

Gemeente Scherpenzeel
Bestemmingsplan
Kolfschoterdijk 6-8-10

Toelichting, regels en analoge verbeelding

29 oktober 2019

Vastgesteld

Kenmerk 0279-01-T01

Projectnummer 0279-01

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging en begrenzing	2
1.3.	Geldende plannen	3
1.4.	Karakter van het bestemmingsplan	4
2.	Bestaande situatie	6
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2.	Huidige situatie	6
3.	Beleidskader	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.2.1.	Omgevingsvisie Gelderland	9
3.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	12
3.3.	Regionaal beleid	12
3.3.1.	Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (2005)	12
3.3.2.	Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost (2005)	13
3.3.3.	Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten	15
3.3.4.	Nadere aanvulling Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten	17
3.3.5.	Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016	18
3.3.6.	Beeldkwaliteitplan functieveranderingen Gelderse Vallei	18
3.4.	Gemeentelijk beleid	19
3.4.1.	Structuurvisie Scherpenzeel	19
4.	Toekomstige situatie	21
5.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	24
5.1.	Luchtkwaliteit	24
5.2.	Geur	24
5.3.	Akoestisch onderzoek	27
5.4.	Externe veiligheid	28
5.5.	Bodemkwaliteit	30
5.6.	Natuur	30
5.7.	Water	33
5.8.	Archeologie	34
5.9.	Bedrijven en milieuzonering	35
5.10.	Vormvrije mer-beoordeling	36

6.	Juridische planbeschrijving	38
6.1.	Algemeen	38
6.2.	De regels	38
7.	Uitvoerbaarheid	40
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	40
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7.3.	Ontwerpbestemmingsplan	40

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Kolfschoterdijk 6-8-10 staat een voormalig agrarisch bedrijf. In het agrarisch bouwvlak staat een groot areaal aan agrarische bedrijfsbebouwing. De eigenaar van het bedrijf heeft de bedrijfsactiviteiten inmiddels beëindigd. Naast de dubbele bedrijfswoning (huisnummers 8 en 10) staat er ook een woning op huisnummer 6. Dit betreft een voormalige noodwoning. De eigenaar heeft het voornemen deel te nemen aan de regeling functieverandering van de gemeente Scherpenzeel.

In het kader van de regeling functieverandering wordt alle bedrijfsbebouwing (> 1.500 m²) op het perceel 8-10 gesloopt. Wanneer alle bebouwing wordt gesloopt, inclusief de dubbele bedrijfswoning, mogen er drie woningen worden teruggebouwd. De noodwoning is de vierde woning en heeft in het vigerende bestemmingsplan al een woonbestemming. Hiervoor wordt een vervangende woning gebouwd, die meer naar voren op het perceel wordt gesitueerd.

De gemeente Scherpenzeel heeft aangegeven onder voorwaarden te willen meewerken aan dit initiatief. De gemeente wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom is de ervenconsulent van het Gelders Genootschap geconsulteerd om advies te geven over de erftransformatie van de Kolfschoterdijk 6-8-10. Dit advies vormt de basis voor de toekomstige ruimtelijke inrichting van het plangebied.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging en begrenzing

De Kolfschoterdijk is een weg door het buitengebied die ten noorden van de bebouwde kom van Scherpenzeel ligt. Het onderhavige plangebied omvat het huidige agrarisch bouwperceel aan de Kolfschoterdijk 8-10 en de noodwoning op het perceel Kolfschoterdijk 6.

1.3. Geldende plannen

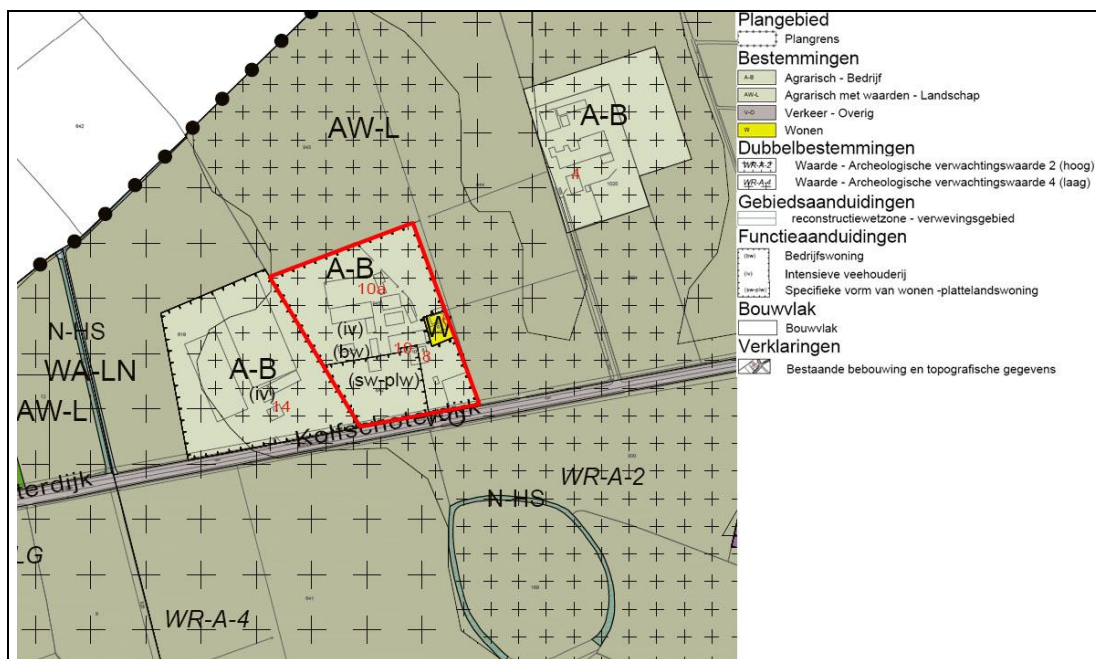
Voor het plangebied vigeert het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 dat op 24 september 2015 door de gemeenteraad van Scherpenzeel is vastgesteld. Het plangebied heeft hierin grotendeels de bestemming "Agrarisch - Bedrijf". Binnen het aangegeven bestemmingsvlak is ten hoogste één agrarisch bedrijf toegestaan. Door middel van een de aanduiding:

- 'intensieve veehouderij' is bepaald dat een intensieve veehouderij is toegestaan;
- 'bedrijfswoning' is bepaald dat een tweede bedrijfswoning is toegestaan;
- 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning': tevens een plattelandswoning is toegestaan, met dien verstande dat:
 - ten hoogste 1 plattelandswoning (op het perceel Kolfschoterdijk 10) is toegestaan;
 - het totaal aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' niet toeneemt.

Een plattelandswoning is daarbij gedefinieerd als een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die door een derde bewoond mag worden, en die niet worden beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf. De noodwoning heeft de bestemming "Wonen".

Het gehele perceel heeft verder de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)". Bij bodemingrepen groter dan 250 m² dient op grond van deze dubbelbestemming eerst archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Abbeelding 2: Fragment vigerende bestemmingsplan.

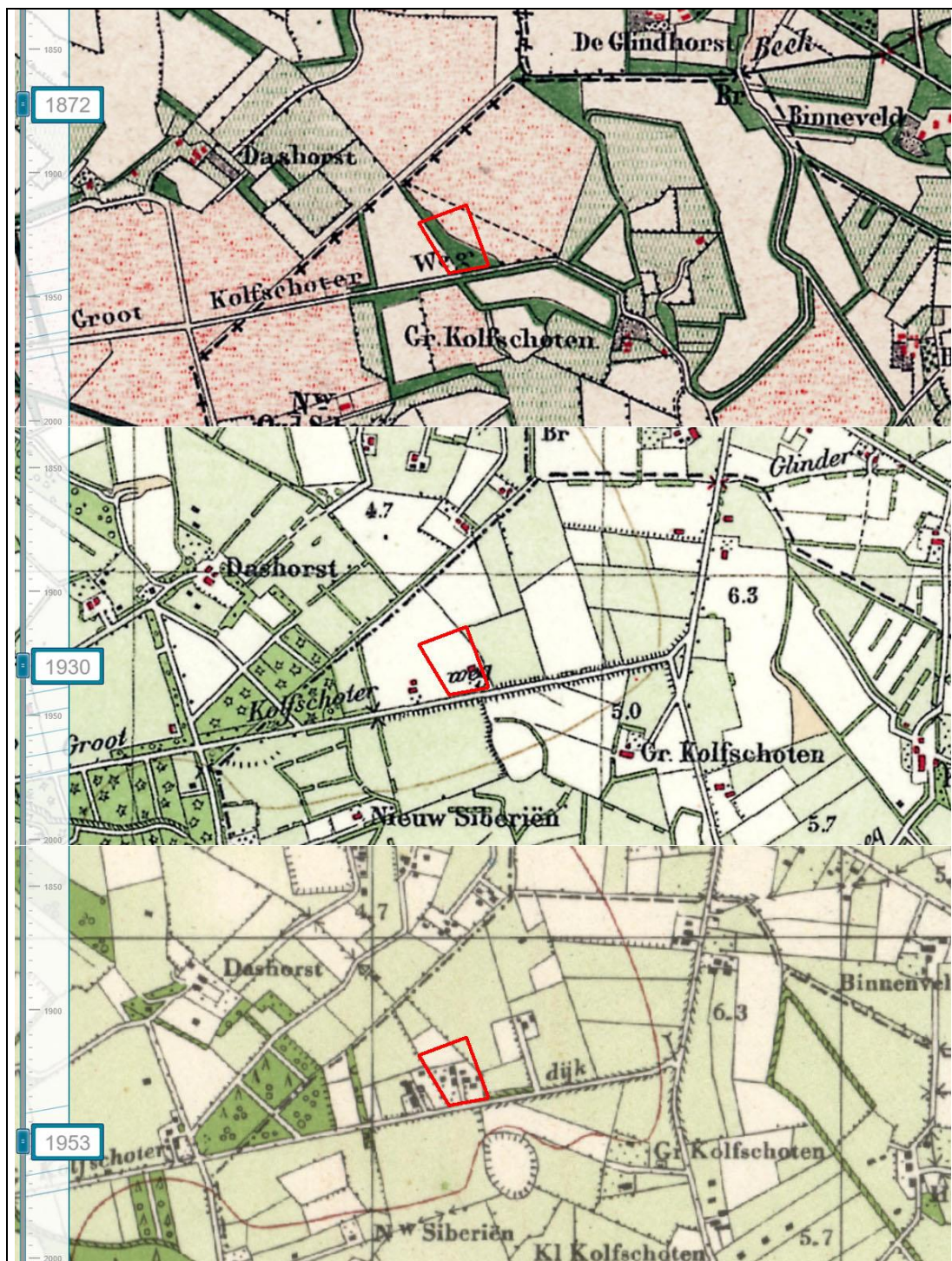


Ten slotte is de gebiedsaanduiding 'Reconstructiezone-verwevingsgebied' van toepassing. Daardoor zijn de gronden mede bestemd voor een verwevingsgebied als bedoeld in de Reconstructiewet concentratiegebieden en de daarop gestoelde regels en plannen.

1.4. Karakter van het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan is een bestemmingsplan met een rechtstreekse bouwtitel. Na inwerkingtreding van het plan is het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van de vier woningen.

Afbeelding 3: Historische topografie.



2. Bestaande situatie

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Scherpenzeel ligt in de Gelderse Vallei. Vanouds bestond de omgeving van het plangebied aan weerszijden van de toen nog Groot Kolschoter Weg genoemde Kolschoterdijk uit heidevelden, die geleidelijk werden ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Op de topografische kaart uit 1930 is in het plangebied voor het eerst bebouwing zichtbaar. Pas vanaf het begin van de vijftiger jaren van de vorige eeuw zijn op het perceel verschillende agrarische opstallen zichtbaar. Op historische kaarten is te zien dat in het plangebied veel houtwallen voorkwamen. Met de ruilverkavelingen die rond 1960 plaatsvonden zijn veel houtwallen opgeruimd. Hierdoor zijn de grote erven en schuren meer zichtbaar geworden en is het oorspronkelijke kampenlandschap minder goed te herkennen.

2.2. Huidige situatie

In de huidige situatie wordt De Gelderse Vallei gekenmerkt als een gevarieerd, relatief kleinschalig agrarisch landschap. Er is een grote afwisseling van grasland- en akkerpercelen, bossen, houtwallen en enkele natte natuurgebiedjes. Het gebied wordt gekenmerkt door dekzandruggen en (van oudsher) kronkelende beken. Het landschap heeft, door zijn grote variatie in landschapstypen, een grote aantrekkingskracht op recreanten. Het landschapstype rondom Scherpenzeel staat bekend als kampen- of coulissenlandschap. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de kleinschaligheid en de nog steeds aanwezige houtwallen.

De Kolschoterdijk 6-8-10 ligt in het buitengebied van Scherpenzeel en ligt circa 2 kilometer ten noorden van de dorpsrand van Scherpenzeel. Het plangebied bestaat uit het huidige agrarisch bouwperceel. Het perceel is kadastraal bekend onder de gemeente Scherpenzeel, sectie A, nummer 842 en 945. Het perceel heeft een omvang van ongeveer 1,3 hectare.

Afbeelding 4: Aanzicht vanuit het zuidwesten.



Het plangebied vormt sinds de vijftiger jaren van de vorige eeuw een zelfstandige agrarische onderneming en bestaat uit een niet samenhangend stelsel gebouwen. In latere jaren kwam door uitbreidingen de (intensieve) veehouderij tot ontwikkeling. Opvallend is de twee-onder-één-kap-woning met twee bouwlagen en een flauwe kap die voor wat betreft haar architectuur niet karakteristiek is voor het buitengebied. Beide woningen worden ontsloten door een eigen oprit. Aan de oostzijde van het perceel is een noodwoning aanwezig. Achter deze woningen staan

diverse agrarische bedrijfsopstallen. In totaal was 1.544 m² aan voormalige agrarische bebouwing (exclusief woningen) aanwezig. Daarvan is inmiddels 243 m² al gesloopt.

Afbeelding 5: Luchtfoto.



In de omgeving van het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven aanwezig. Een daarvan is een kalverhouderij op het aangrenzende perceel aan de westzijde van het plangebied aan de Kolschoterdijk 14.

De bebouwing op de percelen Kolschoterdijk 6-8-10 ligt vrij kaal in het landschap. Het erf heeft weinig erfbeplanting. Op het erf staat een erfbosje met een waardevolle eikenboom en naast de bedrijfswoning een waardevolle notenboom. Achter op het erf staat een erfbosje met opgeschooten struiken en grote waardevolle eik. Verdere beplanting bestaat uit enkele bomen en uitheemse coniferen in de voortuin en een grote ligusterhaag. De wegbeplanting van elzen aan de weg zijn waardevol voor het landschap. Ook op de noordelijke kavelgrens staan enkele bomen. Aan de westzijde van het erf ligt een kalverhouderij.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het rijk streeft naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het rijk streeft naar zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Het rijk heeft provincies en gemeenten beleidsvrijheid gegeven voor niet-nationale belangen. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de ruimtelijk en landschappelijk beleid. Het rijksbeleid is uitgewerkt in 13 nationale belangen waarmee provincies en gemeenten rekening moeten houden in hun eigen beleid. Op de onderhavige planontwikkeling zijn geen nationale belangen van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke en buitenstedelijke gebieden optimaal benut wordt. De toevoeging van 1 woning wordt in het kader van functieverandering niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling en formeel gezien behoeft de ladder dus niet doorlopen te worden.

Conclusie

De SVIR heeft geen invloed op de herontwikkeling van het plangebied in het kader van de regeling functieverandering van de gemeente Scherpenzeel.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit bevat juridische regels voor de doorwerking van de nationale belangen in ruimtelijke plannen. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Deze is op 8 juli 2015 geactualiseerd. In die Omgevingsvisie zijn het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen herzien en samengebracht. Op 1 maart 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie gewijzigd. De wijzigingen hebben enkel betrekking op het aanpassen van de terminologie in de omgevingsvisie op de Wet natuurbescherming (Wnb) die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Op 28 juni 2017 hebben Provinciale Staten het laatste actualisatieplan van de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze actualisatie die betrekking heeft op onderwerpen (regionale afspraken bedrijventerreinen / ontgassen binnenvaart) die niet relevant zijn voor het onderhavige plangebied.

In die Omgevingsvisie zijn het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen herzien en samengebracht. De Gelderse omgevingsvisie is daarmee een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Vanuit de invalshoeken Dynamisch, Divers en Mooi Gelderland zijn ambities opgenomen om de doelen in de praktijk waar te maken. De strategie van de provincie om deze doelen te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat daarom voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Scherpenzeel behoort tot de regio Food Valley. FoodValley is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving. De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving.

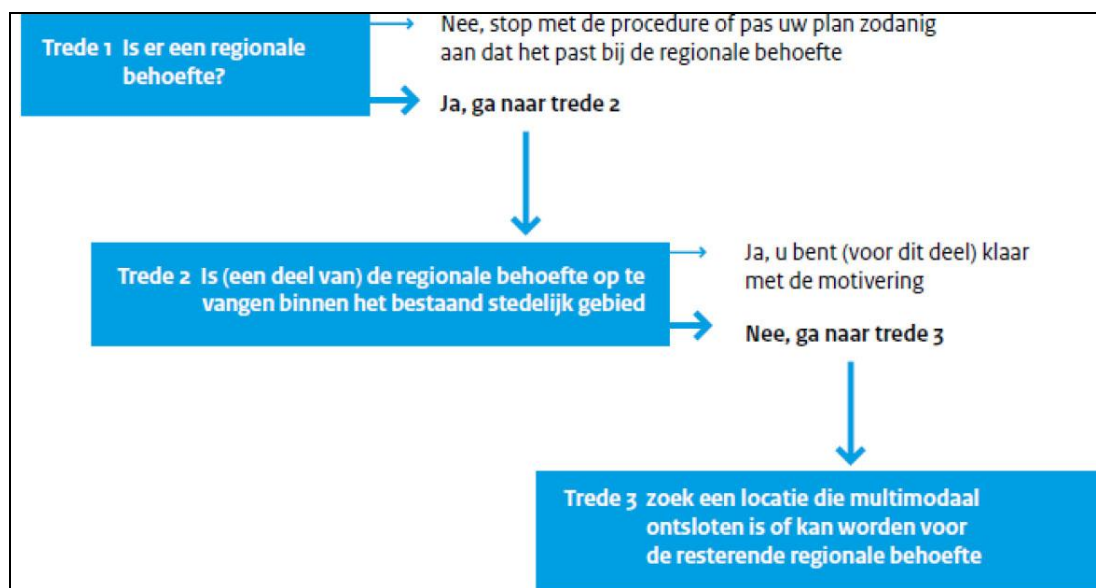
De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept-)Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

Langs zes lijnen krijgt de ambitie verder gestalte:

- bedrijven en bedrijvigheid; de Topsector Food verder uitbouwen, het toerisme verder ontwikkelen, bedrijventerreinen en ontwikkelen bedrijventerreinen en kennis-as;
- onderwijs en arbeidsmarkt; de kennisas Ede - Wageningen versterken, een goede match tussen onderwijs en arbeidsmarkt realiseren;
- mobiliteit en bereikbaarheid; bepalen van de beste locaties voor gespecialiseerde bedrijfsterreinen, mobiliteitsmanagement, een aantal knelpunten aanpakken;
- wonen en woningmarkt; afstemming van de ontwikkelingen op de woningmarkt, woonbeleid ook laten gaan over het bestaande woningaanbod;
- vernieuwing landbouwsector; hoe omgaan met het afnemende aantal bedrijven, schaalvergroting combineren met innovatie: license to produce;
- kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid; dynamiek is nodig om de economische waarde te behouden, anticiperen op meer extreme weersomstandigheden.

Met name van op grond van de laatste twee lijnen is het van belang dat er geen leegstand ontstaat en dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dat het plangebied door herontwikkeling naar woningbouw weer een duurzame toekomst krijgt.

Afbeelding 6: Ladder voor duurzame verstedelijking.



In de Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geïntroduceerd. Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat deze Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd.

De locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient volgens de ladder aan de hand van drie stappen te worden gemotiveerd (zie afbeelding 6). Bij functieverandering naar wonen of werken moet de vraag gesteld worden of de nieuwe situatie qua aard en schaal passend is. Dat wil zeggen dat de nieuwe situatie zich geruisloos in het karakter van het betreffende buitengebied laat passen. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde. Er wordt in het onderhavige plangebied één woning toegevoegd, het bebouwingsareaal neemt aanzienlijk af en is er geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. Functieveranderingen op basis van de regionale regelingen (zie paragraaf 3.3.3 en 3.3.4) die zijn opgesteld naar aanleiding van het Streekplan 2005 zullen over het algemeen kleinschalig van aard zijn, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is.

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied waarbij onder meer rekening wordt gehouden met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw. De gevolgen van de economische recessie en de vastgoedcrisis zijn ook op het platteland sterk voelbaar. De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Daarvoor dragen in eerste instantie de initiatiefnemers de verantwoordelijkheid. Daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied. Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid.

Woningen worden gebouwd om te voorzien in een woonbehoefte. Dat geldt ook voor woningen die gebouwd worden in het kader van functieverandering. Deze woningen voorzien in de behoefte aan landelijk wonen. Dit betekent dat alle nieuwe woningen in de Regionale woonprogramming of Woonagenda moeten passen, er een aangetoonde (regionale) behoefte moet zijn en dat er in de binnen-regionale programming de afspraak is dat de betreffende gemeente (een deel van) de behoefte gaat accommoderen. In paragraaf 3.2.2 met betrekking tot de Omgevingsverordening Gelderland is aangetoond dat de toe te voegen woning past binnen het woonbeleid van de provincie Gelderland.

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

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 1 maart 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld. Zo wordt er onder meer een paragraaf 'natuur' toegevoegd waarin regels zijn opgenomen ten aanzien van soorten, de faunabeheereenheid, wildbeheereenheden, faunabeheerplannen, houtopstanden en beweiden en bemesten. De laatste actualisatie is op 28 juni 2017 vastgesteld. Deze actualisatie heeft geen betrekking op onderwerpen die relevant zijn voor het onderhavige plangebied.

De planlocatie heeft op de kaarten behorende bij de verordening geen specifieke aanduidingen.

In artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 18 oktober 2014 in werking is getreden, is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

In november 2015 zijn in de Regio FoodValley afspraken gemaakt over de kwantitatieve opgave en verdeling. De woningbehoefte voor de Gelderse gemeenten bedraagt 11.600 woningen voor de periode 2015-2025 en 14.500 woningen voor de regio FoodValley als geheel. Op basis van de afspraken over de binnenregionale verdeling worden daarvan 500 woningen in Scherpenzeel gerealiseerd. Onderhavig plan maakt de ontwikkeling mogelijk van slechts één extra woning en past binnen de regionale afspraken. Het plan wordt daarom geacht niet in strijd te zijn met het Woonbeleid van de provincie Gelderland.

Tevens blijkt uit de provinciale bevolkings-en huishoudensprognose Gelderland 2017 dat er tot 2035, ook voor de Regio FoodValley, een toename te verwachten is van het aantal huishoudens. Ook neemt het aantal 65+'ers de komende jaren fors toe, net als het aantal mensen dat in een tehuis of instelling woont. Daarnaast vindt een verschuiving plaats van meerpersoonshuishoudens naar eenpersoonshuishoudens.

De groei in de woningbehoefte biedt in de Regio FoodValley nog veel mogelijkheden om kansen te benutten in het transformeren en verbeteren van bestaand stedelijk gebied en om het woningaanbod kwalitatief te verbreden. Het voorliggende plan past binnen de genoemde opgave.

3.3. Regionaal beleid

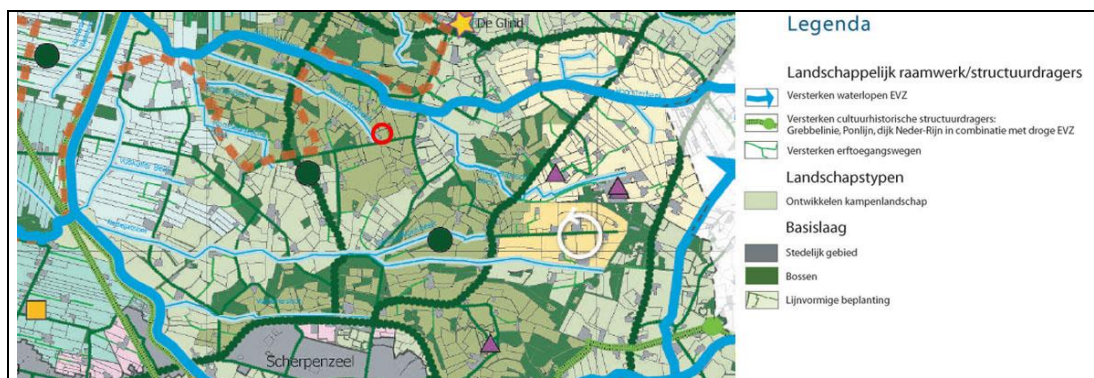
3.3.1. Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (2005)

In het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (LOP) stellen de gemeenten Amerongen, Barneveld, Leersum, Leusden, Maarn, Scherpenzeel, Scherpenzeel en Woudenberg het landschapsbeleid op elkaar af. Het LOP is een uitwerking van het voormalige reconstructieplan en

het (oude) streekplan. Voor de Gelderse Vallei zet het LOP in op het versterken van het landschappelijke raamwerk. Hiervoor worden beplantingen langs wegen aangevuld, bosgebieden versterkt en het bekensysteem verder ontwikkeld. Een verbetering van het recreatief netwerk is een kans die verder uitgewerkt wordt in het LOP. Naast de ruimte voor landgoederen en landelijk wonen wordt bijzondere aandacht besteed aan het behoud van het agrarische karakter en de versterking van streekeigen landschapselementen, zoals waterlopen en de EVZ en inpassingen van agrarische erven en ook kleinschalige natuurontwikkeling. In het LOP behoort de omgeving van het plangebied binnen de gebiedsvisie van het 'verwevingsgebied in de vallei'. Het behoud en versterken van het kampenlandschap staat hier voorop. Door het ontwikkelen een 'middelmazig' groen raamwerk voor een multifunctioneel landschap. Het kampenlandschap wordt gekenmerkt door stevige landschapselementen zoals houtwallen en houtsingels op kavelgrenzen en eikengaaide bij erven. Verder is er plaats voor multifunctionele ontwikkeling van het landschap.

Het LOP zet in op de realisering van de robuuste verbinding door ook hier de landschapspatronen en de ecologische waarden te versterken in coalitie met extensieve landbouw en nieuwe (laagdynamische) functies zoals extensief landelijk wonen en extensieve (verblijfs)recreatie. Daarbij is er extra aandacht voor erfbeplantingen.

Afbeelding 7: Landschapsonontwikkelingsplan Gelderse Vallei.



3.3.2. Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost (2005)

Het plangebied maakt onderdeel uit van de reconstructiezone 'verwevingsgebied'. Dit houdt in dat het beleid is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen. In het verwevingsgebied wordt terughoudend omgegaan met de ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderijen.

Functieverandering

Functieverandering is één van de drijfveren, die de verandering van het landelijk gebied in de komende jaren vorm en inhoud kunnen geven. Zoals uit de analyse van de autonome ontwikkeling blijkt, wordt in de planperiode een afname van het aantal agrarische bedrijven verwacht van meer dan 40%. Uitgangspunt van de beide provincies is dat op de vrijkomende bouwpercelen

wordt ingezet op een combinatie van sloop en functieverandering en wel op een zodanige manier dat hiervoor geen overheidsmiddelen hoeven te worden ingezet.

In dit reconstructieplan is het beleid voor functieverandering primair gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Om dit budgetneutraal te laten plaatsvinden, wordt sloop van voormalige bedrijfsbebouwing financieel gecompenseerd door het ter plaatse toestaan van een extra woonfunctie, dan wel een niet-agrarische bedrijfsfunctie. Voor beide opties gelden voor het gehele reconstructiegebied onder meer de volgende voorwaarden:

- omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering;
- eventuele bijbehorende gronden blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het gebied;
- cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt niet gesloopt;
- de nieuwe situatie wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast, een beeldkwaliteitsrapport is daarbij een nuttig hulpmiddel;
- er vindt geen buitenopslag plaats;
- er is geen sprake van detailhandel, die thuishoort in een bebouwingskern;
- de nieuwe functie trekt geen overmatig verkeer aan.

Wonen is een milieuvriendelijke en duurzame gebruiksvorm met weinig groeipotentie en een geringe verkeersaantrekkende werking. Als vervolgfunctie heeft wonen over het algemeen de voorkeur boven werken. Met name in kwetsbare gebieden worden de negatieve effecten van wonen geringer geacht ten opzichte van een nieuwe bedrijfsfunctie.

Het hoofdgebouw bestaat vaak uit de voormalige dienstwoning met daarachter aansluitend een bedrijfsgedeelte (de deel). De voormalige dienstwoning kan worden gebruikt als burgerwoning of als dienstwoning bij een te vestigen niet-agrarische bedrijfsfunctie. Indien ook het achtergelegen bedrijfsgedeelte wordt verbouwd, zijn in het hoofdgebouw meerdere woningen mogelijk. Ter verbetering van de ruimtelijke situatie kan een tegenprestatie worden verlangd bijvoorbeeld in de vorm van de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing.

Voormalige vrijstaande bedrijfsgebouwen met monumentale waarde worden in stand gehouden en bij voorkeur gebruikt voor woondoeleinden. Als alle (overige) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de ruimtelijke situatie het toelaat, kan worden gekozen voor het realiseren van (nog) een woonfunctie op het bouwperceel. Allereerst wordt gezien of daarvoor een (ander) bestaand gebouw gebruikt kan worden waarbij een cultuurhistorisch waardevol en/of beeldbepalend gebouw de voorkeur verdient. Biedt hergebruik geen geschikte mogelijkheden, dan kan bouw van een woning nabij de bestaande bebouwing en ter plaatse van gesloopte bedrijfsgebouwen mogelijk zijn. Om in aanmerking te komen voor een extra woonfunctie geldt er een ondergrens voor de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, die tenminste gesloopt moet worden.

Bij nader invulling geven aan functieverandering zal maatwerk worden geleverd afhankelijk van de specifieke gebiedsdoelen. Als bouw op het bouwperceel ruimtelijk ongewenst is of om andere redenen woningbouw ter plekke niet mogelijk is, kan de extra woning eventueel aan de rand

van een woonkern of buurtschap worden gerealiseerd. Ruimtelijke ongewenstheid kan aan de orde zijn in gebieden, waarvoor - op grond van grote kwaliteiten (landschappelijke openheid, cultuurhistorie) - wordt gestreefd naar maximale ontstening. Dit dient nader te worden afgewogen door de betreffende gemeente.

3.3.3. Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

In het kader van het gemeentelijk samenwerkingsverband Regio De Vallei, hebben de deelnemende gemeenten, waaronder Scherpenzeel, voor hun complete buitengebieden een eigen beleidsinvulling ontwikkeld voor functieverandering, nevenfuncties op agrarische bedrijven en uitbreiding van niet-agrarische bedrijven. Dit is vastgelegd in de "Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten" van 4 april 2008. De gemeenten zijn van mening dat de karakteristiek van hun buitengebied dermate specifiek is, dat een eigen beleidsinvulling wenselijk is.

In het beleid voor functieverandering naar Wonen staat voor Regio De Vallei voorop, dat er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dat kader wordt het wonen gezien als een aantrekkelijke vervangende functie in geval van stoppende of gestopte agrarische bedrijven. De regio opteert, evenals de provincie, voor hergebruik van de vrijkomende bebouwing, maar is van mening dat de bebouwingskarakteristiek van vrijgekomen bedrijfsgebouwen in deze regio in veel gevallen zodanig is, dat hergebruik vanuit bouwkundig en ruimtelijk oogpunt niet wenselijk is. De lage en kwalitatief slechte bebouwing van (voormalige) kalver-, varkens- of pluimveestallen is vaak ongeschikt om er nieuwe wooneenheden van te maken. In veel gevallen is slopen van deze opstallen en de nieuwbouw van een of meerdere wooneenheden de enige optie om een, qua beeldkwaliteit, welstand en bouweisen, geschikte woning te maken.

Het realiseren van extra wooneenheden na sloop van gebouwen, verloopt via een stappenplan, waarbij in de eerste plaats hergebruik van bestaande bebouwing aan de orde is. Als dit niet mogelijk is, worden de mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw van een woongebouw met soms meerdere wooneenheden verkend. Dit kan ter plaatse van de vrijgekomen bebouwing, behalve in het landbouwontwikkelingsgebied, maar wel in het verwevingsgebied indien dit voor een goede ruimtelijke ordening wenselijk is. Hierna wordt de werkwijze beschreven.

- **Stap 1: hergebruik**
 - bestaande bedrijfswoning: Hergebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is zonder meer mogelijk;
 - bestaande gebouwen: Indien hergebruik van de bestaande bebouwing al mogelijk is gelden de minimale sloopoppervlaktes en de te situeren wooneenheden als hierna bepaald bij de vervangende nieuwbouw.
- **Stap 2: vervangende nieuwbouw**
 - op locatie of elders: Als de bestaande bebouwing ongeschikt is voor ombouw naar wooneenheden, dan is nieuwbouw van één of twee (geschakelde) woongebouwen met één of meerdere wooneenheden mogelijk volgens de volgende staffeling:

Minimaal te slopen bebouwing	Maximale inhoud te bouwen woongebouw
1.000 m ² of meer	600 m ³
2.000 m ² of meer	800 m ³
3.000 m ² of meer	2 maal 600 m ³

Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- de maximale inhoud¹ per wooneenheid is 600 m³;
- bij de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt een bijgebouw toegestaan van maximaal 150 m²;
- bij het nieuw te bouwen woongebouw mag maximaal 70 m² bijgebouw per wooneenheid worden gebouwd;
- het woonperceel bedraagt maximaal 1.500 m².
- bij de beoordeling worden de voorwaarden gehanteerd zoals hierna zijn benoemd (bovenop de voorwaarden uit het destijds vigerende Streekplan Gelderland):
 - de functieverandering wordt ingepast in het omringende landschap, bijvoorbeeld door de aanleg (en zo nodig bestemmen) van natuur- en landschapselementen. Daarbij moet aansluiting gezocht worden bij bestaande plannen voor natuur en landschap, zoals het Reconstructieplan en Landschapsontwikkelingsplannen. De initiatiefnemer zal daartoe een erfinrichtingsplan dienen te overleggen;
 - de functieverandering moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke en economische vitaliteit door middel van sloop van bebouwing al dan niet in combinatie met verbetering van publieke functies zoals natuurontwikkeling, bijdragen aan recreatieve routes of waterberging en dergelijke op plaatsen waar dit wenselijk is;
 - ingeval van sloop van bestaande legale bebouwing geldt als peildatum voor het aanwezig zijn van bestaande voormalige bedrijfsgebouwen: 2 jaar voor de datum dat de aanvraag voor functieveranderingen wordt ingediend. Voor deze methode met verschuivende datum is aan de ene kant gekozen om daarmee te voorkomen dat nieuwe bedrijfsbebouwing gebouwd worden, met als doel deze in te zetten voor het bereiken van sloopnormen in het kader van functieverandering. Aan de andere kant maakt het mogelijk dat ook relatief jonge gebouwen ingezet kunnen worden voor functieverandering, wat in de huidige economische tijd met snelle veranderingen gevraagd zal gaan worden;
 - opslag van goederen buiten gebouwen wordt niet toegestaan;
 - detailhandel wordt niet toegestaan, tenzij het betreft detailhandel in ter plaatse of in de regio geproduceerde producten;
 - de functieverandering mag niet leiden tot milieuhinder voor de omgeving;
 - in geval van vrijgekomen gebouwen van een stoppend agrarisch bedrijf dient de milieuvergunning te zijn ingetrokken;
 - indien sprake is van vervangende nieuwbouw en verbouw, zal de gemeentelijke Welstandsnota als toetsingskader gelden;
 - de nevenactiviteit mag geen beperking opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.

¹ De gemeente Scherpenzeel gaat in het bestemmingsplan Buitengebied uit van een inhoudsmaat van 700 m³.

3.3.4. Nadere aanvulling Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

Het beleid ten aanzien van functieverandering uit 2008 werkt goed. Wel is na een paar jaar ervaring de wens gekomen om het functieveranderingsbeleid aan te passen. In 2012 is daarom de "Nadere aanvulling Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten" vastgesteld. Hiervoor zijn de volgende redenen:

- een toename van het aantal m² aan vrijkomende agrarisch (op)stallen:
Naar verwachting zullen de komende jaren veel agrarische bedrijven beëindigd worden, onder meer door het in werking treden van strengere huisvestingseisen. Grote oppervlaktes aan schuren/stallen zullen hun functie verliezen. Oppervlaktes die per bedrijf gemiddeld groter zijn dan de afgelopen jaren het geval is geweest. De verwachting is dat de hoeveelheid leegkomende stallen aanzienlijk sterker toeneemt dan de afgelopen jaren het geval is geweest.
- minder vraag naar woningen in het segment van functieveranderingswoningen:
De werking van het instrument functieverandering is ook afhankelijk van de markt, met name de markt voor de kavels met vrijstaande woningen en voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. De markt voor dergelijke woningen is momenteel niet gunstig. Bovendien is het goed om, vooruitlopend op de herijking van het functieveranderingsbeleid, nu al andere mogelijkheden voor de inzet van sloopmeters te verkennen.
- moeilijk verdedigbare beperkingen inzake uitbreiding bestaande niet-agrarische bedrijven:
Voor de uitbreiding van bestaande (en als zodanig bestemde) niet-agrarische bedrijven die in het landelijk gebied zijn gevestigd, voorziet de Regionale beleidsinvulling in beperkte mate in verruiming van de planologische mogelijkheden. Ten aanzien van dit beleid wordt men in de Vallei geconfronteerd met beperkingen die maatschappelijk, economisch en planologisch moeilijk zijn te verdedigen.

De aanvulling van het beleid moet er voor zorgen dat voor een zo groot mogelijk oppervlakte aan sloopmeters een zinvolle inzet gevonden kan worden. Het betreft een verfijning, een aanvulling en invulling aan het bestaande beleid.

De aanvulling van het beleid spitst zich toe op:

- een flexibele saldering door opknippen van slooplocaties:
In het nieuwe beleid wordt het mogelijk de sloopmeters van één slooplocatie op te knippen in porties en te salderen naar meerdere locaties waar die sloopmeters worden ingezet voor woon-/werkfuncties.
- een centrale sloopregistratie:
- Door het bijhouden van een centrale sloopregistratie wordt de markt voor sloopmeters transparanter.
- maatwerkmogelijkheden voor de inzet van sloopmeters:
De sloop van stallen kan worden ingezet voor uitbreiding van een andere functie elders.
- gemeentelijke keuzevrijheid in toepassing beleidsmogelijkheden:
Binnen de afgesproken werkwijze hebben de individuele gemeenten de vrijheid om een lagere maximale maatvoering te hanteren (dus strenger te zijn), maar niet om minder of lagere eisen te stellen.

Op het perceel wordt 1.544 m² gesloopt. Het surplus van 544 m² wordt ingezet om te zijner tijd elders in de gemeente of de regio een grotere woning te kunnen bouwen danwel om elders een tekort aan sloopmeters te kunnen aanvullen. Overeenkomstig de regeling kan in dat geval 50% van het surplus gebruikt worden voor woningbouw op een andere locatie.

3.3.5. Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016

Op 13 april 2017 heeft de raad het Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016 vastgesteld. Vanuit de ervaringen van de regionale coördinatiegroep functieverandering en jurisprudentie van de Raad van State is regionaal de wens ontstaan om de beleidskaders uit 2008 en 2012 samen te voegen en te actualiseren. Op een aantal onderwerpen zijn enkele beleidsaanpassingen doorgevoerd. De beleidsuitgangspunten uit de voornoemde beleidskaders blijven in hoofdzaak in stand, evenals de waarborgen voor ruimtelijke kwaliteit, zoals de landschappelijke inpassing en de verevening. De hoofdlijnen van de aanpassingen zijn als volgt:

- samenvoeging en actualisering van de beleidsdocumenten uit 2008 en 2012;
- vereenvoudiging van de systematiek voor afoming/korting van sloopmeters;
- een toekomstbestendige en flexibele basissystematiek voor functieverandering naar wonen/werken, met onder meer het 'woningrecht' en het 'bedrijfsrecht' als basis voor functieverandering naar wonen en/of werken. Deze biedt de regio een tool/knop voor bijsturing op beleid (verhoging/verlaging van benodigde sloopmeters) zonder aanpassing van de systematiek;
- (lichte) stijging van de benodigde compensatie van sloopmeters voor functieverandering naar wonen en werken om in te spelen op de trend en ontwikkeling dat meer agrarische bedrijven zullen stoppen en dat meer (voormalige) agrarische bebouwing vrijkomt.

Onderhavig plan valt onder de in dit beleid opgenomen overgangsregeling waarvoor het beleid uit 2008 en 2012 (zie paragraaf 3.3.4) van toepassing blijft.

3.3.6. Beeldkwaliteitplan functieveranderingen Gelderse Vallei

In het Beeldkwaliteitplan functieveranderingen Gelderse Vallei (2009) zijn algemene principes bij functieveranderingen geformuleerd voor landschap, erf en gebouwen. In deze situaties moeten de kansen om de kenmerkende kwaliteiten van het landschap van de Gelderse Vallei te versterken worden benut, zodat er erven ontstaan met kwaliteit die bijdragen aan het landschap. De principes zijn uitgewerkt per landschapstype.

Afbeelding 8: Richtlijnen Kampenlandschap.

LANDSCHAP	
Openheid	Relatieve openheid door begrenzing met bos, houtwallen en lanen.
	Afwisseling van kleinschalige openheid en beslotenheid (kamerstructuur)
Bos	Herstel, behoud en versterking van onregelmatige bospercelen
Weginrichting	Begeleiding door forse beplanting en bos met afwisseling van beslotenheid en zicht naar open ruimten
Elementen	Herstel, behoud en aanleg van houtwallen en houtsingels in mozaïekpatroon
	Behoud van onregelmatige kavelvormen
KAVEL	
Kavelvorm	Onregelmatige blokkavels
Bouwblok omvang, structuur	Perceelindeling afleiden van de lijnen in het landschap
	Bijgebouwen integreren in, of plaatsen achter (ten opzichte van de openbare weg), het woongebouw/de woongebouwen
	Bijgebouw en/of bedrijfsgebouw ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Te bereiken door middel van ligging en beplanting. Een lagere goothoogte kan dit effect versterken. Op deze manier wordt een goede presentatie van het gehele bebouwingscluster naar de openbare weg bewerkstelligd.
Erfinrichting/beplanting	Voorzijde complex inrichten als (formeel) voortuin
	Complex met houtwallen en/of singels omzoomen en zo mogelijk aansluiten op bestaande groenstructuren
	Solitair of clump op erf
	Waar mogelijk kleine bospercelen aanleggen
BEBOUWING	
	Enkelvoudige hoofdvorm en 1 laag met kap. Nieuwbouw ondergeschikt aan waardevolle bebouwing
	Ten aanzien van kleur- en materiaalgebruik hebben het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren de voorkeur.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Scherpenzeel

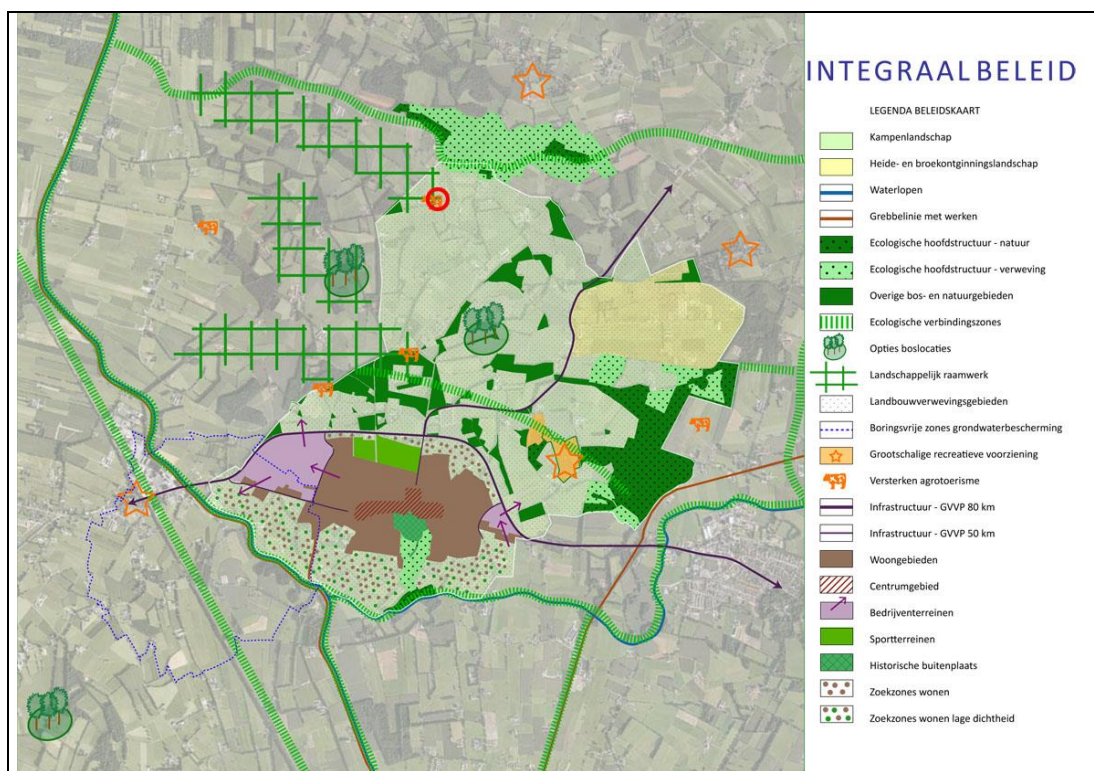
Deze structuurvisie Scherpenzeel is op 31 oktober 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Scherpenzeel. In de structuurvisie verschaft de gemeente helderheid over de ruimtelijke koers en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wil brengen. Het beleid is bindend voor de gemeente zelf en een richtsnoer voor haar handelen in de richting van externe partijen.

Ingegeven door de ruimtelijke opbouw van de gemeente Scherpenzeel is een tweedeling aan te brengen in de te voeren ruimtelijke koers. De N224 scheidt de gemeente als het ware in een noordelijk buitengebied waar landbouw en recreatie de hoofdactiviteiten vormen in het kampenlandschap, en een zuidelijke dorpszone met de kern Scherpenzeel en het dynamische dorpslandschap Scherpenzeel-Zuid.

Voor het noordelijk buitengebied wordt gestreefd naar duurzame landbouw in het aantrekkelijke landschap. Daarnaast wordt geanticipeerd op het grote aantal bedrijven dat de komende jaren zal stoppen. Ondernemers die willen omschakelen kunnen dit doen op een ruimtelijk en economisch verantwoorde wijze, passend bij het landschap. Zo zijn recreatieve functies het meest passend aangrenzend aan de bos- en natuurgebieden of aan de kern van Scherpenzeel. Met omschakelen naar activiteiten niet passend bij ons buitengebied zal terughoudend worden om-

gegaan. Uitgangspunt bij functieverandering is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt, bijvoorbeeld door het weghalen van overvloedige bebouwing. De bestaande landschappelijke kwaliteiten vormen een belangrijke drager voor het gebied. Ontwikkelingen kunnen plaatsvinden binnen het landschappelijk raamwerk. Uitgangspunt is dat uitbreiding van bebouwing samen moet gaan met investeringen in het landschap. Dit kan door kwaliteit van bestaande elementen te versterken of door nieuwe elementen toe te voegen.

Afbeelding 9: Kaart Integraal beleid (Structuurvisie Scherpenzeel).



4. Toekomstige situatie

Alle bebouwing in het plangebied, inclusief de noodwoning aan de Kolfschoterdijk 6, zal worden gesloopt. In plaats daarvan worden er 4 nieuwe vrijstaande woningen op het perceel gebouwd. Ten behoeve van de planontwikkeling is door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap een Erfadvies² vervaardigd. Dit Erfadvies is als uitgangspunt voor het onderhavig bestemmingsplan gebruikt. De belangrijkste elementen hieruit zijn samengevat in dit hoofdstuk.

Afbeelding 10: Toekomstige situatie.



De woningen krijgen een landelijke uitstraling en bestaan uit één bouwlaag met een kap. De woningen verschillen onderling maar zijn in hun architectuur wel familie van elkaar. De voorste woning mag meer uitgesproken zijn dan de andere woningen op het erf. Die woningen staan achter de hoofdwoning en zijn qua uitstraling ondergeschikt aan de hoofdwoning. Deze woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een gesloten zadeldak. De bijgebouwen staan gezien vanaf de Kolfschoterdijk achter de woningen, zodat het beeld vanaf de weg hierdoor niet verrommelt.

² Gelders Genootschap, Erfadvies Kolfschoterdijk 6-8-10 Scherpenzeel, Gemeente Scherpenzeel, Arnhem, 9 maart 2016

De woningen liggen aan een gezamenlijk erf dat wordt ontsloten vanaf de oorspronkelijke hoofdentree. De bestaande tweede entree blijft gehandhaafd. Het heeft de voorkeur om de verharding te beperken tot het hoogst nodige.

De huidige noodwoning wordt vervangen door een vrijstaande landelijke woning voorop het perceel. dan wordt dit de hoofdwoning in het plangebied. Het is daarbij belangrijk dat er voldoende afstand blijft tussen deze hoofdwoning en de andere woningen.

Om de nieuwe bebouwing zorgvuldig in te passen is een landschapsinpassingsplan³ vervaardigd. Dit plan is een samensmelting van een drietal ontwerpprincipes en uitgangspunten. De erfadviseur heeft daarbij het Kampenlandschap en de bijbehorende cultuurhistorische principes gekoppeld aan de eigen wensen en ideeën van de initiatiefnemer. Verder is het plan zoveel mogelijk afgestemd op het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Scherpenzeel. Uiteraard is er gekozen voor de aanplant van inheemse, lokaal passende boom- en struiksoorten. Deze landschappelijke versterking borduurt verder op het bovengenoemde Erfadvies van het Gelders Genootschap.

In afbeelding 11 is een inrichtingsvoorstel gedaan. De beplanting ten behoeve van de landschappelijke versterking bestaat uit de volgende landschapselementen:

- Knip- en scheerheggen [nr. 1,2,3,4,5,]
- Vrij uitgroeiende struweelhaag [nr. 6,7]
- Vogelbosje en geriefbosje [nr. 8]
- Solitaire boom, laanboom of bomengroep [nr. 9, 10,11,12,13 ,14]
- Hoogstamboomgaard [nr 15]
- Knotbomen [nr 16,17]

Als tuinafscheiding worden streekeigen knip- en scheerheggen toegepast. Dominante scheidingen zoals schuttingen zijn ongewenst. De westelijke en oostelijke kavelgrens worden versterkt met een bomenrij, met bijvoorbeeld (knot)elzen en wilgen. Hiermee wordt het erf verankerd in het landschap en wordt het kampenlandschap versterkt. Hierdoor worden de schuren op het perceel aan de westzijde ook enigszins aan het zicht onttrokken. De ruimte tussen het nieuwe erf en dat perceel aan de westzijde blijft open en groen zodat de erven niet aan elkaar groeien. De ruimte kan bijvoorbeeld worden ingevuld met een eikengarde, boomgaard en/of schapenwei.

De bomenrij aan de weg wordt aangevuld zodat de wegbeplanting doorloopt. Deze wegbeplanting is een belangrijke groene structuur in het kampenlandschap.

³ Stichting Landschapsbeheer Gelderland, Landschappelijke versterking Kolfshoterdijk 6-8-10, Rozendaal, 8 februari 2017

De voortuin van het hoofdhuis is ook georiënteerd op de weg, de voortuin wordt omgeven met een streekeigen haag (knip- en scheerheg).

Afbeelding 11: Landschapsinpassingsplan.



5. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

5.1. Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat er in het plangebied één woning worden toegevoegd, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

In aanvulling hierop blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan dat de luchtkwaliteit ter plaatse als relatief goed kan worden gekwalificeerd vanwege de afwezigheid van wegen met een relatief hoge verkeersintensiteit in de nabijheid van het plangebied. Derhalve is het niet noodzakelijk in het kader van het bestemmingsplan de concentraties van de luchtkwaliteitrelevante stoffen NO₂ en PM₁₀ in kaart te brengen.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2014, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (27,5 microgram per m³) en fijn stof (16,6 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (14,7 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden. Ook uit een fijnstofberekening die specifiek is uitgevoerd voor de kalverhouderij aan de Kolfshoterdijk 14 blijkt dat de achtergrondconcentratie fijn stof (25,8 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevindt. Verder blijkt uit die berekening dat er op 17,7 dagen per jaar sprake is van een overschrijding, terwijl de wettelijke norm 35 dagen per jaar bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

5.2. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). Woningen zijn aan te merken als geurgevoelig objecten.

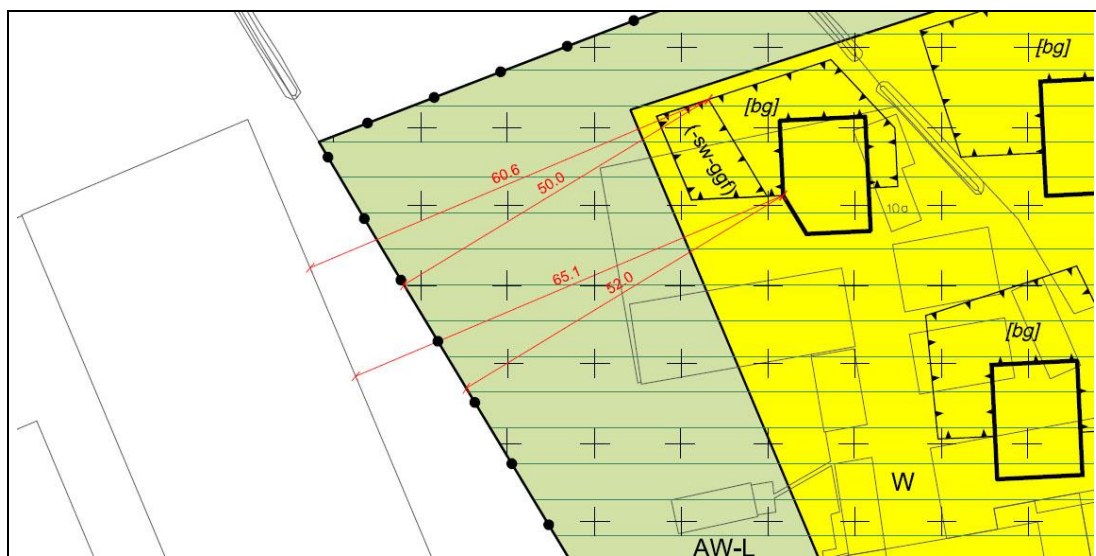
De betreffende normen worden uitgedrukt in odour units (OU_E). De door de wet vastgestelde geurnormen zijn $3,0 OU_E / m^3$ meter lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en $14,0 OU_E / m^3$ lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen binnen bepaalde grenzen van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd met een ruimtelijke visie. In deze ruimtelijke visie moet een relatie worden gelegd met de bestaande en toekomstige geurbelasting.

Omdat de nieuw te bouwen woningen onder meer in het kader van de regeling functieverandering worden gebouwd, worden de nieuwe woningen in het kader van geurhinder opgevat als woningen buiten de bebouwde kom.

Als gevolg van de bedrijfsbeëindiging verdwijnt de geurcirkel, die nu rond het agrarisch bedrijf aanwezig is.

Op grond van artikel 14.2 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt voor de nieuw te bouwen woningen een afwijkend toetsingskader. Lid 2 van artikel 14.2 Wgv bepaalt dat de afstand, tussen de aanwezige veehouderijen (Kolfschoterdijk 4 en 14) aan weerszijden van het perceel en de nieuwe woningen (op het perceel Kolfschoterdijk 8-10) die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij (Kolfschoterdijk 8-10), ten minste 50 meter bedraagt indien de woning (nieuwe woningen Kolfschoterdijk 8-10) buiten de bebouwde kom zijn gelegen (zie afbeelding 12).

Afbeelding 12: Afstanden Bebouwing/perceelsgrens nr 14 tot bouwmogelijkheden bestemmingsplan.



Deze afstand wordt gemeten van gevel tot gevel. Op de verbeelding is daartoe aangegeven waar bijgebouwen mogen worden gerealiseerd en is binnen 50 meter afstand het gebruik voor geurgevoelige functies uitgesloten. Zodoende wordt aan de afstandsnorm van 50 meter voldaan. Derhalve is geen geurhinderonderzoek noodzakelijk.

De eigenaar van het agrarische bedrijf aan de Kolfshoterdijk 14 heeft geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Kolfshoterdijk 6-8-10, maar wel gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in te spreken. Naar aanleiding van die inspraakreactie is woon- en leefklimaattoets⁴ voor de woningen vervaardigd. Daarnaast wordt in dit rapport nader ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden van het dit het agrarische bedrijf.

In die rapportage wordt geconstateerd dat bij alle woningen wordt voldaan aan de vaste afstandseis van minimaal 25 meter tussen de gevel van het dierenverblijf en de gevel van het geurgevoelig object en aan de minimale afstand van 50 meter tussen het bouwblok van de nabijgelegen veehouderij en de bouwblockgrens van de woningen. Omdat deze woningen niet gezien hoeven te worden als geurgevoelige objecten en omdat de woningen voldoen aan de afstandsnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij, kan volgens vaste jurisprudentie een goed woon- en leefklimaat bij de woningen aangenomen worden. Op deze manier wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Als de milieukwaliteitscriteria toegepast worden op de rand van de bouwvlakken woningen versus de bestaande situatie van de nabijgelegen veehouderij dan blijkt hieruit dat de woningen een tamelijk slecht tot extreem slecht woon- en leefklimaat hebben. De Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak (ECLI:NL:RVS:2009:BJ9529) van 7 oktober 2009 overwogen dat, indien de voor veehouderijen toepasselijke norm wordt overschreden, hieruit niet volgt dat ter plaatse geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dit geval wijzigt de kwalificatie van het woon- en leefklimaat in de nieuwe situatie niet ten opzichte de reeds bestaande situatie. Derhalve is de geurbelasting aanvaardbaar.

In de rapportage wordt gesuggereerd om een kleine aanpassing te doen aan het ventilatiesysteem van de veehouderij op Kolfshoterdijk 14, die direct resultaat in de berekeningen geeft om de milieukwaliteit geur op een hoger niveau te krijgen. Omdat deze aanpassing niet noodzakelijk is en de maatregel buiten het plangebied van dit bestemmingsplan dient te worden uitgevoerd, wordt aan de initiatiefnemer van het bouwplan overgelaten of hij -in overleg met de eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Kolfshoterdijk- deze aanpassing wenst door te voeren.

Woningbouw levert geen beperkingen op voor de uitbreidingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf aan de Kolfshoterdijk 14. De vaste afstanden beschermen de veehouderij. De woningen zullen geen belemmering vormen van mogelijke toekomstige uitbreidingen.

⁴ ForFarmers FarmConsult, Woon- en leefklimaat woningen bestemmingsplan Kolfshoterdijk 6,8 en 10 Scherpenzeel, Lochem 25 januari 2019

5.3. Akoestisch onderzoek

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Aangezien voor de Kolfshoterdijk een maximumsnelheid van 60 kilometer per uur geldt, is op grond van de Wgh akoestisch onderzoek noodzakelijk. De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De wegen rondom het plangebied behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied en hebben een geluidzone van 250 meter. De woning ligt in de geluidzone van de Kolfshoterdijk.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. De maximale ontheffing is $L_{den}=53$ dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Voor de woning die het dichtstbij de Kolfshoterdijk is gesitueerd, is akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie afbeelding 13). De geluidsbelasting op de woningen die verder vanaf de weg zijn geprojecteerd hebben een lagere geluidsbelasting. De verkeersgegevens zijn daarvoor verkregen van de gemeente Scherpenzeel. Daaruit blijkt dat in 2016 de verkeersintensiteit in westelijke richting 148 voertuigen en in oostelijke richting om 74 per etmaal bedroeg. In verband met de autonome groei van het verkeer is rekening gehouden met een toename van de intensiteit van 1,5% per jaar tot het maatgevende peiljaar 2027. De etmaalintensiteit bedraagt dan 261 motorvoertuigen/etmaal. Voor het akoestisch onderzoek is uitgegaan van 90% personenauto's, 7% middelzwaar vrachtverkeer en 3% zwaar vrachtverkeer. Het wegdek bestaat uit dicht asfaltbeton (DAB).

Uit een berekening met standaardrekenmethode I blijkt dat de geluidsbelasting op de naar de weg gekeerde gevel 43,8 dB exclusief en 38,8 dB inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt. Derhalve wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Afbeelding 13: Akoestisch onderzoek.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	15.9	6.9	1.4
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	1.2	0.5	0.1
Zware vrachtwagens per uur	0.5	0.2	0.0
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie) ▼		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	26
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.9
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm :	43.96
Berekende geluidniveau in Lden :	43.833
Berekende geluidniveau in Lnight :	32.655

5.4. Externe veiligheid

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

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

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

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

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

Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat er in de (wijde) omgeving van het plangebied geen routes of buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Uit de risicokaart blijkt dat op het percelen Kolfshoterdijk 4 en 14 respectievelijk een propaantank van 3 m³ en 5 m³ aanwezig zijn. Deze hebben een 10⁻⁶-contour van 35 en van 40 meter. Propaantanks vanaf 13 m³ vallen onder Bevi. Derhalve dient te worden voldaan aan de veiligheidsafstanden van het Activiteitenbesluit. Binnen de 10⁻⁶-contour bevinden zich geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten. Derhalve zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling in verband met het aspect externe veiligheid.

5.5. Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is een milieukundig bodemonderzoek⁵ conform NEN 5740 uitgevoerd.

Uit het vooronderzoek is niet gebleken dat op of nabij de onderzoekslocatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Daarom is voor het onderzoek de locatie als 'onverdacht' aangemerkt ten aanzien van bodemverontreiniging.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese 'onverdacht' dient te worden verworpen, omdat er lichte tot plaatselijk sterke verontreinigingen zijn aangetroffen. De plaatselijk sterke verontreiniging met PAK in de bovengrond in één boring heeft naar schatting een omvang van circa 14 m³. Het betreft derhalve een geval van niet-ernstige bodemverontreiniging. Hiervoor geldt geen saneringsplicht. De locatie wordt met uitzondering van dat deel van de locatie waar de PAK-verontreiniging is aangetroffen, geschikt geacht voor de beoogde bestemming: wonen. Het deel van de locatie waar de sterke PAK-verontreiniging zich bevindt is niet geschikt voor de beoogde bestemming.

Indien ter plaatse van die boring met de verontreiniging met PAK grondwerkzaamheden worden uitgevoerd, met als doel dit deel van de locatie eveneens geschikt te maken voor het beoogde gebruik, dient voorafgaand aan de werkzaamheden een plan van aanpak te worden opgesteld dat goedgekeurd dient te worden door de gemeente Scherpenzeel.

Eventuele afvoer van grond dient plaats te vinden conform de regelgeving in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt om eventueel vrijkomende grond op de locatie her te gebruiken. Voor hergebruik als bodem binnen de locatie is het Besluit bodemkwaliteit niet van toepassing.

5.6. Natuur

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere

⁵ Arnicon Groep, Verkennend en aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van de Kolfschoterdijk 6-10 te Scherpenzeel. Rapport H16-106-O, Amersfoort, 3 oktober 2016

soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Derhalve is ecologisch onderzoek⁶ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

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

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied".

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 9,5 kilometer ligt het Natura2000-gebied Veluwe. Enkele gebieden ten noorden van de planlocatie maken deel uit van het Natuurnetwerk Nederland.

De ontwikkeling zal een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben. Het verkeer op de Kolfschoterdijk is echter normatief. De sloop van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van de woningen leidt tot een tijdelijke en permanente toename in stikstofdepositie (projecteffect en stookinstallatie). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare blijft. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) dat de afstand tot omliggende Natura2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Soortenbescherming

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft, behoudens huismus, aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Vleermuizen maken mogelijk gebruik van de bomenlaan (zomereiken) langs de Kolfschoterdijk en incidenteel van de vegetatie op de planlocatie. De structuurrijkere delen van het terrein worden mogelijk inciden-

⁶ Blom Ecologie, Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Kolfschoterdijk 6, 8 en 10 te Scherpenzeel, BE/2016/211/r, Waardenburg, 17 augustus 2016

teel gebruikt door algemene (licht beschermde) amfibieën en zoogdieren. De struiken, bomen en lege stallen zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels.

Omdat de te slopen bebouwing mogelijk een functie is nader onderzoek⁷ uitgevoerd naar de aan- dan wel afwezigheid van (oude) huismusnesten. Bij die inspectie zijn de ruimtes onder het dak van de woning en de ruimte onder de kantpannen van de achtergelegen schuren gecontroleerd. Daarbij is behoudens enkele delen (zeer) oud nestmateriaal geen sporen van de huismus aangetroffen. Geconcludeerd wordt dat huismussen de laatste jaren aannemelijk geen gebruik hebben gemaakt van de woning en schuren. De agrarische activiteiten zijn reeds langere tijd gestaakt op de planlocatie. De bedrijfsvoering bood voor huismussen meer geschikte levensomstandigheden, met name door het permanente voedselaanbod. Het stoppen van de bedrijfsvoering heeft waarschijnlijk geleid tot het in ongebruik raken van de planlocatie. Om te voorkomen dat huismussen zich tussen het moment van inspectie en de herontwikkeling alsnog vestigen zijn alle dakranden en potentieel geschikte openingen afgedicht met purr-schuim. Op basis van deze bevindingen wordt geconcludeerd dat de bebouwing aan de Kolfshoterdijk 6, 8 en 10 momenteel geen relevante functie (meer) heeft voor de huismus. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming, waardoor vervolgstappen niet noodzakelijk zijn.

Aanbevelingen

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

Geadviseerd wordt alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd te verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

Daarnaast wordt aanbevolen de planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal te verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toe te passen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uit te voeren (buiten schemerperiodes). Verder heeft het de voorkeur de werkzaamheden op te starten en uit te voeren buiten het broedseizoen (medio maart tot en met medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundige gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

⁷ FaunaConstruct, Notitie inspectie Kolfshoterdijk 8-10 te Scherpenzeel, FC/2017/038/n, Waardenburg, 17 oktober 2017

5.7. Water

Algemeen

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

Op 11 oktober 2016 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar. Voor het plangebied is grondwatertrap 6 van toepassing, waarbij de GHG en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) respectievelijk 40 en 150 cm bedragen (bron: <http://kaarten.gelderland.nl/viewer/app/AtlasGelderland>).

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Proces

Bij het doorlopen van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) is geconstateerd dat er in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is op 11 oktober 2016 door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

5.8. Archeologie

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

In het kader van de planvoorbereiding heeft de gemeente Scherpenzeel overleg gehad met de regioarcheoloog. Uit dit overleg is gebleken dat het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting ligt, waarvoor een vrijstelling van 250 m² geldt. Alleen wanneer de werkzaamheden dieper dan 30 cm worden uitgevoerd kan een archeologisch onderzoek vereist zijn. Het gehele plan overschrijdt deze vrijstellingsgrens. Er is sprake van de sloop van een aantal woningen en bijgebouwen en de bouw van vier woningen. De locatie van de woningen met bijgebouwen is nog niet exact bekend. Naar verwachting zal deze (groten)deels overlappen met de te slopen schuren. Realisatie van het plan betekent dat er mogelijk sprake is van aantasting van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Voordat wordt besloten om een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren wordt er een bureau studie uitgevoerd die tot doel heeft om detailinformatie over het plangebied te verzamelen en die te vergelijken met de archeologische beleidskaart. Tevens wordt een specifiek verwachtingsmodel gemaakt.

De bodemkaart laat ter plaatse een veldpodzol zien met een grondwaterstand V/VI. De geomorfologische kaart laat een dekzandwelling/rug zien. Op het Actueel Hoogtebestand Nederland is te zien dat er sprake is van een geïsoleerde welving die 40 of 50 cm boven de omgeving uitsteekt. De negentiende historische kaarten tonen aan dat het gebied tenminste vanaf 1832 tot in de twintigste eeuw uit (natte) heide bestond. De huidige bebouwing vindt zijn oorsprong na 1930.

Er zijn geen archeologische vondsten uit de omgeving bekend. Wel zijn er binnen 1.000 meter een tweetal onderzoeken uitgevoerd onder min of meer vergelijkbare landschappelijke omstandigheden. Deze hebben geen archeologische vindplaatsen aangetoond, waarbij opgemerkt moet worden dat er sprake was van bodemverstoringen.

Er zijn geen aanwijzingen dat er sprake is van historische bebouwing. Aangezien het gebied tot in de twintigste eeuw heide was, mag worden aangenomen dat er in ieder geval in de nieuwe

tijd maar waarschijnlijk ook eerder geen sprake was van bewoning of andere menselijke activiteiten. Wel zal het gebied gebruikt zijn als weidegebied voor schapen en om plaggen te steken.

Op basis van bovenstaande kan het verwachtingsmodel nader worden gespecificeerd. Voor de vroege prehistorie geldt dat de verwachting laag tot middelhoog is. Er was een voorkeur voor hoger gelegen gronden in de directe nabijheid van open water. Binnen het plangebied is hier geen sprake van. Voor de late prehistorie geldt eveneens een lage archeologische verwachting. Het betreft een geïsoleerde dekzandwelling die ingebed lag in een nat broek of veen gebied. Dergelijke geïsoleerde welvingen werden niet gebruikt voor bewoning.

De huidige stallen waren (deels) onderkelderd waardoor eventuele archeologische resten (groten)deels vernietigd zijn. Wanneer er al sprake is van archeologische resten zijn deze sterk versnipperd door het gebruik als erf en de bebouwing. De waarde is hierdoor laag.

Gezien de verstoringen en de lage tot middelhoge archeologische verwachting wordt geen verder archeologisch onderzoek geëist.

Indien tijdens de werkzaamheden vondsten worden gedaan (scherven, vuursteen, metalen voorwerpen, oude funderingen of opvallende donkere verkleuringen in het gele zand etc.) waarvan men redelijkerwijs mag aannemen dat zij van archeologische betekenis zijn, dient hiervan onmiddellijk melding te worden gemaakt (artikel 5.10 Erfgoedwet).

5.9. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen miliehinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Door middel van richtafstanden geeft de voor vele bedrijfstakken en installaties aan: welke milieuonderwerpen een rol kunnen spelen en welke gemiddelde afstanden tot de woonbebouwing

'passend' zijn. Op het perceel Kolfshoterdijk 14 is een kalverhouderij aanwezig. Voor een veehouderij wordt voor geluid- en stofhinder tussen een veehouderij en gevoelige objecten uitgegaan van een richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt in dit geval ruimschoots voldaan. Derhalve vormt de geluidbelasting als gevolg van de kalverhouderij geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woningen. Op het aspect geurhinder wordt ingegaan in paragraaf 5.2 van deze toelichting en is geconstateerd dat voldaan wordt aan de regelgeving uit de Wet geurhinder en veehouderij. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.10. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst⁸, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieu-

⁸ De (her)bouw van woningen waar dit bestemmingsplan in voorziet, is niet opgenomen op D-lijst van het Besluit m.e.r.. Woningbouw komt hierop alleen voor (D 11.2) als er sprake is van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Het moet daarbij gaan om een geval waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, of een aaneengesloten gebied dat 2000 of meer woningen omvat.

aspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te laten sluiten (met inachtneming van de Wro) bij het bestemmingsplan Buitengebied 2013. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

Het digitale bestemmingsplan is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

De digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge (papieren) verbeelding formeel niet meer en is het digitale bestand bepalend. In verband met het dagelijks gebruik worden nog wel analoge kaarten gebruikt. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en één kaartblad. De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Voor het bestemmingsplan is een gedetailleerde plansystematiek toegepast. In de regels is een afwegingskader geformuleerd voor onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Burgemeester en wethouders hebben voor een aantal ondergeschikte onderdelen de bevoegdheid om bij de omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

6.2. De regels

De regels van het plan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

- **Hoofdstuk 1. Inleidende regels**

In artikel 1 van de Inleidende regels zijn de begrippen beschreven. In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

- **Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels enkelbestemmingen**

De gronden binnen het huidige agrarisch bouwvlak aan de Kolfshoterdijk 6-8-10 die niet tot het woonperceel behoren houden de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap". Het agrarisch bouwvlak wordt geschrapt. De woningen krijgen de bestemming "Wonen". De woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. In de woonbestemming zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen waardoor pas een omgevingsvergunning voor de bouw van de eerste woning kan worden verleend, indien vaststaat dat alle voormalige agrarische bedrijfsbe-

bouwing op het perceel Kolfschoterdijk 8-10 is gesloopt. Daarnaast is bepaald dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van het bestemmingsplan de gronden dienen te zijn ingericht en ingericht te blijven overeenkomstig de inrichtingsprincipes⁹ van het beplantingsplan zoals opgenomen in het "Inrichtingsplan Landschappelijke versterking Kolfschoterdijk 6-8-10". In afwijking hiervan dienen een aantal inrichtingsmaatregelen, met name langs de buitenranden van het perceel (i.c. de gronden waarop de onderdelen 9 tot en met 17 van dat Inrichtingsplan), binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van de eerste omgevingsvergunning voor een woning te worden gerealiseerd. Door middel van een aanduiding op de verbeelding bij de noordwestelijke woning is bepaald dat in een gedeelte van het achtererf waar bijbehorende gebouwen zijn toegestaan, geen geurige functies zijn toegelaten.

▪ Hoofdstuk 3. Algemene regels

In de algemene regels is een dubbeltellingregeling (artikel 5) opgenomen, waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 6 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen te gebruiken. Het gemeentebestuur is van mening dat ter plaatse seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed.

In dit artikel 7, de algemene aanduidingsregels zijn gebiedsaanduidingen overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2013 ter bescherming van een bomenstructuur en monumentale bomen. Door middel van 'Reconstructiezone-verwevingsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor een verwevingsgebied als bedoeld in de Reconstructiewet concentratiegebieden.

De algemene afwijkingsregels (artikel 8) hebben betrekking op een aantal ondergeschikte afwijkingen.

▪ Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen in artikel 9 Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 10).

⁹ Nadat het inrichtingsplan is vervaardigd, is de verkaveling op een aantal ondergeschikte punten nog enigszins aangepast. Met de woorden 'overeenkomstig de inrichtingsprincipes' wordt bedoeld dat bijvoorbeeld de voorgestelde beplantingssoorten op erfgronden vaststaan, maar dat door een aanpassing van de erfgronden in de verkaveling van de exacte situering mag worden afgeweken.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plangebied zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer. Uit de (globale) exploitatieberekeningen blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. De gemeente Scherpenzeel heeft een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met deze initiatiefnemer. In deze exploitatieovereenkomst heeft de gemeente Scherpenzeel het kostenverhaal en het afwentelen van eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemer geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Scherpenzeel.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal op de in de gemeente Scherpenzeel gebruikelijke wijze in procedure worden gebracht. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak ter inzage heeft gelegen en is in het kader van het vooroverleg aan diverse instanties verzonden. De binnengekomen reacties zijn in de "Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Kolfshoterdijk 6-8-10", die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen, samengevat en beantwoord.

7.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Kolfshoterdijk 6-8-10 heeft in de periode van 7 maart 2018 tot en met 17 april 2018 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen. Kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden in de Scherpenzeelse Krant, de Staatscourant en door middel van de gemeentelijke publicatiekast. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan naar de provincie Gelderland en Waterschap Vallei en Veluwe gezonden.

Binnen de gestelde termijn zijn 2 zienswijzen ingediend, waarvan er één is ingetrokken. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de "Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Kolfshoterdijk 6-8-10" van mei 2019 (laatste versie: 4), die als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van een reactie ingediend namens de agrariër op een aangrenzend perceel, is ambtshalve een woon- en leefklimaattoets aan de toelichting toegevoegd, de verkaveling aangepast en is op de verbeelding bij één van de woningen aangegeven dat in een deel van de zone waar bijgebouwen zijn toegestaan, geen geurgevoelige functies zijn toegelaten.