelijk te maken. Het bestemmingsplan kan worden gezien als een (beperkte) herziening van het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst', waarbij de verbeelding en de planregels voor de twee meest westelijke woonvelden (de woonvelden ten westen van de Hovenierslaan) op onderdelen worden aangepast. De regeling voor het oostelijke woonveld hoeft niet te worden aangepast; dat woonveld maakt daarom geen deel uit van deze herziening. Hoewel in feite sprake is van een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan, is ervoor gekozen om dit bestemmingsplan vorm te geven als een zelfstandig leesbaar plan, met een volledige set regels.

Dit vergroot de leesbaarheid van het plan en vergemakkelijkt de plantoetsing. Het bestemmingsplan is qua systematiek afgestemd op het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst'.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het westelijk deel van De Heijhorst. Dit is het deel van De Heijhorst waar in het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' de ontwikkeling van twee woonvelden en de bestaande woonwagenlocatie waren voorzien. Vanwege het opheffen van de woonwagenlocatie zal de ligging van de Hovenierslaan iets worden aangepast. Daarom maakt ook een klein deel van de bestemming 'Verkeer' uit het vigerende bestemmingsplan deel uit van het plangebied.



Bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' met in rood de plangrens van voorliggend bestemmingsplan

Het plangebied grenst in het westen aan de agrarische percelen rond de Lambalgerkeerkade. In het noorden wordt de grens gevormd door de perceelsgrenzen van de woningen aan de Holevoetlaan en in het oosten ligt de plangrens op de Hovenierslaan. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de groen ingerichte percelen ten noorden van de plantenkwekerij aan de Vierzinnen.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting betreft de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de nieuwe stedenbouwkundige opzet voor het westelijk deel van De Heijhorst en aan de bestemmingsregeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en wordt aandacht besteed aan de procedures.

2 Planbeschrijving

2.1 Ontwikkeling De Heijhorst

De gemeente Scherpenzeel ziet zich in de periode van 2013 tot 2030 gesteld voor een woningbouwopgave van circa 600 woningen. In de gemeentelijke structuurvisie zijn de gronden ten zuiden van de kern aangewezen als de voornaamste uitbreidingslocatie binnen de gemeente. Langs de zuidelijke rand van Scherpenzeel zijn, zowel ten westen als ten oosten van Landgoed Scherpenzeel, gebieden aangewezen als zoekgebied voor wonen. Op deze gronden kunnen dorpse woonbuurten worden gerealiseerd, passend binnen de typerende landschappelijke structuur van kampenontginningen: kleinschalige enclaves in het landschap die bestaan uit een verzameling van bebouwing tussen de nattere gronden en de drogere (bos)gebieden.

Als onderdeel van Scherpenzeel-Zuid zal in de komende jaren de locatie De Heijhorst worden ontwikkeld als woongebied. In het gebied, dat globaal wordt begrensd door de Lambalgerkeerkade in het westen en de bebouwing aan de Holevoetlaan en de Nieuwstraat in het noorden en oosten, is ruimte voor de bouw van woningen met bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen. Ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied is het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan '1^e fase plan Zuid Omgeving De Heijhorst' opgesteld, dat is vertaald in het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst'. Het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisering van woningen en de aanleg van de openbare ruimte in het nieuwe woongebied.

2.2 Stedenbouwkundige opzet De Heijhorst

2.2.1 Structuurvisie Scherpenzeel

De locatie De Heijhorst is als inbreidingslocatie opgenomen in de Structuurvisie Scherpenzeel. De locatie is in de structuurvisie al concreet begrensd en kan daarom op korte termijn worden ontwikkeld. In het ontwikkelingskader, dat deel uitmaakt van de structuurvisie, is aangegeven op welke wijze de woongebieden in Scherpenzeel-Zuid kunnen worden gerealiseerd. Er is gekozen voor een structuur die sterk refereert aan het oorspronkelijke kampenlandschap. Scherpenzeel-Zuid zal worden ontwikkeld als een samenstelsel van woonbuurtjes in het landschap, waarbij wordt gebouwd in een beperkte, dorpse dichtheid. Deze manier van ontwikkelen maakt het mogelijk om de waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen te respecteren en het landschap aan te vullen met nieuwe elementen.

Kenmerkend voor de nieuwe woonbuurten zijn:

- een omvang van circa 20-40 woningen;
- wisselende dichtheden, afhankelijk van de woningtypologie die voortkomt uit de woonbehoefte;

- de landgoederen, het omringende landschap en de verbindende groen-, water- en infrastructuur zorgen voor de samenhang en bepalen de woonsfeer;
- de woonbuurten kunnen onderling duidelijk worden onderscheiden;
- de woonbuurten hebben een dorpse uitstraling, met kenmerken als kleinschaligheid, geborgenheid en veiligheid;
- per buurt wordt de behoefte aan groen, waterberging en parkeren ingevuld.

2.2.2 Stedenbouwkundige opzet De Heijhorst

Binnen de kaders die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Scherpenzeel zijn een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan opgesteld voor De Heijhorst. De Heijhorst is het eerste gebied dat wordt ontwikkeld in Scherpenzeel-Zuid. Het gebied vormt in feite een inbreidingslocatie binnen de contour van het dorp, maar het landschap is hier al goed voelbaar en zichtbaar. Dit geldt met name aan de westzijde van het gebied (de Lambalgerkeerkade) en aan de zuidzijde van het gebied (het perceel van de planten-kwekerij) van waaraf zicht is over het landschap.



Randvoorwaarden ontwikkeling De Heijhorst (bron: stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan '1^e fase plan Zuid Omgeving De Heijhorst')

Het gebied wordt doorsneden door houtwallen, die de locatie onderverdelen in een aantal logische deelgebieden en groene verbindingen vormen naar het dorp en de omgeving. Het uitgangspunt voor De Heijhorst is 'dorps wonen in een woonbuurt'. De Hovenierslaan wordt verlengd en opnieuw geprofileerd, zodat deze weg kan fungeren als ontsluiting voor het nieuwe woongebied. Conform de Structuurvisie Scherpenzeel is het voornemen om deze weg op termijn door te trekken naar de Koepellaan, zodat voor De Heijhorst een tweezijdige ontsluiting kan worden gerealiseerd.

In het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan voor De Heijhorst is uitgegaan van het behoud van de woonwagenlocatie aan de Hovenierslaan. De Hovenierslaan en de woonwagenlocatie verdelen De Heijhorst in deze stedenbouwkundige opzet op een logische manier in drie woonvelden, waarin woningbouw is voorzien. Het noordelijke en oostelijke woonveld (woonveld 2 en 3) grenzen aan de bestaande woonpercelen in Scherpenzeel, waardoor hier een compact dorps woonmilieu wordt nagestreefd. Het westelijke woonveld (woonveld 3) ligt aan de rand van Heijhorst, op korte afstand van de Lambalgerkeerkade. Hier ligt een lagere woningdichtheid voor de hand, zodat maximaal kan worden ingespeeld op de landschappelijke ligging en de 'respectzone' van de Grebbelinie. Vanwege het waardevolle karakter van de Lambalgerkeerkade is daarnaast besloten om de agrarische percelen ten noordwesten en ten zuidwesten van woonveld 3 niet bij de ontwikkeling te betrekken. Deze gebieden blijven onbebouwd en behouden hun agrarische karakter. De Lambalgerkeerkade blijft hierdoor herkenbaar als waardevol landschappelijk element.

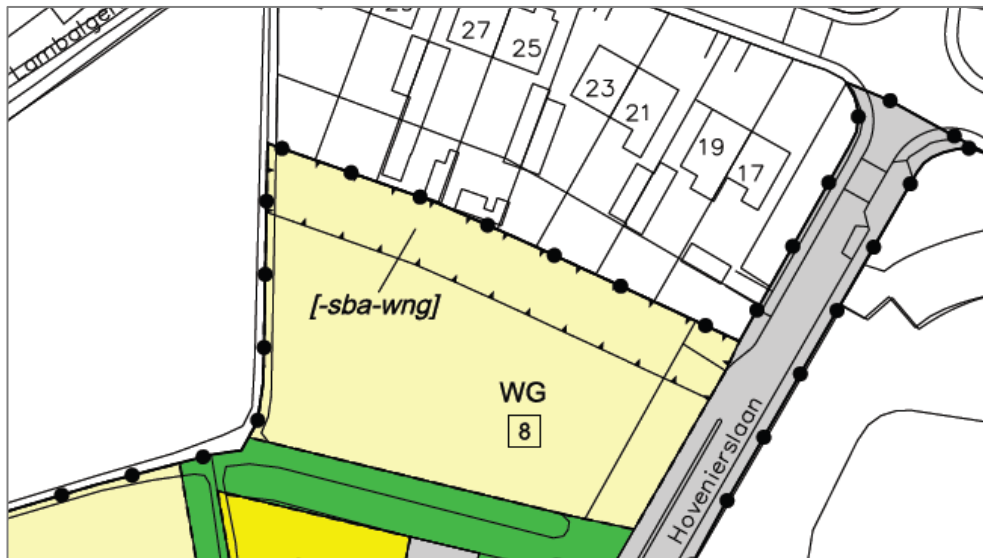
2.2.3 Oorspronkelijke verkaveling noordelijk woonveld

Hoewel in het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan en in het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' geen verkaveling is vastgelegd, is in het stedenbouwkundig plan een aantal proefverkavelingen opgenomen waarin een beeld is gegeven van mogelijke uitwerkingen van het plan. Gezien de ligging van het meest noordelijke woonveld, ingeklemd tussen de woonwagenlocatie en de woonpercelen aan de Hovenierslaan, ligt het voor de hand om hier te voorzien in de realisering van woningen waarvan de achtertuinen grenzen aan de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Hovenierslaan 17-31. Alle verkavelingsvoorstellen gaan dan ook uit van een dergelijke oplossing, waarbij de woningen (maximaal 8 stuks) worden ontsloten via een nieuwe weg die ten noorden van de woonwagenlocatie ligt. Gezien de beperkte maat van dit woonveld zijn andere verkavelingsvoorstellen (zoals de aanleg van een (parkeer)hofje waar woningen omheen zijn gesitueerd) niet inpasbaar in de oorspronkelijke opzet.

2.2.4 Regeling noordelijk woonveld in bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst'

In het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' is voor het noordelijke woonveld de bestemming 'Woongebied' opgenomen met een aanduiding waarbinnen maximaal 8 woningen mogen worden gebouwd. Binnen deze bestemming mogen woningen worden gebouwd tot een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 11 meter. Op de verbeelding is voor een strook met een breedte van 10 meter, grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Holevoetlaan, de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - woningen' opgenomen.

Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen woningen (hoofdgebouwen) worden gebouwd. Wel kunnen hier eventueel bijgebouwen (tot een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 5 meter) worden opgericht.



Bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst': uitsnede noordelijk woonveld

2.2.5 Aangepaste verkaveling noordelijk woonveld

Een aantal omwonenden heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst'. De zienswijze had met name betrekking op de verkaveling van het noordelijke woonveld, zoals die in het bestemmingsplan mogelijk werd gemaakt. De voornaamste bezwaren van de omwonenden waren de hoogte van de nieuwe woningen en de mogelijkheid om in de achtertuinen van de nieuwe woningen bijgebouwen tot een bouwhoogte van 5 meter te kunnen oprichten, tot aan de grens met de woonpercelen aan de Holvevoetlaan 17-31. Hoewel de zienswijze niet heeft geleid tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst', heeft na de vaststelling overleg plaatsgevonden met de indieners van de zienswijze, met als doel om tot een andere stedenbouwkundige opzet te komen. Resultaat van dit overleg is een gewijzigde verkaveling, die mogelijk wordt gemaakt door het opheffen van de bestaande woonwagenlocatie.

De gewijzigde stedenbouwkundige opzet gaat uit van het opheffen van de woonwagenlocatie en het verwijderen van de groene rand rond de woonwagenstandplaatsen. In plaats daarvan wordt tussen het westelijke woonveld (woonveld 1) en het noordelijke woonveld (woonveld 2) voorzien in een weg met ten zuiden daarvan een brede watergang met groene oevers. Deze watergang loopt door langs de Holvevoetlaan en vormt daardoor een scheiding tussen de drie woonvelden. Door het opheffen van de woonwagenlocatie wordt het noordelijke woonveld groter en ontstaat ruimte voor een andere verkaveling, waarmee tegemoet kan worden gekomen aan de wensen van de omwonenden.



Nieuwe stedenbouwkundige opzet noordelijk en westelijk woonveld

De nieuwe verkaveling gaat uit van de aanleg van een parkeervoorziening centraal in het noordelijke woonveld. De parkeerplaats wordt bereikbaar gemaakt via een straat langs de noordelijke rand van het plangebied, die aansluit op de Hovenierslaan. De straat loopt - in de vorm van een achterpad - door tot de westelijke plangrens. Hierdoor grenzen de nieuwe woonpercelen niet meer aan de woonpercelen aan de Hovenierslaan 17-31, maar worden de percelen van elkaar gescheiden door openbare ruimte. Het is daarom niet meer mogelijk dat tegen de achterste perceelsgrens van de bestaande woonkavels aan de Hovenierslaan nieuwe bijgebouwen worden opgericht.

Rond de parkeervoorziening worden nieuwe woningen gerealiseerd. Aan de oostzijde is voorzien in een rij van vier aaneengebouwde woningen, die zijn georiënteerd op de Hovenierslaan. Deze woningen begeleiden de centrale route door De Heijhorst en hebben een goot- en bouwhoogte van maximaal 3,5 respectievelijk 7,5 meter. Aan de westzijde van de parkeervoorziening is de bouw van twee halfvrijstaande woningen voorzien. Deze woningen worden gebouwd ter vervanging van de twee woonwagens die aanwezig zijn op de huidige woonwagenlocatie en krijgen ook een goot- en bouwhoogte van maximaal 3,5 respectievelijk 7,5 meter. Ten zuiden van de parkeervoorziening is een rij met vijf aaneengebouwde woningen voorzien, die zijn georiënteerd op de ten zuiden daarvan gelegen woonstraat. Deze woningen staan op ruime afstand van de woonpercelen aan de Holevoetlaan en kunnen - overeenkomstig de overige woningen in De Heijhorst - een goot- en bouwhoogte van maximaal 6 respectievelijk 11 meter krijgen.

In de verkaveling is op deze manier in het noordelijk deel van het woonveld voorzien in woningen van één bouwlaag met kap, waardoor de gevolgen van de nieuwbouw voor de bestaande woningen aan de Holevoetlaan (onder andere voor wat betreft verlies van uitzicht, zonlicht en privacy) zeer beperkt zijn. De woningen worden bovendien - net als in het oorspronkelijke plan - op minimaal 10 meter afstand van de bestaande woningen gerealiseerd en zijn in de nieuwe verkaveling niet meer met de achtergevel, maar met de zijgevel naar de bestaande woonpercelen gericht.

Doordat de woonwagenlocatie uit het plangebied verdwijnt, vinden - naast de aanpassing van het noordelijke woonveld - in het westelijk deel van De Heijhorst nog enkele aanpassingen plaats. De Hovenierslaan krijgt ten opzichte van het eerdere plan een iets ander verloop, aangezien de weg niet meer rond de woonwagenlocatie hoeft te lopen. Daarnaast wordt het westelijke woonveld (woonveld 3) in noordelijke richting vergroot, omdat een deel van de woningen nu ter plaatse van de woonwagenlocatie zal worden gerealiseerd. Tenslotte worden de woningaantallen anders verdeeld. In het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' was voorzien in de bouw van maximaal 86 nieuwe woningen (42 in het oostelijke woonveld, 8 in het noordelijke woonveld en 36 in het westelijke woonveld) en behoud van de twee woonwagens. In de nieuwe stedenbouwkundige opzet wordt uitgegaan van de realisering van maximaal 88 woningen, waarvan twee woningen ter vervanging van de huidige woonwagens. In de nieuwe opzet worden in het (grotere) noordelijke woonveld 4 woningen gebouwd aan de zijde van de Hovenierslaan, 5 woningen aan de nieuwe woonstraat en 2 woningen ter vervanging van de te slopen woonwagens. In het oostelijke woonveld blijft het aantal woningen (42 stuks) ongewijzigd. Voor het westelijke woonveld resteren daarom nog maximaal 35 woningen. Het totaal aantal woningen in De Heijhorst wijzigt dus niet door de gewijzigde stedenbouwkundige opzet.

2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

2.3.1 Opzet van de verbeelding

Omdat in het oostelijke woonveld geen wijzigingen in het stedenbouwkundig plan zijn voorzien, heeft voorliggend bestemmingsplan uitsluitend betrekking op het westelijk deel van De Heijhorst. Qua systematiek is aangesloten op het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst'. Vanwege de beoogde flexibiliteit heeft het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst, herziening 2014' een globaal karakter. Het bestemmingsplan legt de hoofdlijnen van het nieuwe woongebied vast, maar maakt binnen dit kader nog aanpassingen van de verkaveling mogelijk. Wel is voor het noordelijke woonveld voorzien in een gedetailleerdere verdeling van woningaantallen en een onderscheid in groot- en bouwhoogtes.

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn voor het westelijk deel van De Heijhorst bestemmingen opgenomen, die zijn afgestemd op het nieuwe stedenbouwkundig plan. De gronden die deel gaan uitmaken van de woonvelden zijn bestemd als 'Woongebied'. Binnen die bestemming is door middel van aanduidingen aangegeven hoeveel woningen er mogen worden gerealiseerd en wat de maximale groot- en bouwhoogte zijn.

Omdat het verkavelingsplan voor het noordelijke woonveld relatief concreet is, is gedetailleerd aangegeven hoeveel woningen er op welke gronden mogen worden gebouwd. Voor het westelijke woonveld is één aanduiding met het maximum aantal woningen (35 stuks) opgenomen.

Op de verbeelding is tevens aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen zijn. Voor de woningen in het noordelijke woonveld is onderscheid gemaakt in woningen van één bouwlaag met kap (maximum goot- en bouwhoogte 3,5 respectievelijk 7,5 meter) en de overige woningen (maximum goot- en bouwhoogte 6 respectievelijk 11 meter). In het westelijke woonveld zijn - net als in het vigerende bestemmingsplan - voor alle woningen een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 11 meter toegestaan.

De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - woningen' is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst'. Hierdoor is het op grond van voorliggend bestemmingsplan niet mogelijk om hoofdgebouwen (woningen) te realiseren op minder dan 10 meter afstand van de perceelsgrens van de woningen aan de Holevoetlaan 17-31. Voor de woningen die worden gebouwd ter vervanging van de woonwagens is daarnaast de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende voortuindiepte' opgenomen. Gezien de beperkte diepte van de nieuwe woonpercelen en de aanwezigheid van het talud van de watergang in de achtertuin, wordt ter plaatse een minder diepe voortuin (minimaal 1,5 meter in plaats van minimaal 3 meter) toegestaan. De woningen zijn gesitueerd aan een parkeervoorziening en niet aan een woonstraat. Om die reden is een minder diepe voortuin dan in het overige deel van De Heijhorst hier niet bezwaarlijk.

Voor delen van het plangebied is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Het betreft ten eerste de gronden in het noordelijke woonveld waar aanleg van een parkeervoorziening met toegangsweg is voorzien. Ten tweede zijn de gronden waar de Hovenierslaan wordt aangelegd, maar die in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Groen' hadden, nu bestemd als 'Verkeer'.

2.3.2 Opzet van de regels

Voor wat betreft de regels is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst'. De regels zijn inhoudelijk ongewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen.

Verkeer

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

Woongebied

Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn woningen, maar ook verkeersdoeleinden (waaronder wegen, paden en parkeervoorzieningen), groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Voor het bouwen van woningen, aan- uitbouwen en bijgebouwen, erkers, overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn nadere bouwregels opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – woningen' zijn geen woningen (hoofdgebouwen) toegestaan. Door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven wat het maximum aantal woningen per aanduidingsvlak is. Op de verbeelding is daarnaast aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen zijn.

In de regels zijn bepalingen opgenomen voor de oppervlakte en hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. In de regels is daarnaast opgenomen onder welke voorwaarden beroepen aan huis zijn toegestaan. Bedrijven aan huis en mantelzorg zijn uitsluitend toegestaan via afwijking, zodat per geval een nadere afweging kan plaatsvinden.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

Voorliggend bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst', dat op 6 maart 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad. In het kader van het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' is de ontwikkeling van De Heijhorst getoetst aan het actuele nationale, provinciale en gemeentelijke beleid en is geconcludeerd dat de realisering van woningen in het gebied past binnen de beleidskaders. Het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst, herziening 2014' is opgesteld om de aangepaste verkaveling van het noordelijk en westelijk deel van De Heijhorst juridisch-planologisch mogelijk te maken. Het aantal woningen in De Heijhorst wordt daarbij niet vergroot en de nieuwe stedenbouwkundige opzet past binnen de kaders zoals die zijn geschetst in de Structuurvisie Scherpenzeel. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan past binnen het vigerende beleidskader. Gezien het karakter van dit bestemmingsplan en de beperkte impact van deze herziening, is een uitgebreide toetsing aan de verschillende beleidsstukken niet zinvol.

3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In het kader van het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' heeft een toets van de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten plaatsgevonden en zijn de benodigde onderzoeken verricht. Gebleken is dat geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. Het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' is recent (maart 2014) vastgesteld, zodat de onderzoeken die zijn verricht in het kader van dat bestemmingsplan nog actueel zijn. Voorliggend bestemmingsplan voorziet slechts in een beperkte aanpassing van het stedenbouwkundig plan voor De Heijhorst, waarbij het aantal woningen niet toeneemt. Er is daarom geen sprake van milieuhygiënische aspecten waarvoor aanvullend onderzoek nodig is. Wel wordt hierna aandacht besteed aan het aspect water, omdat de verhouding tussen verhard en onverhard oppervlak in de nieuwe verkaveling is gewijzigd.

3.2.1 Water

In het kader van het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' is een watertoets opgesteld, waarin op basis van het beleid van de gemeente Scherpenzeel en Waterschap Vallei en Veluwe randvoorwaarden en uitgangspunten zijn geformuleerd. In De Heijhorst wordt extra open water aangelegd door verbreding van de bestaande watergangen en de aanleg van nieuwe watergangen. De huidige, deels doodlopende, watergangen worden onderling verbonden en voeren het water af in zuidelijke richting. De eis van het waterschap ten aanzien van de toename van verharding is dat minimaal 10% van het oppervlak aan nieuwe verharding aan open water moet worden aangelegd.

Door het opheffen van de woonwagenlocatie ontstaan mogelijkheden om binnen het plangebied extra open water aan te leggen.

In de nieuwe verkaveling is tussen het westelijke en het noordelijke woonveld voorzien in een brede watergang, die een ruimtelijke scheiding vormt tussen de drie woonbuurtjes in De Heijhorst. Door aanleg van deze watergang wordt voorzien in extra open water en worden de bestaande watergangen met elkaar verbonden. Op basis van het nieuwe verkavelingsmodel is bepaald hoe groot de toename van het verhard oppervlak is. Het totale plangebied van De Heijhorst is circa 37.000 m² groot. Daarvan is in de huidige situatie circa 8.500 m² verhard. In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van de aanleg van circa 11.000 m² verharding (openbaar gebied) en circa 19.300 m² uitgeefbaar gebied (woonpercelen). Ervan uitgaande dat 60% van het uitgeefbaar gebied wordt bebouwd/verhard, bedraagt het totale oppervlak aan verhard gebied in de toekomstige situatie 22.500 m², wat neerkomt op een toename van 14.000 m² verharding ten opzichte van de huidige situatie.

Op grond van de eisen van het waterschap dient 10% van de extra verharding (oftewel circa 1.400 m²) te worden gecompenseerd in de vorm van open water. In het verkavelingsplan is voorzien in de verbreding van de bestaande watergangen rond het westelijke woonveld en in de aanleg van een nieuwe watergang tussen het westelijke en het noordelijke woonveld. Hierdoor wordt ruim 1.600 m² open water toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de eis van het waterschap.

3.3 Financiële haalbaarheid

Alle gronden in het plangebied zijn in gemeentelijk eigendom. Er is daarom geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren of ontwikkelende partijen. Te zijner tijd worden, bij de verkoop van de gronden aan ontwikkelende partijen, afspraken gemaakt omtrent het te realiseren woningbouwprogramma en de inrichting van de openbare ruimte. Het kostenverhaal wordt daarbij verdisconteerd in de grondprijs. Op basis van een exploitatieberekening is geconcludeerd dat sprake zal zijn van een positieve balans. De ontwikkeling van De Heijhorst heeft voor de gemeente Scherpenzeel geen negatieve financiële consequenties.

3.4 Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst, herziening 2014' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 2 juli 2014 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging kon eenieder een zienswijze indienen tegen het bestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' op 2 oktober 2014 vastgesteld.