

Bestemmingsplan Centrum, Dorpsstraat 270

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan
Centrum, Dorpsstraat 270

Plannaam: Centrum, Dorpsstraat 270
IMRO-nummer: NL.IMRO.0279.BP2021CentrDorp270-vg01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: September 2023



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	REGIONAAL BELEID	18
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
5.1	GELUID	22
5.2	BODEMKWALITEIT	23
5.3	LUCHTKWALITEIT	24
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	25
5.5	MILIEUZONERING	26
5.6	ECOLOGIE	29
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	32
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	34
6.1	VIGEREND BELEID	34
6.2	WATERPARAGRAAF	35
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	37
7.1	INLEIDING	37
7.2	OPZET VAN DE REGELS	37
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	38
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	41
9.1	VOOROVERLEG	41
9.2	INSPRAAK	41
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	42	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK	43
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	44
BIJLAGE 3	STIKSTOFONDERZOEK	45
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	47
BIJLAGE 5	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	48
BIJLAGE 6	WATERTOETS	51

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

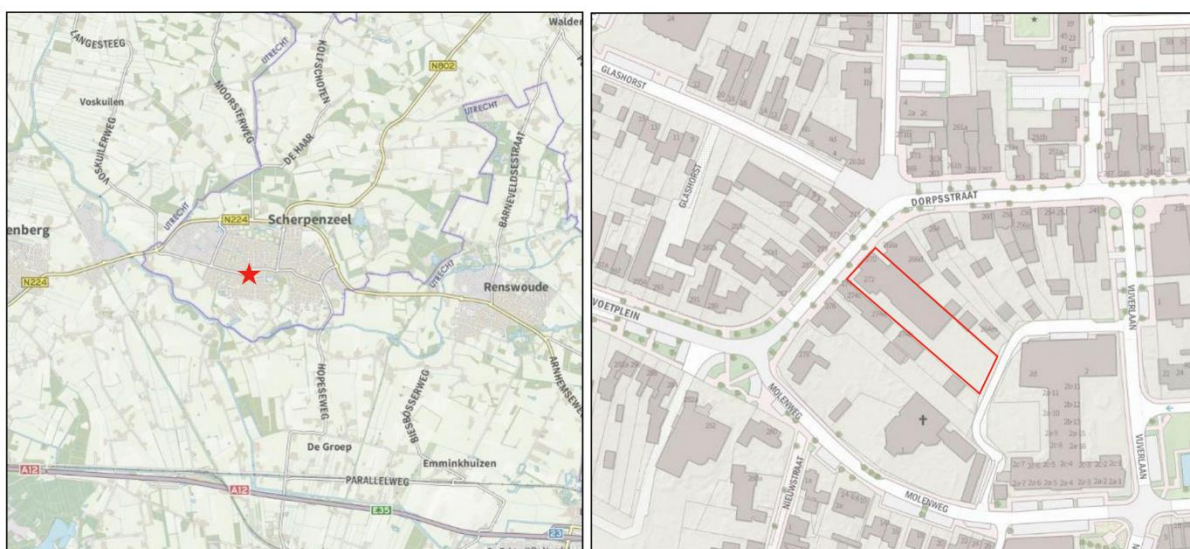
1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Dorpsstraat 270-272 in Scherpenzeel. Ter plaatse van dit perceel bevindt zich een voormalig horecapand. De horeca-activiteiten op deze locatie zijn beëindigd. Initiatiefnemer is voornemens de verouderde bebouwing te slopen en het perceel te herontwikkelen. Na de sloop van de bebouwing ontstaat er ruimte om een appartementencomplex met negen appartementen en een zorgcomplex met elf zorgstudio's ten behoeve van kortdurende zorg te realiseren.

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Centrum" beschikken de betreffende gronden over de bestemming 'horeca' met bouwvlak met bouwmogelijkheden voor horecabedrijven en woningen waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen. Voorliggend initiatief om negen appartementen en elf zorgstudio's te realiseren is daarmee niet in overeenstemming. Daarom dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend plan voorziet hierin. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat 270-272 in het centrum van Scherpenzeel. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Scherpenzeel en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied ten opzichte van de kern Scherpenzeel en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Centrum, Dorpsstraat 270" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0279.BP2021CentrDorp270-vg01) en een renvooi;
- regels.

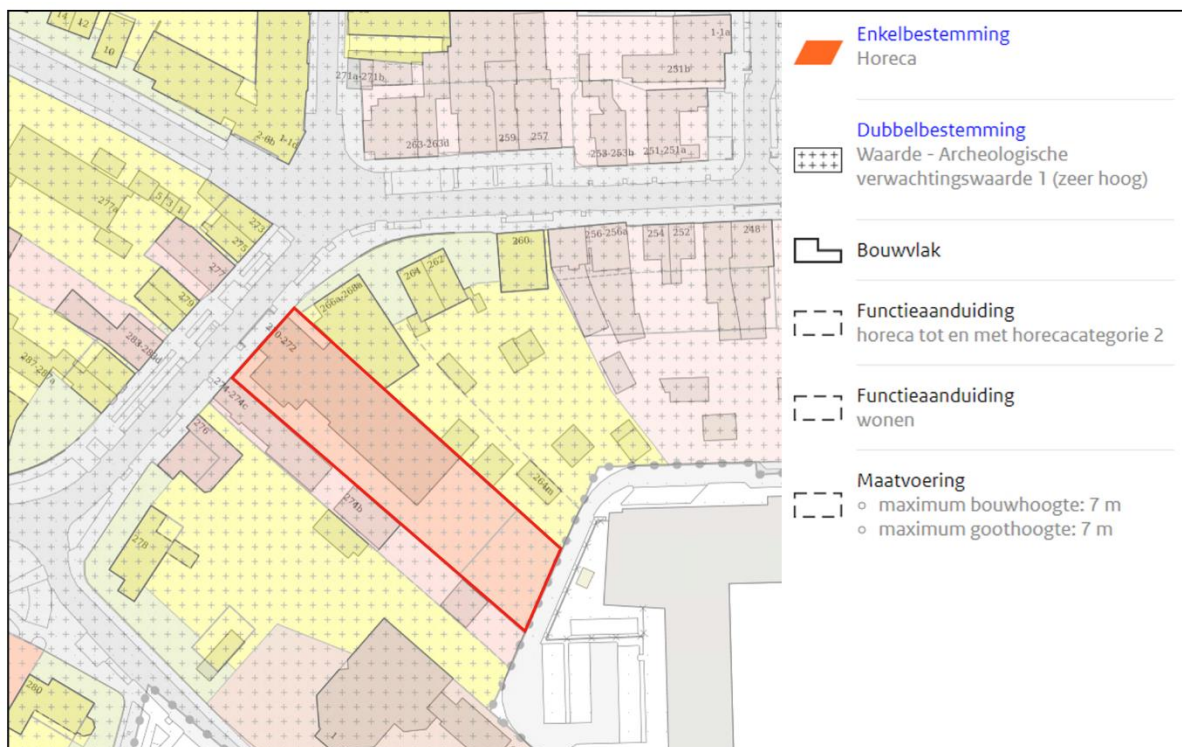
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Centrum" (vastgesteld op 27 juni 2013) en "Parapluplan Parkeernormen" (vastgesteld op 13 maart 2018). Op basis van het bestemmingsplan "Centrum" is het plangebied bestemd als 'Horeca'. Verder geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog)'.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Het plangebied is met de rode lijn weergegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Centrum" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

Het plangebied heeft de bestemming 'Horeca'. Gronden met de bestemming 'Horeca' zijn bestemd voor horecabedrijven van ten hoogste categorie 1 en 2. Tevens beschikt een deel van het plangebied over de functie-aanduiding 'Wonen'. Ter plaatse van de aanduiding is het bestaande aantal woningen toegestaan. Tot slot kent het plangebied een bouwvlak en maatvoeringsaanduiding omtrent bouw- en goothoogte.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1 (zeer hoog)' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

1.4.3 Strijdigheid

Het gebruik van de gronden voor het bouwen van reguliere woningen en zorgwoningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom dient de huidige bestemming 'Horeca' te worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en 'Maatschappelijk'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie in het plangebied.

Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland, regio Foodvalley en de gemeente Scherpenzeel beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue en hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, de inspraak en zienswijzen.

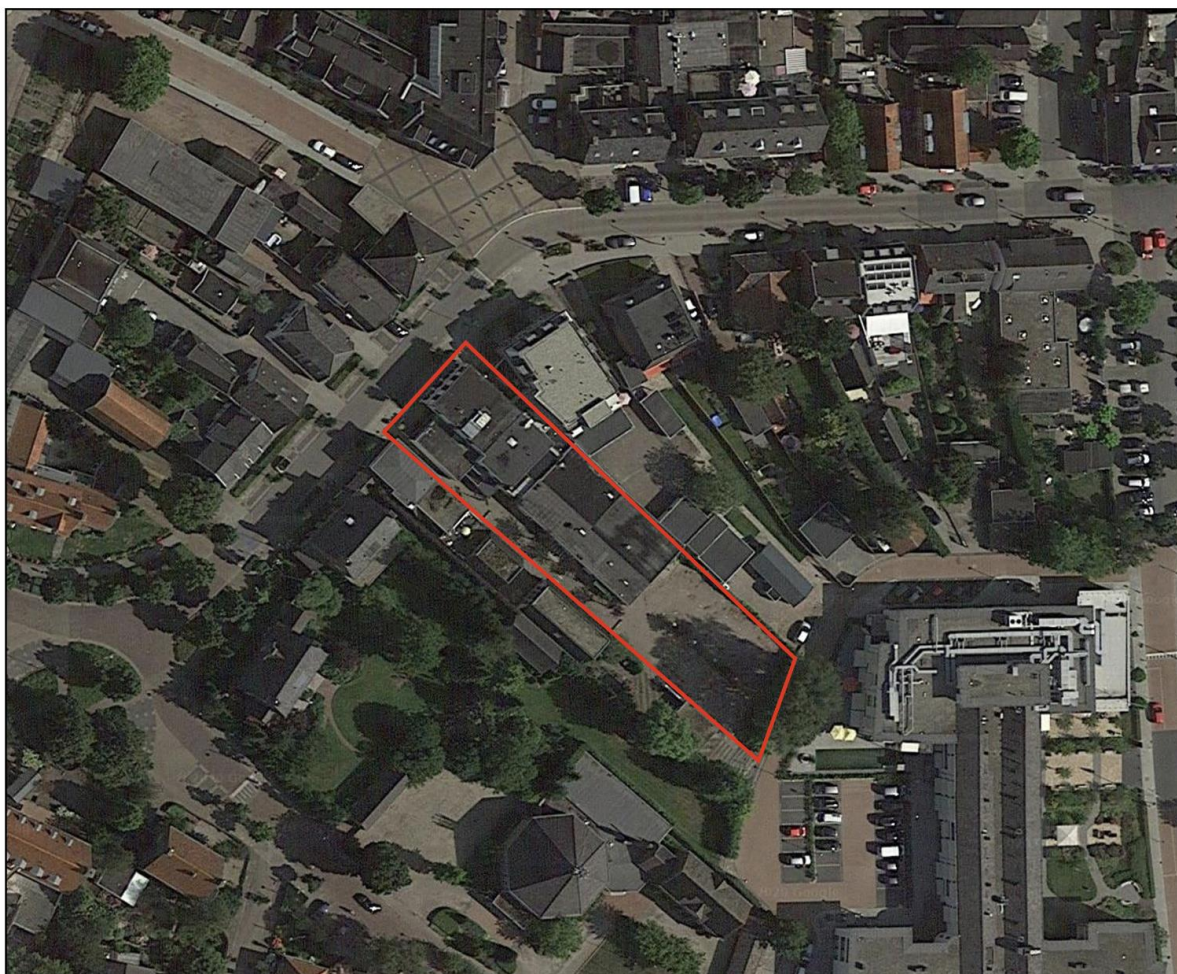
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied ligt binnen in het centrum van Scherpenzeel aan de Dorpsstraat 270 – 272. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven en in afbeelding 2.2 is een straatbeeld van de huidige situatie weergegeven.

Het plangebied bevindt zich in een omgeving met diverse functies. Aan de noordzijde wordt het begrensd door de Dorpsstraat met daartegenover woningen en winkels. Ten oosten bevinden zich woonpercelen. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een zorgcomplex en ten westen is detailhandel gevestigd.

Het plangebied zelf bestaat uit een voormalig horecapand met aan de achterzijde van het perceel een parkeerterrein. De horeca-activiteiten ter plaatse zijn reeds beëindigd.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen. Het plangebied is indicatief met rode lijn weergegeven. In afbeelding 2.2 is een straatbeeld met de huidige bebouwing weergegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied (Bron: Google Maps)



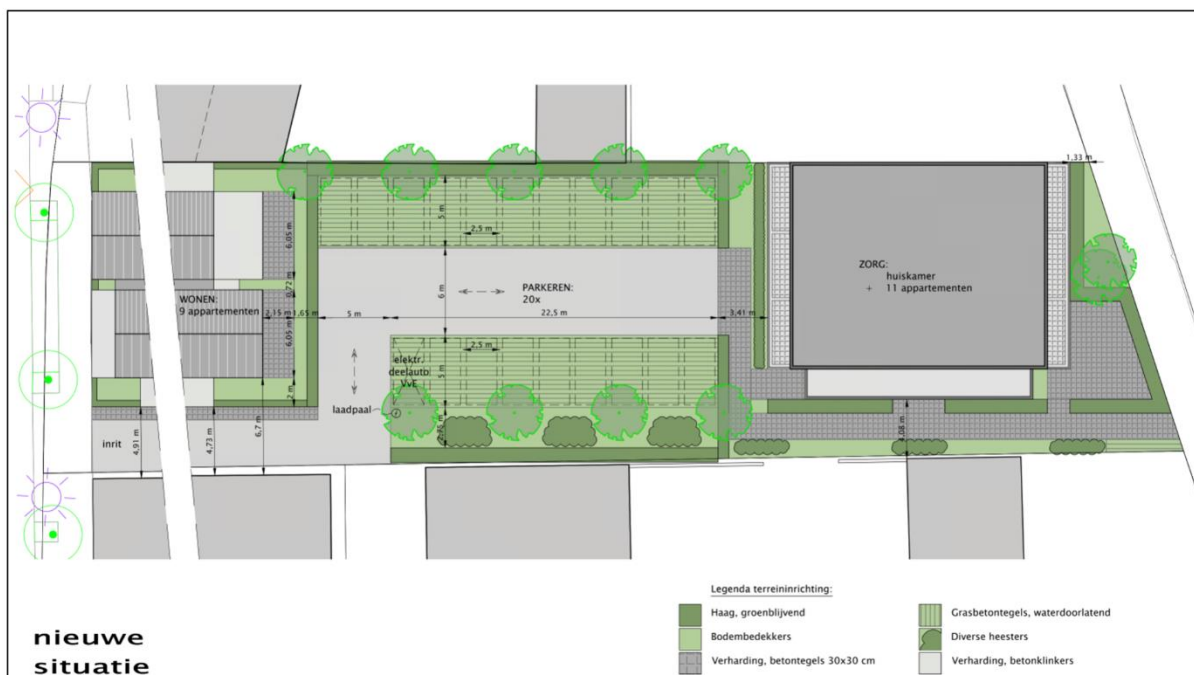
Afbeelding 2.2: Straatbeeld van de huidige bebouwing in het plangebied (Bron: Google Maps)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Op het perceel aan de Dorpsstraat 270-272 is jarenlang een horecagelegenheid geëxploiteerd. Gebleken is dat een horecagelegenheid op deze locatie niet langer rendabel is. De activiteiten zijn ter plaatse daarom beëindigd.

Om leegstand in het centrum van Scherpenzeel te voorkomen is gezocht naar een alternatieve invulling van de locatie. Voorliggend initiatief gaat uit van een functiewijziging naar 'Wonen' en 'Maatschappelijk', waarbij ter plaatse de huidige bebouwing wordt gesloopt en een appartementencomplex en zorginstelling voor tijdelijk verblijf met bijbehorende parkeervoorzieningen wordt gerealiseerd. In totaal worden er op het perceel 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. In afbeelding 3.1 is een indicatieve inrichtingstekening van de gewenste ontwikkeling weergegeven.



Afbeelding 3.1: Indicatieve inrichtingstekening gewenste ontwikkeling (Bron: DBL architecten bureau)

Aan de zijde van de Dorpsstraat wordt het appartementencomplex gerealiseerd. Het appartementencomplex biedt ruimte voor negen appartementen. In afbeelding 3.2 is een weergave van het gewenste appartementencomplex weergegeven.



Afbeelding 3.2: Gewenste gevelschetsen van het appartementencomplex (Bron: DBL architecten bureau)

Het voornemen is om achter het nieuw te realiseren appartementencomplex een zorginstelling voor tijdelijk verblijf te realiseren. De zorginstelling biedt ruimte voor elf zorgstudio's. Het complex zal bestaan uit twee bouwlagen waarbij op de begane grond vijf studio's en een gezamenlijke woonkamer. Verder worden er op de eerste verdieping zes zorgstudio's gerealiseerd. De zorginstelling is gericht op het verlenen van tijdelijke huisvesting met verzorging en begeleiding wanneer dit in de eigen, zelfstandige woonsituatie, om medische redenen tijdelijk niet mogelijk is. Hieronder valt uitsluitend eerstelijnsverblijf, palliatieve zorg en/of logeeropvang voor personen met een Wlz-indicatie waarvoor een tijdelijk verblijf noodzakelijk is. Onder tijdelijk huisvesting wordt verstaan een periode van maximaal 3 maanden, die eenmaal kan worden verlengd met maximaal 3 maanden.

In afbeelding 3.3 is een weergave van het gewenste zorgcomplex weergegeven. Centraal tussen beide complexen wordt een parkeerterrein gerealiseerd wat voorziet in 20 parkeerplaatsen.



Afbeelding 3.3: Gewenste gevelschetsen van het zorgcomplex (Bron: DBL architecten bureau)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

3.2.1.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de extra verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Scherpenzeel heeft 13 maart 2018 het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeernormen vastgesteld. In dit bestemmingsplan sluit de gemeente Scherpenzeel aan bij de kencijfers zoals opgenomen in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) van het CROW.

Er wordt een uitzondering op de CROW-richtlijnen gemaakt daar waar het CROW de bovengrens van huur- en koopwoningen lager aangeeft dan 2. Hier wordt de bovengrens verhoogd naar 2 parkeerplaatsen per woning. Dit is overeenkomstig het huidige beleid van de gemeente Scherpenzeel.

Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) van het CROW kan de verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend worden. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis op onder andere het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd

Voor de te bouwen appartementen en zorgstudio's wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Type: 'koop, appartement midden' en 'verpleegtehuis en verzorgingstehuis'
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (bron: CBS Statline)

- Stedelijke zone: centrum

Op basis van de voorgenoemde uitgangspunten wordt in de volgende twee sub-paragrafen op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte ingegaan.

Voor de zorgstudio's is met 0,6 parkeerplaats per studio gerekend.

3.2.1.2 Verkeersgeneratie

De personen die zullen verblijven in het woon-zorg complex beschikken niet over eigen vervoer. De verkeersbewegingen bestaan voornamelijk uit bezoek en verkeersbewegingen van werknemers. De verkeersgeneratie is hierdoor beperkt.

De gemiddelde verkeersgeneratie per woonappartement bedraagt 5,9 vervoersbewegingen per wekdagetmaal. Voor negen appartementen bedraagt de verkeersgeneratie ($9 * 5,9 =$) 54 verkeersbewegingen per wekdagetmaal. Een dergelijke verkeersgeneratie kan eenvoudig en veilig via de Dorpsstraat worden afgewikkeld. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande in- en uitrit.

3.2.1.3 Parkeerbehoefte

De ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een appartementencomplex met negen appartementen en zorgcomplex met elf zorgstudio's. Hieronder is een overzicht opgenomen van de parkeerbehoefte in de gewenste situatie.

Parkeerbehoefte gewenste situatie

Funcctie	Parkeernorm	Aantal	Parkeerbehoefte
'Zorgstudio's	0,6 per zorgstudio	11 zorgstudio's	6,6
Koop, Appartementen, midden	2 per wooneenheid	9 appartementen	18
Totaal			24,6

In totaal is er sprake van een parkeerbehoefte van (afgerond) 25 parkeerplaatsen. Ten behoeve van de nieuwe functies in het plangebied worden 20 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Ten behoeve van negen appartementen zal één elektrische VvE deelauto worden aangeschaft. Deze deelauto zorgt er voor dat zoals aangegeven in de CROW richtlijn 3 parkeerplaatsen op het totaal in mindering kunnen worden gebracht waardoor er een parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen overblijft.

Het bestemmingsplan Parapluplan Parkeernormen geeft in artikel 3.2 de mogelijkheid om bij het verlenen van een vergunning indien het voldoet aan de parkeernorm door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit af te wijken van de parkeernorm zoals aangegeven in de CROW-norm.

Op de locatie kunnen 20 parkeerplaatsen worden aangelegd van de 22 benodigde parkeerplaatsen. De realisatie van het zorgcomplex waar kortdurende opvang wordt gerealiseerd voor (vooral) oudere mensen, die tijdelijk niet thuis kunnen wonen is zeer gewenst. Hierdoor kunnen inwoners van Scherpenzeel deze zorg krijgen binnen hun eigen woonplaats. Tevens is er een openbare parkeerplaats aanwezig achter Huis in de Wei.

Gelet op deze omstandigheden wordt afgeweken van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Door het afwijken van de parkeernorm worden op deze locatie 2 parkeerplaatsen minder aangelegd dan de berekende parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen.

3.2.2 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald in de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen 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, instandhouden 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.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Hierbij is aangegeven dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening moeten houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te

verwezenlijken. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Onderhavig plan valt niet onder een van de projecten uit het Barro.

Door onderhavig plan wordt geen nationaal belang geschaad.

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de ladder van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van meer dan 11 woningen als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724).

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling voor negen appartementen en elf zorgstudio's. In dit geval is daarmee sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierna wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst.

Behoefte

Uit zowel paragraaf 4.3.1, 4.3.2 en 4.4.2 blijkt dat in de regio en binnen de gemeente Scherpenzeel kwantitatief gezien sprake is van een behoefte aan extra woningen. In kwalitatief opzicht draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan het woonaanbod waar specifiek behoefte naar is. Voor een onderbouwing ten aanzien van de behoefte wordt korthedshalve verwezen naar paragrafen 4.3.1, 4.3.2 en 4.4.2.

Bestaand stedelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een locatie waar in de huidige situatie een horecagelegenheid is gevestigd. De huidige bebouwing wordt gesloopt en het plangebied wordt getransformeerd naar een woon-/zorglocatie. Doordat ter plaatse van het plangebied reeds sprake is van een stedelijke functie, is in

voorliggend geval sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling. Hiermee wordt voldaan aan het vereiste uit de Ladder voor duurzame verstedelijking om stedelijke ontwikkeling in eerste aanleg binnen bestaand stedelijk gebied op te vangen.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Gelderland, welke is verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Op 1 maart 2019 is deze in werking getreden. De provincie wil Gelderland in de toekomst 'gaaf' houden, en vindt dat we daar nu wat voor moeten doen. De provincie staat voor stevige uitdagingen. Er zijn grote, verscheidene ontwikkelingen die ook Gelderland raken.

Hierbij staan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De focus ligt op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland.

Om de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland uit te werken, streeft de provincie zeven samenhangende ambities na. Met behulp van deze zeven ambities geeft de provincie hier uitvoering aan:

1. Energietransitie, van fossiel naar duurzaam;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
3. Circulaire economie: het sluiten van kringlopen;
4. Biodiversiteit: werken met de natuur;
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

4.2.1.2 Continuering ruimtelijk beleid

Een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving gaat sinds 2014 op in de Omgevingsvisie. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Vanuit de Omgevingsvisie 2014 vinden wij de volgende zaken van belang. Deze worden door de provincie Gelderland gecontinueerd. Het gaat om de thema's:

- Ruimtelijk beleid;
- Waterbeleid;
- Milieubeleid;
- Natuur- en landschapsbeleid;
- Verkeers- en vervoerbeleid.

Een aantrekkelijke woonomgeving is van belang om Gelderland voor mensen aantrekkelijk te houden. Naast de kwaliteit van de leefomgeving is ondermeer de bereikbaarheid, het voorzieningenniveau als winkels, horecagelegenheden, cultuurhistorie en een plek om te recreëren van belang.

Om het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing.

De provincie hecht tevens belang aan een goed evenwicht tussen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën. Nieuwbouw dient energie en klimaatbestendig te worden gerealiseerd. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de provinciale ambities ten aanzien van energietransitie, waarbij onder meer gasloos bouwen een van de aspecten is die de provincie voor staat.

Doordat de woningen gasloos (moeten) worden gebouwd, vermindert de behoefte naar fossiele brandstoffen. Tevens worden in het plangebied waar mogelijk groenelementen toegevoegd. Denk hierbij aan groene erfafscheidingen en plantenborders.

De appartementen en zorgstudio's worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied op een locatie waar de bestaande bebouwing al enige tijd leeg staat. Door sloop van het bestaande gebouw en nieuwbouw wordt verpaupering ter plaatse voorkomen en blijft de locatie leefbaar.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.2.1 Algemeen

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In voorliggend geval is artikel 2.2 van de Omgevingsverordening van belang. Dit artikel luidt als volgt:

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland

Ten aanzien van wonen is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

De provincie Gelderland heeft op 13 maart 2018 ingestemd met de intergemeentelijke verdeling van de kwantitatieve woonopgave voor de periode tot 2027 (de Regionale Woonagenda 2.0) voor de regio Foodvalley.

Op basis van de kwantitatieve woonopgave 2017 t/m 2027 mag de woningvoorraad in de gemeente over de voorgenomen periode in ieder geval met 410 woningen groeien. Jaarlijks vindt op regionaal niveau monitoring en actualisatie plaats van de woonagenda op basis van de meest recente prognoses.

De voorliggende ontwikkeling is opgenomen in de woonbouwprogrammering.

Levensloopbestendige woningen voor senioren, alsmede betaalbare huur- en koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen, waaronder starters zijn de doelgroepen waarvoor gebouwd dient te worden.

Het voorliggende bestemmingsplan waarin zowel appartementen als zorgwoningen worden gerealiseerd speelt in op deze vraag.

4.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Hier wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in lijn is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland en verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regio FoodValley

4.3.1.1 Algemeen

Regio FoodValley bestaat uit acht gemeenten met in totaal rond de 330.000 inwoners, waarin kleine en grote gemeenten samenwerken.

De regio biedt huisvesting aan veel jonge bewoners en een groeiend aantal ouderen. Het gebied laat een hoge bevolkingsgroei zien. Er is een sterke sociale samenhang en arbeidsmoraal, gekoppeld aan zelfredzaamheid en ondernemerschap.

Regio Foodvalley heeft de Regionale Woonagenda 2.0 opgesteld, waarin de intergemeentelijke verdeling van de kwantitatieve woonopgave voor de periode tot 2027 is opgenomen.

4.3.1.2 Regionale woonagenda 2.0

In de woonagenda 2.0 staat de kwantitatieve programmaverdeling voor de jaren, van 2017 tot 2027.

	Gelderse 2014	Gelderse 2016	CBS/PBL 2016	Primos 2016	Onderkant	Gemiddelde	Bovenkant	Eventueel extra overloop
Barneveld	2305	3045	3000	2975	2740	3045	3350	++
Ede	3870	4945	4000	4710	4450	4945	5440	++
Nijkerk	1945	1640	1000	1630	1475	1640	1805	++
Renswoude	110	100	200	270	245	270	295	-
Rhenen	545	415	600	505	455	505	555	-
Scherpenzeel	335	410	400	410	370	410	450	+
Veenendaal	3105	2445	2100	2740	2465	2740	3015	+
Wageningen	945	1295	900	-30	1165	1295	1425	+
FoodValley	13160	14295	12200	13210	13365	14850	16335	830

Afbeelding 4.1 Uitsnede tabel met kwantitatieve verdeling woningbouw regio Foodvalley 2017-2027

Ook in Regio Foodvalley trekt de woningmarkt stevig aan. Opvallend is de sterke toename van het vestigingsoverschot in de regio. Ook voor de toekomst laten de prognoses huishoudensgroei zien. Krimp lijkt tot 2040 in de regio niet aan de orde te zijn. Een grote opgave zal dus zijn het vinden van kwalitatief goede nieuwe bouwlocaties, zowel binnen de bebouwde kom als ook op uitleglocaties.

Verder zullen vergrijzing en individualisering van het wonen ook in onze regio doorzetten. Dat betekent meer kleine huishoudens, al dan niet met een stevige zorgbehoefte.

4.3.1.3 *Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsprogramma voor Regionale Woonagenda 2.0*

Kwantitatief is er nog voldoende ruimte om nieuwe woningen in de regio te realiseren. Kwalitatief gezien speelt de voorgenomen ontwikkeling in op de behoefte naar kleinschalige 1- en 2-persoonshuishoudens en zorgwoningen. Voorliggend bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met het uitvoeringsprogramma voor Regionale Woonagenda 2.0.

4.3.2 **Toetsing van het initiatief aan het regionaal beleid**

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van negen appartementen die geschikt voor starters en ouderen. Daarnaast maakt voorliggend plan elf zelfstandige zorgstudio's mogelijk. Hiermee sluit het plan aan op de actuele regionale behoefte. Voorliggend bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met het regionale beleid.

4.4 **Gemeentelijk beleid**

4.4.1 **Structuurvisie Scherpenzeel**

4.4.1.1 *Algemeen*

De gemeenteraad van Scherpenzeel heeft op 30 oktober 2013 de structuurvisie voor de periode tot 2030 vastgesteld.

4.4.1.2 *Centrumgebied*

In het huidige centrum gebied zijn winkels, horeca, dienstverlening en woonfuncties te vinden langs de Dorpsstraat. Belangrijk is voor de kern om de multifunctionaliteit van het gebied als levensader van het dorp te behouden.

Hierbij dient een balans te zijn tussen de aanwezigheid van de diverse functies (winkels, wonen, horeca) en de aantrekkelijkheid van het gebied om er te verblijven.

Buiten het winkelconcentratiegebied zijn ook andere functies dan winkelen mogelijk. Waarbij wel van belang is dat de verkeer en parkeerbalans in evenwicht is met de betreffende functie.

Met betrekking tot de woonfunctie is het van belang dat er evenwicht is tussen de vraag en het aanbod naar het type te realiseren woningen.

4.4.1.3 *Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Scherpenzeel*

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een appartementencomplex en zorgcomplex. De appartementen zijn geschikt voor zowel starters als ouderen. Mede gelet op de ligging van het appartementencomplex ten opzichte van voorzieningen is het zeer geschikt voor de oudere doelgroep. Daarnaast gaat de voorgenomen ontwikkeling uit van de realisatie van een zorgcomplex waarbij elf zorgstudio's worden gerealiseerd. Ook deze zorgstudio's sluiten aan op de vraag naar toekomstbestendige woonvoorzieningen voor ouderen.

De voorgenomen ontwikkeling is, gelet op het vorenstaande, in overeenstemming met de Structuurvisie Scherpenzeel.

4.4.2 **Woonvisie Scherpenzeel 'Onder de pannen'**

4.4.2.1 *Inleiding*

In april 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Scherpenzeel de woonvisie 'Onder de pannen – scherp zicht op wonen 2020-2030' vastgesteld. Deze woonvisie gaat in eerste instantie over de ontwikkelingen en daaruit voortvloeiend de opgaven die de gemeente ziet voor de periode 2020-2025, maar doet ook uitspraken

over de periode tot 2030. Zo anticipeert de gemeente Scherpenzeel op de toekomstige (demografische) ontwikkelingen. De gemeente Scherpenzeel wil tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners van Scherpenzeel, zodat mensen naar volle tevredenheid (kunnen) blijven wonen.

De gemeente kiest voor de volgende ambities:

- Voldoende woningen voor (her)starters en ouderen
- Wonen voor iedereen
- Een duurzame leefomgeving

In voorliggend bestemmingsplan wordt ingespeeld op de vraag naar woningen voor starters en ouderen.

Voldoende woningen voor (her)starters en ouderen

Op basis van de actuele fricties in vraag en aanbod en de trendmatige behoefte als gevolg van de huishoudensontwikkelingen valt een brandbreedte te definiëren van de woningbehoefte.

	trendmatig	met verrekening fricties
eengezins koop	60	30
appartement koop	120	260
eengezins huur	-25	-10
appartement huur	125	65
overige huisvesting/ onzelfstandig	-45	-115
Totale huishoudensgroei	235	235

Bronnen: WoON 2018, CBS, Primos 2019, gemeente Scherpenzeel, Woningcorporatie Woonstede, bewerking RIGO

Afbeelding 4.2 Brandbreedte woningbehoefte tot 2030 per segment (bron: Woonvisie Scherpenzeel)

Door de vergrijzing zal tot 2030 de vraag naar appartementen domineren. Hierbij moet vooral gedacht worden aan gelijkvloerse typen die geschikt zijn voor ouderen. Het gaat niet noodzakelijk om gestapelde bouw. Ook grondgebonden seniorenwoningen kunnen hieronder geschaard worden. Doordat de nieuwe generatie ouderen vaker woningeigenaar zijn dan bestaande ouderen, landt de vraag naar geschikte woningen vooral in de koopsector. Op basis van de huishoudensgroei is er behoefte aan in ieder geval zo'n 120 koopappartementen. Omdat het actuele tekort voor dit segment ook groot is, loopt de brandbreedte op tot 260 koopappartementen tot 2030.

4.4.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 'Onder de pannen'

De in voorliggend bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling sluit op een aantal punten aan op de doelstellingen die in de woonvisie zijn beschreven. Zo zorgt de voorgenomen ontwikkeling, op kleinschalige wijze, voor extra betaalbare woningen voor starters en woongelegenheden voor ouderen in de gemeente Scherpenzeel.

De zorgstudio's zijn geschikt voor zorgbehoevenden. De (centrum)voorzieningen bevinden zich daarnaast op korte afstand van het plangebied. De te realiseren appartementen zijn daarnaast geschikt voor de doelgroep starters en ouderen.

Al met al draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de doelstellingen die zijn gesteld in de woonvisie. Er is sprake van een toevoeging van woningen voor doelgroepen waar de gemeente op inzet.

4.4.3 Nota Ruimtelijke kwaliteit

De nota Ruimtelijke Kwaliteit is op 29 september 2016 vastgesteld. De nota geeft onder meer ontwerp richtlijnen voor nieuwe bouwplannen en de inpassing in de omgeving.

Met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit wil de gemeente Scherpenzeel bestaande bijzondere ruimtelijke kwaliteiten – met name de cultuurhistorische waarden en identiteit – kunnen waarborgen en anderzijds burgers meer ruimte bieden bij het realiseren van hun bouwplannen. Dit vraagt om een welstandsbeleid op maat.

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit vormt een toetsingskader voor de kleinere plannen, maar is een stimulerend kader voor de grotere ruimtelijke opgaven.

De gemeente onderscheidt een zestal deelgebieden: dorpslinten, woonbuurten, bedrijventerreinen, huize Scherpenzeel, sportpark De Bree, buitengebied, monumenten.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling past binnen de kaders als gesteld in het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg.

5.1.2 Situatie plangebied

De geplande woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten weg- en railsverkeerslawaai en industriellawaai als bedoeld in de Wgh. In het kader van wegverkeerslawaai is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De omliggende wegen kennen een hoge verkeersintensiteit omdat het toegangswegen tot het centrum betreffen. Hierna worden de resultaten beschreven. In bijlage 1 van deze toelichting is de gehele rapportage opgenomen.

5.1.2.1 Industrielawaai

Er bevinden zich geen gezonde industrieterreinen nabij het plangebied. Het aspect industriellawaai vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Er bevinden zich geen spoorwegen nabij het plangebied. Het aspect railverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

Aan de voorzijde van het appartementengebouw (voorgevel en zijgevels) wordt de voorkeerswaarde van 48 dB met maximaal 8 dB overschreden als gevolg van de Dorpsstraat. De hoogst mogelijke waarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Bron- en overdrachtsmaatregelen, om te zorgen dat aan de voorkeerswaarde wordt voldaan, kunnen rekenen op zwaarwegende bezwaren. Met het nemen van gevelmaatregelen van maximaal 28 dB kan een binnen-niveau van 33 dB worden gerealiseerd.

Voor de achtergevel van het appartementengebouw en ter plaatse van de gevels van het gebouw voor de zorgstudio's wordt voldaan aan de voorkeerswaarde.

Gelet op bovenstaande is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gewenste appartementen en zorgstudio's voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Wet geluidhinder, ter plaatse van de nieuwe woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is doorgaans een verkennend bodemonderzoek nodig conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Verkennend bodemonderzoek

In mei 2020 heeft Kruse Groep ter plaatse een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten en de conclusies van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

Resultaten chemische analyses

Uit de onderzoeksresultaten blijkt het volgende:

- de bovengrond (BG I) is (zeer) licht verontreinigd met kwik, lood, zink en PAK;
- de bovengrond (BG II) is (zeer) licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK;
- de ondergrond (OG) is (zeer) licht verontreinigd met kwik en lood;
- het grondwater (PB 1) is niet verontreinigd.

In de boven- en ondergrond zijn lichte verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanherziening en de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen).

Voor de aan-/afvoer van grond naar/van de onderzoekslocatie gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit (Bbk).

Actualisatie bodemonderzoek

In februari 2023 is het bodemonderzoek door Kruse Groep geactualiseerd (bijlage 3). Er is geen informatie waaruit blijkt dat de bodem na 2020 mogelijk verontreinigd is geraakt. Het besluitvormingsgebied kan daarom als onverdacht beschouwd worden. De resultaten van het eerdere bodemonderzoek (Kruse Milieu BV, mei 2020) kunnen als voldoende actueel worden beschouwd.

Vanuit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen herontwikkeling (bouw van 2 appartementencomplexen). Het uitvoeren van een aanvullend verkennend bodemonderzoek is niet noodzakelijk. De bodem wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

De ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een leegstaand horecapand naar een negen appartementen en een separaat pand met elf zorgstudio's. Met deze ontwikkeling worden 20 wooneenheden gerealiseerd. De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een NIBM-project. Het project heeft niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet valt onder het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- de Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.3 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Het plangebied is met rode ster weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met wet- en regelgeving aangaande externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Het plangebied ligt in het centrum van Scherpenzeel. Het centrum kenmerkt zich door diverse functies. Door deze functiemenging is het plangebied aan te merken als omgevingstype ‘gemengd’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

De zorg-studio's/woonzorgvoorziening is niet opgenomen in de basiszoneringslijst, een functie die mogelijk te vergelijken is betreft 'verpleeghuis'. Gelet op de aard en kleinschaligheid van het voornemen is de functie echter niet volledig te vergelijken met een 'verpleeghuis'. Een verpleeghuis wordt namelijk aangemerkt als een milieucategorie 2 inrichting, waarvoor een richtafstand van 10 meter wordt geadviseerd (gemengd gebied).

De milieubelasting van de voorgenomen functie op de omgeving is gelet op de zeer beperkte omvang aanzienlijk lager. Gesteld wordt dan ook dat de functie aangemerkt kan worden als categorie 1-inrichting, waarbij een richtafstand van 0 meter moet worden aangehouden.

Verder wordt opgemerkt dat milieubelasting van het woon-zorg complex dusdanig beperkt is dat deze op korte afstand van woningen goed in te passen is zonder dat het woon- en leefklimaat onevenredig aangetast wordt. In het woon-zorg complex worden elf zelfstandige zorgstudio's gerealiseerd waaronder een gezamenlijke woonkamer wordt gerealiseerd. Voor het overige zijn de zorgstudio's meer te vergelijken met reguliere woningen dan bijvoorbeeld een verzorgingstehuis met bijbehorende bevoorrading, verkeersbewegingen van personeel et cetera.

Gelet op deze onderlinge afstanden wordt voldaan aan de richtafstanden en gesteld dat er geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Rondom het plangebied bevinden zich milieubelastende functies. In onderstaande tabel is de functie met bijbehorende milieucategorie en richtafstand weergegeven.

Adres	Functie	Milieucategorie en richtafstand gemengd gebied	Afstand tot dichtstbijzijnde woning
Dorpsstraat 274	Juwelier (detailhandelsbestemming)	(categorie 1) 0 m	8 m
Holevoetplein 301	Makelaarskantoor (bedrijfsbestemming)	(Categorie 1 en 2) 10 m	81 m
Molenweg 1	Kerkgebouw (maatschappelijke bestemming)	(Categorie 1 en 2) 10 m	22 m
Vijverlaan 2C1	Verzorgingsthus (maatschappelijke bestemming)	Categorie 2) 10 m	13 m

Uit de tabel blijkt dat aan de richtafstanden voor het omgevingstype gemengd gebied wordt voldaan. Geconcludeerd wordt dat er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom worden bedrijven niet belemmerd in hun mogelijkheden.

Andere bedrijven/functies in de omgeving zijn van zodanige aard en liggen op zodanige afstand dat zij niet nader hoeven te worden beschouwd.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Nederlands Natuurnetwerk (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Veluwe" is gelegen op een afstand van circa 9,9 kilometer. Van directe negatieve effecten (bijv. geluid/verlichting) op Natura 2000-gebieden is gelet op de onderlinge afstand geen sprake. Naast directe negatieve effecten dient tevens de mogelijke toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. BJZ.nu heeft daarom een Aerius-berekening uitgevoerd. Deze is als bijlage 4 bijgevoegd. Uit de berekening volgt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn dan ook uit te sluiten. Er is geen Wet natuurbeschermingsvergunning nodig.

5.6.1.2 Gelders Natuurnetwerk

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de provincie Gelderland het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het ruimtelijk beleid voor het GNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het GNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het GNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde GNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het GNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Het plangebied behoort niet tot het GNN. Gronden die tot GNN behoren liggen op circa 223 meter afstand van het plangebied buiten de bebouwde kom van Scherpenzeel. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot de GNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.6.2.2 Situatie plangebied

In voorliggende geval wordt bebouwing gesloopt en nieuw gebouwd. Adviesbureau Jansen en Jansen heeft in mei 2020 een QuickScan Natuurwaarden uitgevoerd. Deze is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

Uit de quickscan blijkt, dat de locatie grotendeels verhard en bebouwd is. Onderzoek is gedaan naar onder meer beschermde planten, vogels, vleermuizen en steenmarter. Op de locatie zijn geen beschermde planten- en diersoorten aangetroffen.

Overtreding van de Wet natuurbescherming kan voor voorliggend initiatief redelijkerwijs worden uitgesloten. De voorgenomen werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd conform projectplanning. Wel moet er rekening gehouden worden met de aanwezigheid van nesten van algemene broedvogels in het plangebied. Actieve nesten van vogels zijn altijd beschermd door de Wet natuurbescherming. De sloopwerkzaamheden mogen niet worden uitgevoerd tijdens het broedseizoen (globaal van 15 maart tot 15 augustus), tenzij het zeker is dat er binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden geen actieve nesten van vogels aanwezig zijn.

Actualisatie ecologisch onderzoek

De voorbereiding voor het ontwerpbestemmingsplan hebben dusdanig lang geduurd dat de quickscan ecologie is geactualiseerd. Hierna wordt ingegaan op de resultaten van de quickscan ecologie van februari 2023 (bijlage 6)

Vogels

Van de binnen de invloedssfeer van de beoogde werkzaamheden nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden (slopen) die kunnen leiden tot het verstoren, vernielen en/of beschadigen van bezette vogelnesten dienen daarom buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten verstoord, beschadigd en/of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Grondgebonden zoogdieren

Er wordt geen beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Vleermuizen

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een gebouwbewonende vleermuis verstoord of gedood en wordt mogelijk een vaste rust- of verblijfplaats beschadigd of vernield. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming beschadigd en vernield worden. Om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in beeld te krijgen is nader onderzoek naar vleermuisverblijven in de bebouwing nodig. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op essentiële foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen.

Overige soorten

Er worden geen andere beschermde flora- of faunasoorten verwacht binnen het plangebied. Vanwege de lokale invloedssfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Nader onderzoek vleermuizen

Ter plaatse van het plangebied is door Ecofect een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Hierna wordt op de conclusie van het onderzoek ingegaan. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 7 van deze toelichting.

- Er zijn geen verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes dan wel zwermlocaties van vleermuizen aangetroffen in en nabij de (te slopen) bebouwing. Er zijn geen paarroepjes en baltsgedrag waargenomen, waardoor er ook geen opnames zijn gemaakt.
- Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute: Het plangebied wordt in de toekomstige situatie niet veranderd waardoor er geen essentiële lijnelementen verloren gaan.
- Er gaan geen verblijfplaatsen of essentiële functies verloren door of tijdens de geplande ingreep.
- Vliegroutes, waarbij met een zekere regelmaat vleermuizen passeren, zijn niet aangetroffen.
- Elke inventarisatie is een steekproef gebaseerd op momentopnamen.

Hierdoor is niet uitgesloten dat soorten en functies die tijdens de inventarisatie niet waargenomen zijn, op een ander tijdstip wel aanwezig zijn. Dit is acceptabel omdat met het volgen van de inventarisatieprotocollen gedaan is 'wat redelijkerwijs verwacht kan worden'. Hiermee is voldoende invulling gegeven aan artikel 1.11 (Zorgplicht) van de Wet natuurbescherming

5.6.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in

het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft Laagland Archeologie VOF een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Het plangebied kent namelijk de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 1 (zeer hoog)’. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen (bijlage 8).

5.7.1.2 *Situatie plangebied*

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat. Mogelijk zijn zeer diepe (funderingsspooren) nog bewaard gebleven, maar de kans is groot dat eventuele sporen tijdens de bouw van de huidige opstallen zijn verdwenen. Sporen van erfinrichting elders in het plangebied zijn op grond van de geconstateerde verstoring niet meer te verwachten.

Om deze reden adviseert Laagland Archeologie geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven.

Dit advies is overgenomen door de gemeente Scherpenzeel, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente, mevr. P. Kloosterman.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch (aardewerk, vuursteen, oude funderingen, opvallende donkere verkleuringen in het gele zand etc.) worden aangetroffen, waarvan men redelijkerwijs mag vermoeden dat deze van archeologische betekenis zijn, dient hiervan onmiddellijk melding te worden gemaakt (art. 5.10 Erfgoedwet).

5.7.2 **Cultuurhistorie**

5.7.2.1 *Algemeen*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.7.2.2 *Situatie plangebied*

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is tevens geen sprake van overige bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 **Conclusie**

Het aspect archeologie & cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 **Besluit milieueffectrapportage**

5.8.1 **Algemeen**

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit 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. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op ruime afstand van Natura 2000-gebied. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied is geen sprake. Zie hiervoor ook paragraaf 5.6.1.1 Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is dan ook geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2000 of meer woningen) wordt vergeleken met de omvang van de ontwikkeling (het bouwen van negen appartementen en elf zorgstudio's),

wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk en bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

Op 19 december 2018 is door Provinciale Staten de meest recente versie van de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015.

In de Omgevingsvisie wordt onder meer de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

6.1.4 Gemeentelijk beleid

Het waterplan 2020-2024 is door de gemeente Scherpenzeel en Woudenberg gezamenlijk opgesteld. Het plan biedt een integraal en gezamenlijk beleidskader voor de zorgplichten van de gemeente met betrekking tot riolering en water. Het waterplan beoogt de volksgezondheid te beschermen en de kwaliteit van de

leefomgeving op peil te houden door het in stand houden van een goed functionerend rioolsysteem en het beschermen van de bodem en het beheersen van grond- en hemelwater. Ook wordt er een aantal ambities beschreven:

- de gemeente gebruikt gebiedskenmerken in al beslissingen;
- de gemeente wordt klimaatbestendig;
- de gemeente zet de afvalwaterketen in om Scherpenzeel en Woudenberg duurzamer te maken;
- gemeente werkt samen, integraal en gebiedsgericht;
- de gemeente heeft een goed functionerende (afval)waterketen en watersysteem.

Op grond van het Waterplan dient het hemelwaterafvoer en het droogweerafvoer apart te worden aangeboden. Het hemelwater mag oppervlakkig worden aangeboden.

6.1.5 Waterschap Vallei en Veluwe

In november 2021 is het nieuwe waterbeheerprogramma van het waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld: Blauw Omgevingsprogramma (BOP) 2022-2027. Het BOP is de tactische uitwerking van de Blauwe omgevingsvisie (BOVI 2050). Met als overkoepelend thema 'een waardevolle leefomgeving', worden in het BOP de maatschappelijke thema's klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie en biodiversiteit, gekoppeld aan de drie waterprincipes:

- Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening.
- Maximaal vasthouden en schoonhouden van water.
- Partnerschap als watermerk.

en geïntegreerd in vier gebiedsprogramma's: Noord Veluwe, Eemland, IJsselvallei en Gelderse Vallei. De doelen van het BOP zijn gecategoriseerd in vijf onderwerpen: waterveiligheid, watersysteem, wonen en zuiveren, circulaire economie en energietransitie.

Daarnaast heeft het waterschap de Keur met de Algemene – en Beleidsregels van Waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. Alle handelingen in of nabij een waterstaatswerk worden hieraan getoetst. In de Het Algemene beleidsregels (3e wijziging, 2017) bij de Keur 2013 wordt ten doel gesteld dat een uitbreiding van het verhard oppervlak in principe, vanuit waterhuishoudkundig oogpunt, waterbalans neutraal moet plaatsvinden.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen gelden op basis van beleid bovengenoemd beleid de volgende uitgangspunten:

Hemelwater wordt op basis van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' zoveel mogelijk ter plaatse vastgehouden. Wanneer lozen in de bodem redelijkerwijs niet mogelijk is kan geloosd worden op oppervlaktewater. Lozen op de riolering is in principe niet toegestaan;

Afvalwater niet zijnde 'schoon' hemelwater aansluiten op het riool;

Houdt bij het ontwerp rekening met de gemiddelde hoogste grondwaterstand;

De ontwikkeling dient in de gebruiksfase grondwaterneutraal te zijn. Structurele drainage of andere middelen om grondwater af te voeren zijn in principe niet toegestaan;

Geen uitlogende materialen gebruiken op plaatsen die in contact kunnen komen met (grond)water;

Er is sprake van een vrijstelling van het compenseren van de toename van verhard oppervlak als de toename minder is dan 1.500 m² in stedelijk gebied.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets van toepassing is.

Het project heeft in beginsel weinig tot geen gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlakte wordt slechts beperkt vergroot aangezien de uitbreiding ligt op gronden die reeds verhard of bebouwd waren. Afvalwater wordt via het bestaande rioolstelsel afgevoerd. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in een grondwaterbeschermings- of intrekgebied. Het regenwater zal zoveel als mogelijk op het perceel worden vastgehouden, geborgen en tot slot afgevoerd.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vallei en Veluwe geeft een positief wateradvies en heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Het resultaat van de uitgevoerde digitale watertoets is opgenomen in bijlage 9 van deze toelichting.

6.2.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- *Bestemmingsomschrijving:*
omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- *Bouwregels:*
eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, inhoudsmaat, etc.);

- *Nadere eisen:*
burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;
- *Specifieke gebruiksregels:*
welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- *Afwijken van de bouw- en gebruiksregels:*
onder welke voorwaarden mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming;

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden procedureregels ten aanzien van het stellen van een nadere eis beschreven.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waar in de regels wordt naar verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment vaststelling van dit plan.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische

toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Maatschappelijk (Artikel 3)

Het zorgcomplex met zorgstudio's is bestemd tot 'Maatschappelijk'. Binnen deze gronden mag uitsluitend een zorginstelling gericht op het verlenen van tijdelijke huisvesting met verzorging en begeleiding wanneer dit in de eigen, zelfstandige woonsituatie, om medische redenen tijdelijk niet mogelijk is. Hieronder valt uitsluitend eerstelijnsverblijf, palliatieve zorg en/of logeeropvang voor personen met een Wlz-indicatie waarvoor een tijdelijk verblijf noodzakelijk is. Onder tijdelijk huisvesting wordt verstaan een periode van maximaal 3 maanden, die eenmaal kan worden verlengd met maximaal 3 maanden.

Verder mogen nutsvoorzieningen worden gevestigd met daarbij behorende ondergeschikte tuinen, erven en terreinen, paden, wegen en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden, waarbij het bouwvlak volledig mag worden bebouwd. De maximum goothoogte en de maximum bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven, namelijk 6 meter en deels 3 meter. Naast bouwregels voor hoofdgebouwen, zijn ook bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde opgenomen. Tot slot is middels een aanduiding aangegeven dat er maximaal 11 zorgeenheden zijn toegestaan.

Wonen (Artikel 4)

Het appartementencomplex met negen appartementen is bestemd tot 'Wonen'. Gronden met een dergelijke bestemming zijn onder meer bestemd voor woningen, het uitoefenen van een beroep aan huis, tuinen, erven, paden, wegen en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Woningen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan negen en de bebouwingstypologie is gestapeld. Tot slot is voor een deel de maximum goothoogte 7 m en de maximum bouwhoogte niet meer dan 11 meter. Verder is er een verbijzondering voor zijdelingse aanbouwen die een lagere goot- en bouwhoogte hebben (6 meter). Dit is middels aanduidingen op de verbeelding aangegeven. Naast bouwregels voor hoofdgebouwen, zijn ook bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggend geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Scherpenzeel. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun mening op het plan kenbaar kunnen maken.

9.1 Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, rijks- en provinciale diensten enz.

Het plan is onder meer naar de provincie Gelderland en het waterschap Vallei en Veluwe verzonden.

9.2 Inspraak

Het plan heeft als voorontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen, Tevens is gelegenheid gegeven om een toelichting te krijgen op het plan. Hier is door een aantal bewoners gebruik van gemaakt.

Er is één vooroverleg reactie en er zijn twee inspraakreacties ingediend. In bijlage 10 is in de Nota Inspraak voorontwerpbestemmingsplan Centrum Dorpsstraat 270 aangegeven hoe met deze reacties is omgegaan.

9.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen formele bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage is gelegd.

Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling. De nota van beantwoording zienswijze is opgenomen als bijlage 11 van deze toelichting.

Ambtshalve wijziging

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat er nader ecologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd naar vleermuizen. Het nader onderzoek is uitgevoerd conform het vleermuizenprotocol en bijgevoegd bij het vastgestelde bestemmingsplan.

Tijdens het uitgevoerde vleermuisonderzoek zijn in het te onderzoeken gebouw geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Ook kan het plangebied niet worden aangemerkt als essentieel foerageergebied of vlieggeleiding. Hierdoor zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen ten aanzien van vleermuizen geen aanvullende maatregelen en geen ontheffing van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk.

9.4 Vaststellingsfase

Ten aanzien van de ingekomen zienswijzen wordt een gemeentelijk standpunt bepaald in de zienswijzennota. Het resultaat van de zienswijzennota wordt verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Tot slot is tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 **Akoestisch onderzoek**

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Actualisatie historisch vooronderzoek

Bijlage 4 Stikstofonderzoek

Bijlage 5 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6 Actualisatie ecologisch onderzoek

Bijlage 7 **Nader ecologisch onderzoek vleermuizen**

Bijlage 8 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 9 Watertoets

Bijlage 10 **Nota inspraak voorontwerpbestemmingsplan Centrum Dorpsstraat 270**

Bijlage 11 **Nota van beantwoording zienswijze**