



Gemeente Scherpenzeel
Ruimtelijke onderbouwing
Druivenkamp Scherpenzeel

Gemeente Scherpenzeel

Ruimtelijke onderbouwing Druivenkamp

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Frank van Woerden Vastgoed BV
T.a.v. L.H. van Leeuwen
Lunet 1
3905 NW Veenendaal



PLANGEGEVENS:

Projectnummer:	K17179
Status	Datum
Definitief	23 april 2018

Versie
4.0

Projectleider:	ir. R. den Heijer
Auteur:	G. Jansen MSc

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	8
1.4	Leeswijzer	10
2	Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie	11
2.1	Huidige situatie.....	11
2.2	Gewenste situatie.....	11
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	13
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Omgevingsvisie Gelderland (januari 2018).....	15
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland (januari 2018)	16
3.3	Gemeentelijk beleid.....	17
3.3.1	Structuurvisie Scherpenzeel	17
3.3.2	Centrumvisie Scherpenzeel	18
3.3.3	Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020	20
4	Uitvoeringsaspecten	21
4.1	Flora- en fauna.....	21
4.1.1	Wettelijk kader.....	21
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten	22
4.1.3	Conclusie.....	22
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	22
4.2.1	Cultuurhistorie	22
4.2.2	Archeologie	23
4.2.3	Conclusie.....	24
4.3	Verkeer en parkeren	24
4.3.1	Parkeren.....	24
4.3.2	Verkeer	25
4.4	Luchtkwaliteit.....	25
4.5	Bodemkwaliteit	26
4.6	Geluidhinder.....	26
4.7	Bedrijven en milieuzonering	27
4.7.1	Wettelijk kader.....	27
4.7.2	Onderzoek / beoordeling.....	28
4.7.3	Conclusie.....	29
4.8	Externe veiligheid	29
4.8.1	Wettelijk kader.....	29

4.8.2	Onderzoek / beoordeling.....	31
4.8.3	Conclusie.....	31
4.9	Kabels en leidingen.....	31
4.10	Water.....	32
4.10.1	Inleiding.....	32
4.10.2	Wettelijk kader.....	32
4.10.3	Beoordeling d.m.v. watertoets.....	33
4.10.4	Conclusie.....	34
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	35
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6	Eindconclusie	36

Losse bijlagen:

1. De Groene Ruimte – Veldcheck beschermde soorten planlocatie Druivenkamp – 5 december 2017
2. Gelders Adviesbureau Infrastructuur & Milieu – Evaluatierapport bodemverontreiniging aan de Marktstraat 20/24 te Scherpenzeel – 15 februari 2006
3. Vink – Vooronderzoek bodem NEN 5725 – 29 september 2017
4. Waterschap Vallei en Veluwe – Wateradvies – 29 september 2017
5. Frank van Woerden ontwikkeling BV – Ontwerp en perceelsindeling

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan het begin van de Druivenkamp, naast nummer 2, ligt een braakliggend terrein. De locatie is gelegen in het centrum van Scherpenzeel. Doordat het terrein overwoekerd is met onkruid, doet het afbreuk aan de uitstraling van het centrum van Scherpenzeel. De wens bestaat om op deze locatie zes woningen te realiseren. Hiermee wordt er in de actuele woningbehoefte voorzien en oogt het centrum van Scherpenzeel levendiger en aantrekkelijker.

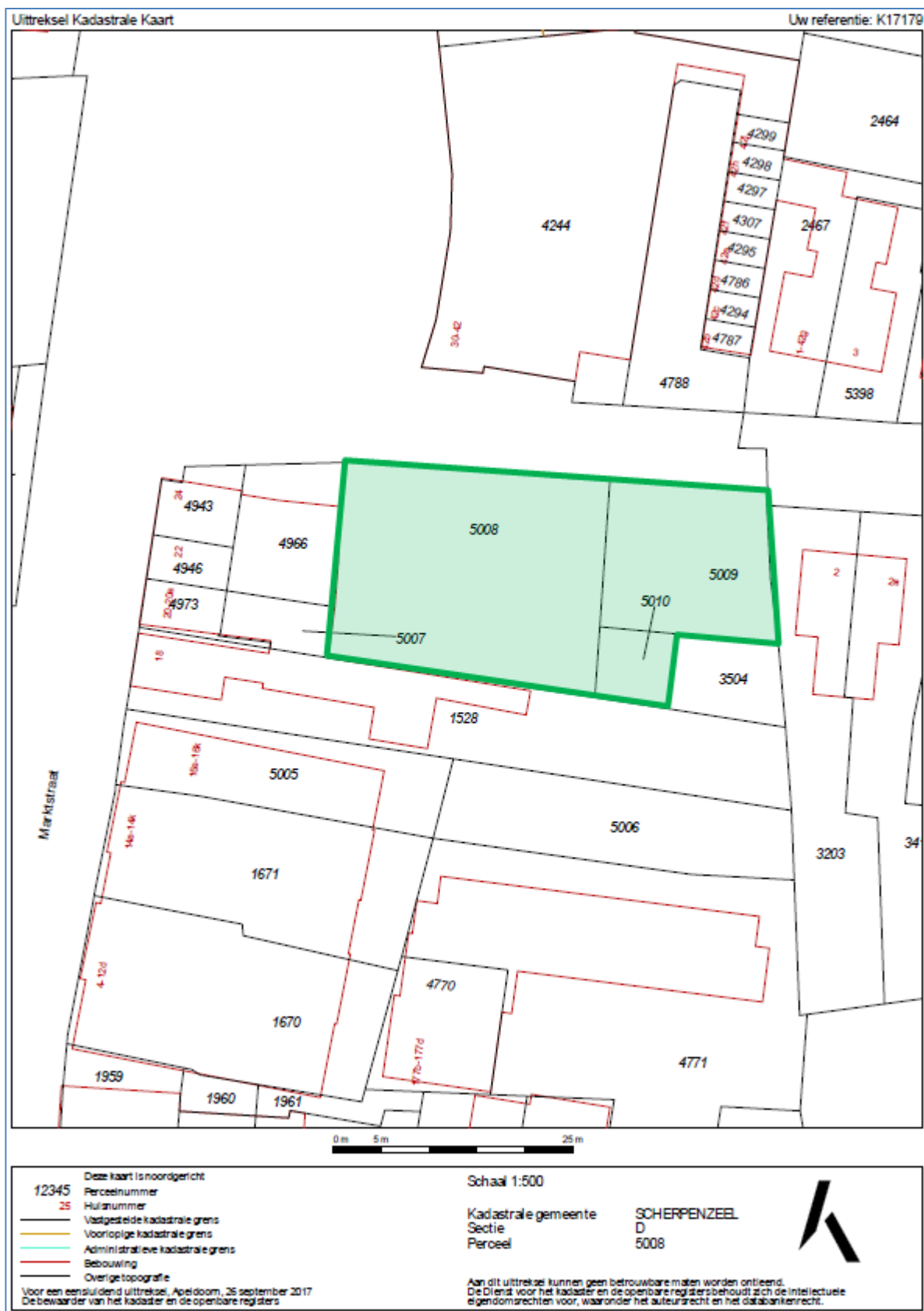
De gewenste ontwikkeling van zes woningen kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Via een uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om het voornemen alsnog planologisch te regelen. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de gewenste afwijking van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Scherpenzeel aan de Druivenkamp. De locatie ligt tussen een woonwijk (ten oosten) en het centrumgebied (ten westen) in. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Scherpenzeel, sectie D, nummers 5008, 5009 en 5010. De percelen hebben gezamenlijk een oppervlakte van 944 m².



Ligging plangebied rood omljnd (bron: PDOK viewer)

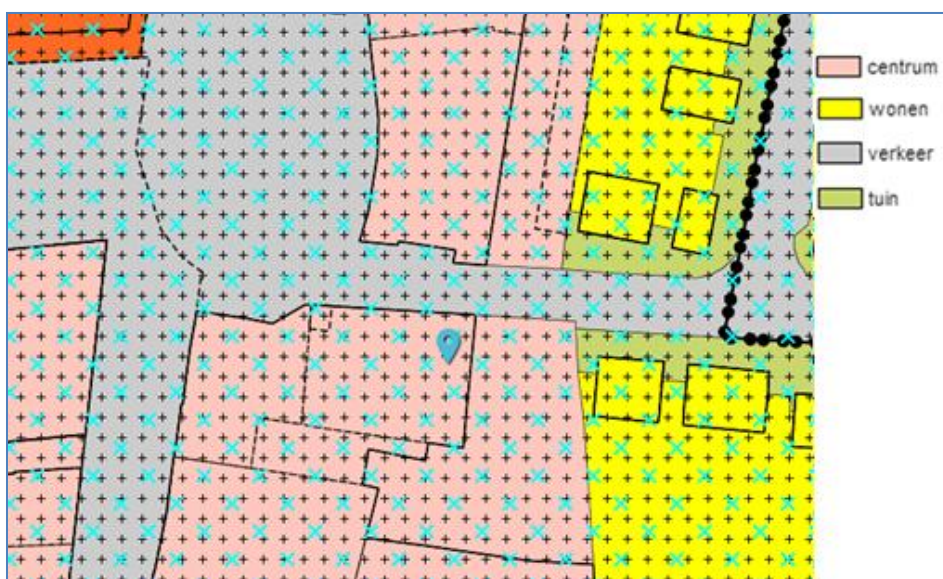


Ligging plangebied (groen gearceerd) op kadastrale kaart (bron: kadaster)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Centrum'

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Centrum', vastgesteld op 27 juli 2013 door de raad van de gemeente Scherpenzeel. Ter hoogte van de gewenste ontwikkeling kent het bestemmingsplan de enkelbestemming 'Centrum' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog)'. Voorts is ter hoogte van het bouwvlak (dat gelijk valt met het perceel nummer 5008) de maximale bouwhoogte 10 meter en de maximale goothoogte 7 meter. Op perceel nummer 5009 en 5010 is geen bouwvlak gevestigd. Hierop mag dan ook geen hoofdgebouw gerealiseerd worden. Wel is er op deze percelen ruimte voor bijvoorbeeld groen- of parkeervoorzieningen of aan-, uit- en bijgebouwen (ten hoogste 50 m² en maximaal 50 % van het bouwperceel). Voor deze aan-, uit- en bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de enkelbestemming 'Centrum' zijn de gronden aangewezen voor dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke doeleinden, detailhandel, woningen en voorzieningen van het algemeen nut. Hieronder vallen ook de daarbij behorende tuinen, erven, terreinen, paden, wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen, waaronder begrepen woningen, mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal woningen dat aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het bestemmingsplan;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', waar het hoofdgebouw dient te worden voorzien van een onderdoorgang waarvan de doorgangshoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter en niet minder dan 2,50 meter;
- d. de voorgevel van een hoofdgebouw, wordt geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;

- e. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)',
- f. de afstand tussen twee gebouwen dient, voor zover niet aaneen gebouwd, minimaal 2,00 m te bedragen;
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient, voor zover niet aaneen gebouwd, minimaal 1,00 m te bedragen.

Ter plaatse van de gewenste ontwikkeling geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog)'. Deze gronden zijn – behalve voor de daar voorkomende bestemmingen – mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse verwachte archeologische waarden. Bouwen op deze gronden is alleen toegestaan, mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 0,50 m beneden het maaiveld;
- c. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 100 m² bedraagt;
- d. het grondoppervlak van het bouwwerk groter is dan 100 m² en ter vervanging dient van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen en diepte van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het hiervoor genoemde met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. de omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige van het bevoegd gezag heeft aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarde niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
 - 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft aangetoond dat de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is tot beneden het te verwachten archeologische niveau door de bestaande c.q. voormalige niet historische bebouwing of andere handelingen een en ander ter beoordeling van een archeologisch deskundige namens het bevoegde gezag;
 - 3. op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens het bevoegd gezag moet zijn aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
 - begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen'

De juridische borging van het gemeentelijk parkeerbeleid dient vanaf juli 2018 te gebeuren via het bestemmingsplan, waardoor de gemeente Scherpenzeel een Parapluplan Parkeernormen heeft opgesteld. Dit plan is op 13 maart 2018 vastgesteld. Het Parapluplan is vastgesteld als een partiële herziening en geldt aanvullend op de vigerende bestemmingsplannen.

In de gewenste situatie wordt voldaan aan het Parapluplan Parkeernormen. Paragraaf 4.3 gaat hier nader op in.

Conclusie

Het initiatief om zes woningen te realiseren aan de Druivenkamp is in strijd met het bestemmingsplan 'Centrum', om de volgende redenen:

- met de beoogde ontwikkeling worden meer woningen gerealiseerd dan dat er op het moment van de terinzagelegging van het bestemmingsplan op die locatie aanwezig waren;
- enkele woningen vallen in onderhavig plan buiten het bouwvlak; en
- de afstand tussen de meest westelijke woning en het gebouw er naast bedraagt minder dan 2 meter.

Daarnaast is er ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen archeologisch onderzoek dan wel archeologisch advies vereist om aan te tonen dat de archeologische waarde niet onevenredig wordt aangetast. Paragraaf 4.2 gaat hier nader op in.

De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen'.

1.4 Leeswijzer

Het rapport bestaat uit de volgende hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft een korte beschrijving van de aanleiding, de ligging van het plangebied in de omgeving en de huidige regeling uit het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt nader in gegaan op de bestaande situatie en de gewenste toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 bevat een uiteenzetting en toetsing aan het vigerende beleidskader van het Rijk, provincie Gelderland en gemeente Scherpenzeel. In hoofdstuk 4 zijn de relevante omgevingsaspecten bij het initiatief opgenomen. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, en ten slotte zal in hoofdstuk 6 een eindconclusie worden gegeven.

2 Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een dichtbegroeid maar braakliggend terrein in het midden van Scherpenzeel tussen het centrum en de woonwijken in. Al lange tijd gebeurt er weinig. De huidige uitstraling van de locatie draagt niet bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit in dit deel van Scherpenzeel. Een nieuwe invulling van deze locatie is daarom gewenst.



Het braakliggende terrein in het centrum van Scherpenzeel

2.2 Gewenste situatie

De wens bestaat om op de desbetreffende locatie zes koopwoningen te realiseren in de vorm van een rijtje. De woningen hebben een compleet programma op de begane grond met wonen, slapen en sanitaire voorzieningen. Hierdoor zijn de woningen geschikt voor senioren.

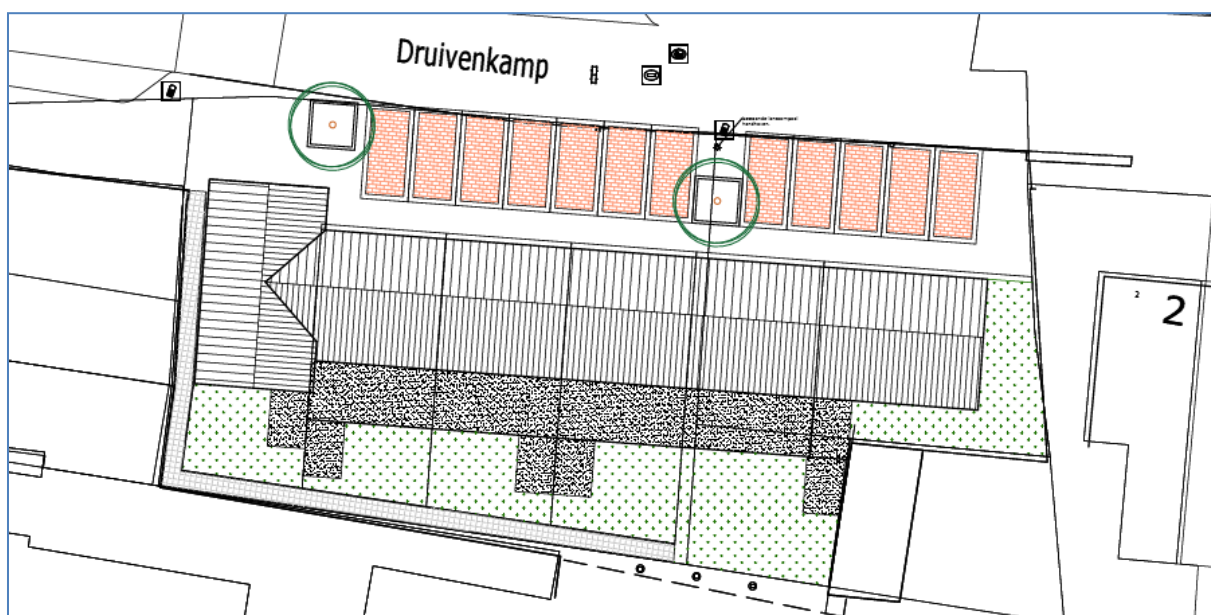
De rijwoningen zullen 2-laags worden. De maximale bouwhoogte wordt 7,5 meter, de maximale goothoogte 4 meter. De bouwmassa van het nieuw te bouwen gebouw bestaat uit twee delen. De 'kop' van het gebouw heeft een nokrichting dwars op de straat. De rest van de woningen hebben hun kap evenwijdig aan de straat. De voorgevel van de 'kop' springt voor het rijtje uit. Hierdoor sluit deze woning de pleinwand af, en vormt de overgang tussen centrumgebied en straat. Het wordt beëindigd met een brede, ondiepe woning die in zijn gevelopbouw het ensemble afsluit. Het gebouw is zorgvuldig ontworpen om zich in het weefsel van het dorp te voegen.

De totale oppervlakte van de bebouwing wordt circa 400 m² waarbij nog circa 44 m² bijkomt ten behoeve van de bergingen in de achtertuin. Voor de voorgevel van de woningen worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd van 2,5 meter breed. Om te voorkomen dat centrumbezoekers misbruik maken van deze parkeerplaatsen, zal de blauwe zone verlegd worden naar het oosten toe, zodat

deze parkeerplaatsen binnen de blauwe zone komen te vallen. De toekomstige bewoners krijgen een ontheffing om op deze parkeerplaatsen gratis te parkeren.

In het kader van duurzaamheid worden de toekomstige bewoners gestimuleerd met een warmtepomp te werken. Hoewel de woningen nog wel worden aangesloten op het gasnetwerk, ligt de voorbereiding klaar om de woningen om te zetten naar gasloos. Het systeem is makkelijk om te zetten.

De navolgende schetsen geven een beeld van de gewenste situatie. Deze schetsen zijn eveneens als bijlage meegestuurd (bijlage 5).



Plattegrond gewenste situatie



Schetsen van de woningen

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de Ladder voor Duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, die in 2017 is herzien. Alle relevante ruimtelijke besluiten dienen aan deze Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief is niet in strijd met het rijksbelang. In paragraaf 3.1.3 wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- mainportontwikkeling Rotterdam,
- kustfundament,
- grote rivieren,
- Waddenzee en waddengebied,
- defensie,
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde,
- rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen,
- elektriciteitsvoorziening,
- ecologische hoofdstructuur,
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament,
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte),
- veiligheid rond rijksvaarwegen,
- verstedelijking in het IJsselmeer,
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken,
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Onderhavig initiatief voor het realiseren van zes woningen in de bebouwde kom van Scherpenzeel, valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst nagegaan worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

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

Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer een plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, de ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Onderhavig initiatief bevat zes woningen, waardoor de laddertoets niet doorlopen hoeft te worden.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling wordt niet gekenmerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor de laddertoets niet doorlopen hoeft te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland (januari 2018)

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

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

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Een duurzame economische structuur

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige en innovatieve bedrijven enerzijds en een kwalitatief goed aanbod aan werklocaties woonlocaties en arbeidspotentieel anderzijds. Krachtige steden en vitale dorpen met voldoende aanbod aan voorzieningen spelen daarbij een belangrijke rol. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving.

Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van

- ruimtelijke kwaliteit;
- natuur en landschap in Gelderland;
- gezonde en veilige leefomgeving;
- water en ondergrond.

De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

FoodValley

Het plangebied valt onder het deelgebied FoodValley. De regio heeft de ambitie om een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving te bieden om de eigen bevolking en mensen van elders blijvend te binden aan de regio. Dit ook in relatie tot de ambitie om een mondiale speler op Food gebied te worden en kenniswerkers van elders bereid te vinden om zich hier te vestigen. Afstemming van woningaantallen is gewenst om mismatch van vraag en aanbod en ongewenste concurrentie tussen de regio's te voorkomen. De regio signaleert verder dat alle gemeenten te maken krijgen met de gevolgen van vergrijzing en wil hiermee rekening houden binnen het beperkte woningbouwprogramma (onder andere door het bouwen van levensloopbestendige woningen).

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft de realisering van zes woningen op een momenteel braakliggend stuk grond. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit en zorgt voor een aantrekkelijker vestigingsklimaat in Scherpenzeel. Daarnaast speelt dit aanbod in op de huidige vraag naar woningen door onder andere senioren. De gewenste ontwikkeling is dan ook in lijn met het provinciaal beleid.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland (januari 2018)

Het moederplan van de Omgevingsverordening is in 2014 vastgesteld door de Gedeputeerde Staten. De meest recente herziening is in januari 2018 doorgevoerd.

In de Omgevingsverordening zijn regels (randvoorwaarden) opgenomen passend bij de provinciale aanpak van ambities en doelen in de hiervoor genoemde Omgevingsvisie. De regels in de Omgevingsverordening zijn zodanig dat zij goed passen bij de accenten in de aanpak van deze Omgevingsvisie.

De opgenomen regels die gelden voor onderhavig plangebied hebben betrekking op glastuinbouw en intrekgebieden. Deze regels zijn dan ook niet relevant voor de gewenste ontwikkeling.

Conclusie

Ter plekke van het plangebied zijn geen relevante regels opgenomen in de Omgevingsverordening met betrekking tot de gewenste ontwikkeling. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Scherpenzeel

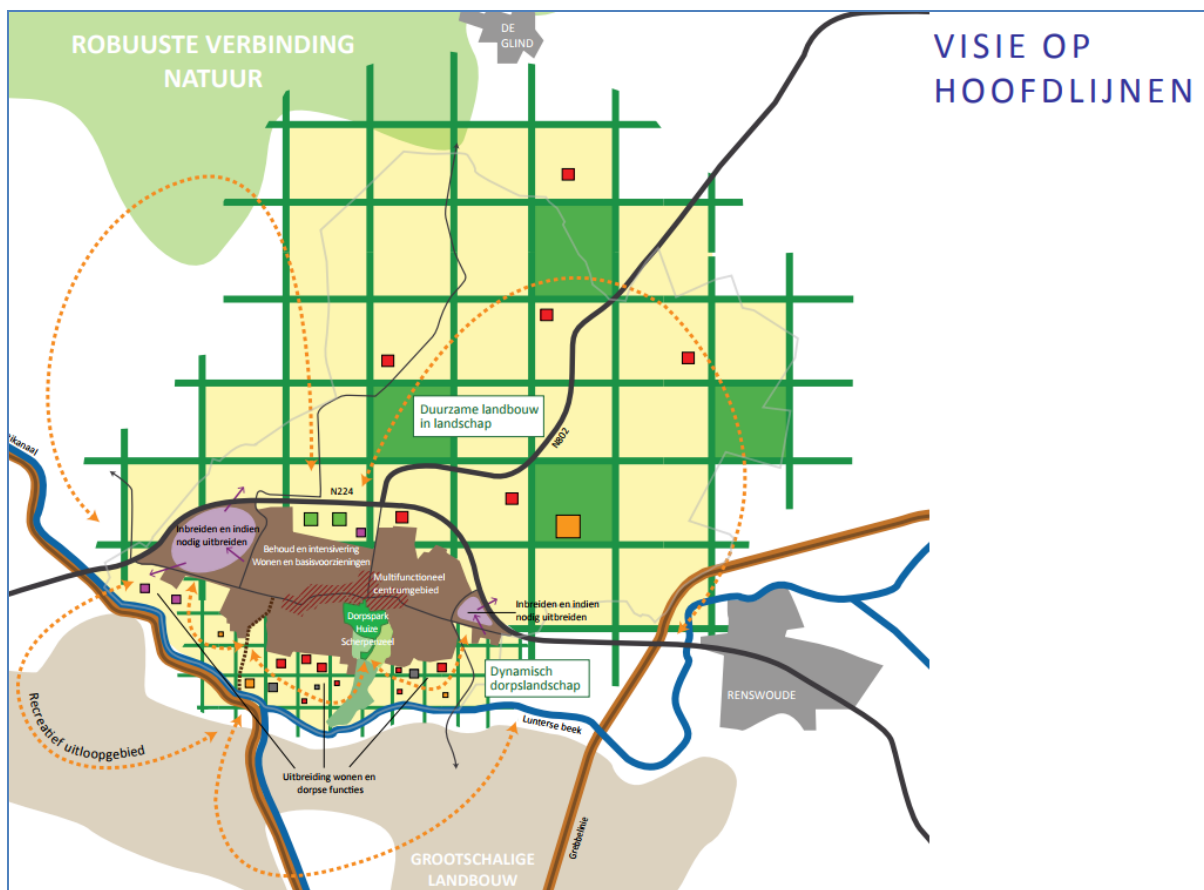
Op 31 oktober 2013 is de structuurvisie Scherpenzeel door de gemeente vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke ontwikkeling tot 2030. In de structuurvisie verschaft de gemeente helderheid over de ruimtelijke koers en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wil brengen. Het beleid is bindend voor de gemeente zelf en een richtsnoer voor haar handelen in de richting van externe partijen. Plannen van initiatiefnemers zullen aan de structuurvisie getoetst worden bij de afweging tot medewerking.

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

Kern: Scherpenzeel, dorp in het groen

Een belangrijke kwaliteit van Scherpenzeel is de ligging in de rustige, groene en landschappelijke omgeving. Er is een verwevenheid tussen het dorp en het omliggende buitengebied. Het streven is om dit groene karakter te behouden en te versterken. Voor de nabije toekomstige dorpsontwikkeling wordt vooral gekeken naar bebouwingsmogelijkheden in de kern en aan de zuidrand (Scherpenzeel-Zuid). Een belangrijke opgave voor een kern met de omvang van Scherpenzeel is het behoud van het multifunctioneel centrumgebied als de levensader van het dorp. Bij de ruimtelijke aspecten gaat het om de verschijningsvorm, daarin is het belangrijkste dat het centrum er aantrekkelijk uitziet en het er prettig verblijven is. Op de volgende pagina is de visiekaart van de structuurvisie weergegeven.

De structuurvisie krijgt op gebiedsniveau een nadere uitwerking voor de deelgebieden, waaronder het centrum. De centrumvisie die hieruit is voortgekomen wordt besproken in paragraaf 3.3.2.



Visiekaart Structuurvisie Scherpenzeel

Conclusie

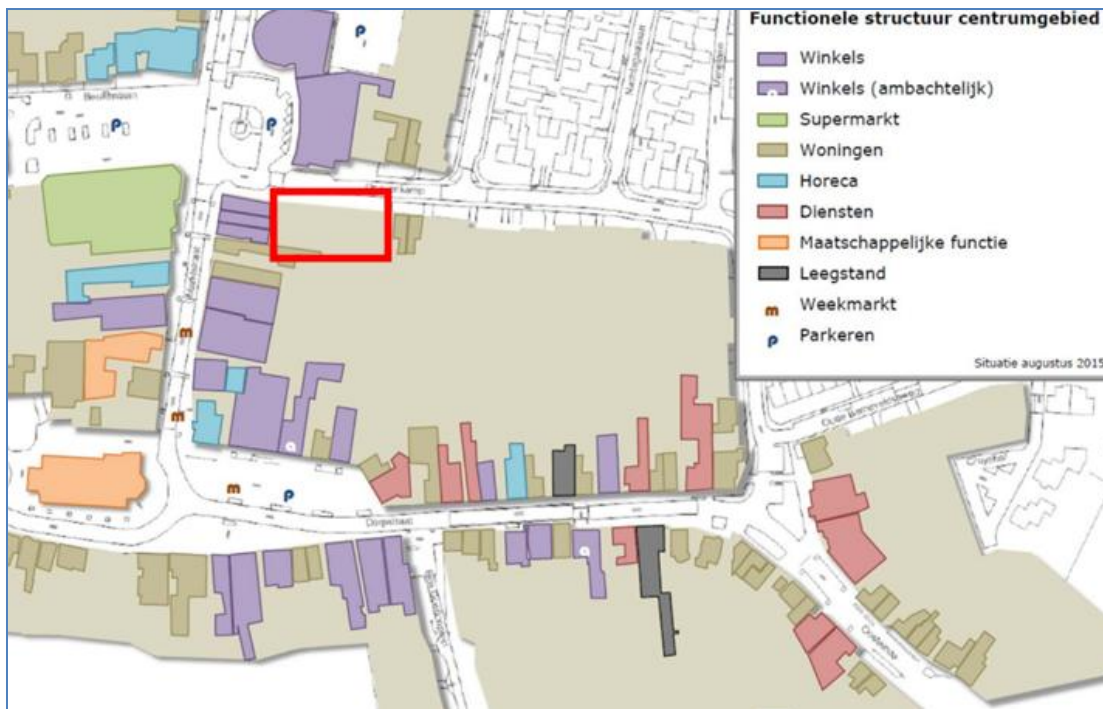
Het beoogde plan is in lijn met de structuurvisie van Scherpenzeel. Het vindt plaats in de kern en het draagt bij aan een aantrekkelijker centrum. De situatie zal aanzienlijk verbeterd worden ten opzichte van de huidige situatie, waardoor een van de belangrijke ruimtelijke aspecten, de verschijningsvorm, met dit plan tot zijn recht komt.

3.3.2 Centrumvisie Scherpenzeel

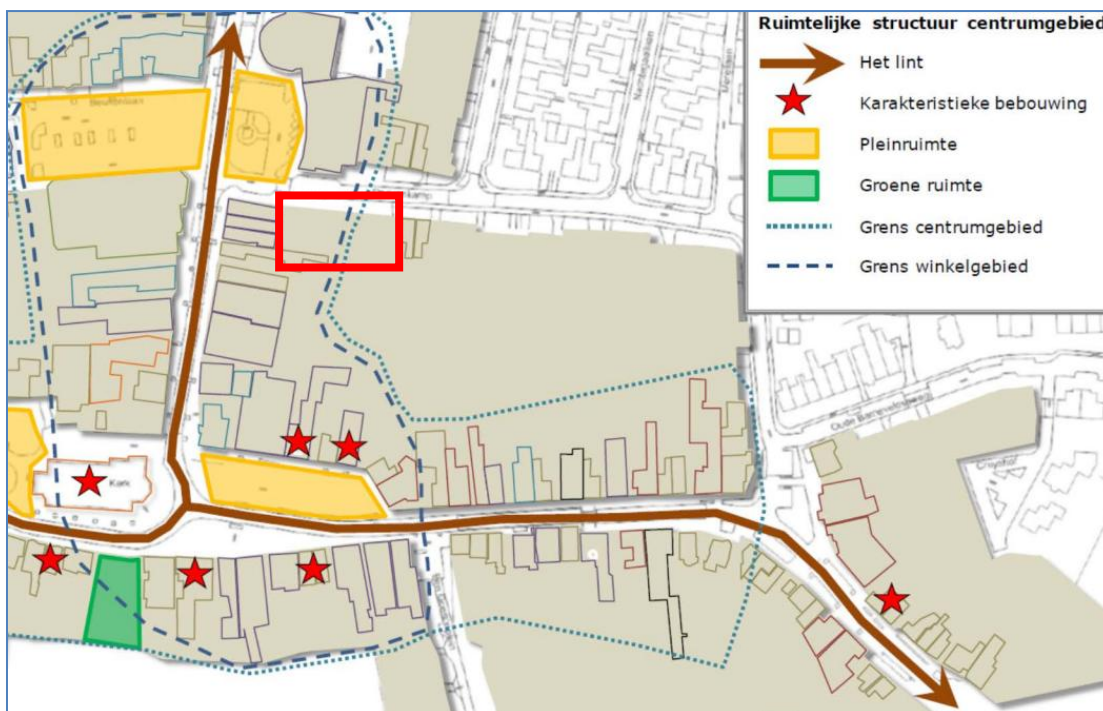
In 2015 is de definitieve Centrumvisie vastgesteld. Deze integrale visie op de functionele en ruimtelijke structuur van het centrum dient als kader waarmee richting wordt gegeven voor de ontwikkeling van (delen van) het centrumgebied.

De woonfunctie is een belangrijke centrumfunctie in het gehele centrumgebied. In delen van het centrum met overwegend publieksfuncties wordt veelal op verdieping boven deze functies gewoond. In alle andere delen domineert de woonfunctie het straatbeeld. In delen van de Dorpsstraat is de winkelfunctie de afgelopen jaren langzaam maar zeker afgenomen en zijn meerdere winkelpanden of panden ten behoeve van dienstverlening van functie gewisseld naar wonen. Navolgend is de functionele structuur van het centrumgebied weergegeven op een kaart.

Voor het beleid ten aanzien van het centrumgebied geldt dat de focus niet alleen ligt op de winkelvoorzieningen, maar dat ook oog gehouden wordt voor andere ontwikkelingen. Ontwikkelingen die kunnen bijdragen aan de levendigheid van het centrum in het algemeen en het winkelhart in het bijzonder.



Functionele structuur centrumgebied met projectlocatie rood omlijnd



Ruimtelijke structuur centrumgebied met projectlocatie rood omlijnd

De beoogde locatie ligt deels in het centrum- en winkelgebied en deels in woongebied. Rijtjeswoningen met als doelgroep senioren is passend op deze locatie, waarbij senioren enerzijds in een woongebied wonen, maar anderzijds ook gemakkelijk te voet de winkels in de omgeving kunnen bezoeken. Daarnaast bieden de woningen levendigheid door de aan- en afloop van mensen. De woningbouw dient als overgang naar naastgelegen woongebieden. De uitwerking van de woningen, waarbij de woning op de kop aan de kant van het centrum verder naar voren gesitueerd wordt, is passend bij deze overgang.

Conclusie

Om nieuwe leegstand te voorkomen, is er bewust voor gekozen om geen nieuwe winkelruimte te creëren. Onderhavig initiatief voorziet daarom niet in de ontwikkeling van winkelruimte, maar in de realisatie van woningen. Omdat het gebied op de grens zit van het centrum en woongebied, zijn relatief kleinschalige woningen gericht op senioren een goede functie voor deze overganglocatie. Tevens voegt het levendigheid toe aan het gebied, en wordt de aantrekkelijkheid vergroot ten opzichte van de huidige situatie. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de Centrumvisie.

3.3.3 Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020

De Woonvisie Scherpenzeel is op 5 februari 2013 vastgesteld. Genoemde cijfers zijn dan ook ten minste 5 jaar oud. Echter, de woonvisie creëert een beeld van de behoefte tot 2020, waardoor bij dit project rekening wordt gehouden met de destijds opgestelde behoefte.

Behoefte

Voor het ramen van de woningbehoefte is het aantal huishoudens van belang. Dit aantal groeit volgens de provinciale prognose van 3.579 huishoudens in 2012 naar 4.016 in 2020 en 4.403 in 2030. Het aantal inwoners is in 2020 met 3,5% gestegen ten opzichte van 2012, het aantal huishoudens met 12,2%. Het aantal huishoudens stijgt harder dan het aantal inwoners door de voortgaande gezinsverdunding die voor een groot deel het gevolg is van de vergrijzing en de daarmee gepaard gaande toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. De vraag naar woningen zal dus stijgen.

De kwaliteit van de woningvoorraad in Scherpenzeel is hoog. Dat maakt de voorraad erg aantrekkelijk voor degene die kwaliteit kan betalen. Echter de hoge kwaliteit heeft ook nadelen: de woningvoorraad is duur en relatief eenzijdig. Er zijn weinig goedkope koopwoningen die betaalbaar zijn voor starters of middeninkomens. En als de groep waarvoor de koopwoningen te duur zijn, zijn heil zoekt in de huursector is het aanbod eveneens beperkt: 18,5% van de woningvoorraad bestaat uit betaalbare huurwoningen, ook voor het type gemeente als Scherpenzeel niet een hoog aandeel. Voor het evenwicht in de voorraad en om alle doelgroepen goed te kunnen huisvesten is daarom een groter aanbod aan wat goedkopere en wat kleinere woningen en aanbod aan seniorenwoningen gewenst.

De drie adviespunten die voortkomen uit de Woonvisie van de gemeente Scherpenzeel, zijn de afstemming op de reële vraag, de focus op kansrijke projecten (projecten met huurwoningen en betaalbare koopwoningen), en daarbij gericht op de belangrijkste doelgroepen: huishoudens met middeninkomens – waaronder een groep starters – en senioren.

In de Woonvisie wordt benadrukt dat senioren behoefte hebben aan grondgebonden seniorenwoningen. Om senioren te verleiden door te stromen naar voor hen meer geschikte woningen, is differentiatie in het aanbod noodzakelijk, waaronder het aanbieden van grondgebonden seniorenwoningen.

Bij onderhavig initiatief worden er in hoofdzaak woningen gerealiseerd die betaalbaar, grondgebonden en gericht op senioren zijn.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling van de zes woningen aan Druivenkamp is in lijn met de uitgangspunten van de Woonvisie. Het betreft een project dat gericht is op een reële vraag, door betaalbare grondgebonden koopwoningen te realiseren die voornamelijk gericht zijn op senioren.

4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van zes woningen aan de Druivenkamp in Scherpenzeel. Het plangebied beslaat geen NNN gebied. Voorgenomen initiatief zal dan ook geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het NNN.

Voorts heeft er op 19 juli 2017 door De Groene Ruimte een veldcheck naar flora en fauna plaatsgevonden op locatie, vastgesteld in een rapport op 21 juli 2017 (bijlage 1), om een indruk te krijgen van de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. De conclusies zijn als volgt:

- In het plangebied zelf zijn geen (vaste verblijfplaatsen van) beschermde soorten aangetroffen.
- Het plangebied vormt een kleine ongecultiveerde plek in een stedelijke omgeving. Daardoor vormt het plangebied mogelijk een voedsel- en schuilplaats voor een aantal soorten, waaronder Gewone dwergvleermuis en Huismus. Gezien de vele mogelijkheden in de omgeving wordt het plangebied niet beschouwd als een essentiële foerageerplaats.
- Jaarrond beschermde nesten van vogels zijn niet aanwezig in het plangebied. Wel kunnen in het broedseizoen broedgevallen van struweelbroeders voorkomen; broedgevallen zijn wettelijk beschermd en mogelijk niet worden verstoord.
- Door de handeling worden mogelijk enkele, soorten verstoord, welke onder de Wnb geen bijzondere beschermingsstatus hebben. Voor deze soorten (alook voor alle soorten zonder bijzondere beschermingsstatus) geldt de wettelijke zorgplicht. Dat houdt in dat al het redelijke moet worden gedaan om verstoring te voorkomen.

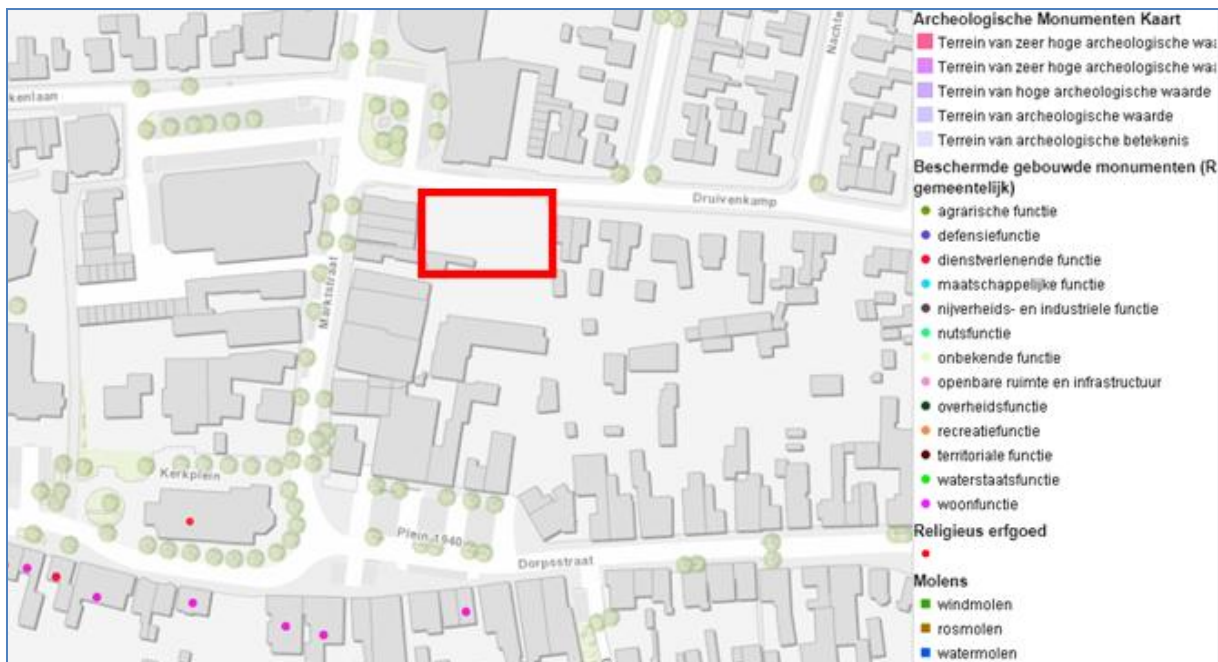
4.1.3 Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met de instandhoudingsdoelstellingen van het NNN. Ook wordt het plangebied niet beschouwd als een essentiële foerageerplaats. Voorts worden werkzaamheden dan wel ruim buiten het broedseizoen uitgevoerd, dan wel ondersteund met een vaststelling door een ter zake kundige dat er geen enkel broedgeval kan worden verstoord. Via deze weg wordt de flora en fauna in het gebied zo min mogelijk belast. Door deze maatregelen in acht te nemen, vormt de flora en fauna wetgeving geen verdere belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

De beoogde locatie voor de woningen heeft geen dubbelbestemming met betrekking tot cultuurhistorie. Ook zijn er geen monumenten in het plangebied, dan wel in de directe omgeving van het plangebied. Een uitsnede van de cultuurhistorische kaart van de provincie Gelderland (zie volgende pagina) laat dit zien. Deze kaart toont ook dat het gebied geen gebied is van bijzondere cultuurhistorische waarde. De beoogde werkzaamheden kunnen in het kader van cultuurhistorie dan ook zonder verder onderzoek uitgevoerd worden.



Uitsnede cultuurhistorische kaart provincie Gelderland met plangebied rood omlijnd (bron: kaarten.gelderland.nl)

4.2.2 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht.

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De projectlocatie heeft geen dubbelbestemming met betrekking tot archeologie, ook zal er niet gegraven worden om de ontwikkelingen te realiseren.

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Het voornemen betreft de realisatie van zes woningen, op grond met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 1'. Een omgevingsvergunning voor afwijking hiervan kan (onder andere) worden verleend indien er kan worden aangetoond dat de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is tot beneden het te verwachten archeologisch niveau door de bestaande c.q. niet historische bebouwing of andere handelingen een en ander ter beoordeling van een archeologisch deskundige namens het bevoegde gezag.

Het Evaluatierapport bodemverontreiniging (bijlage 2) geeft aan dat de gehele saneringslocatie tot een diepte van 1,1 meter is afgegraven. Daardoor kan gesteld worden dat de grond aantoonbaar geroerd is. De grondwerkzaamheden van de woningen reiken niet dieper dan 1 meter beneden maaiveld, waardoor eventuele dieper liggende restanten niet geraakt kunnen worden. De regioarcheoloog heeft bevestigd dat de archeologische verwachtingswaarde door de destijds uitgevoerde sanering niet meer van toepassing is op onderhavige locatie.

4.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is er geen aanleiding voor het uitvoeren van cultuurhistorisch en/of archeologisch onderzoek. Het initiatief tast de cultuurhistorisch waarden niet aan, zodat vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan onderhavige planontwikkeling. Tevens is archeologisch onderzoek niet vereist, omdat de bodem aantoonbaar geroerd is (bijlage 2).

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Parkeren

De gemeente Scherpenzeel heeft op 13 maart 2018 een bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' vastgesteld (paragraaf 1.3).

Voor de te hanteren parkeernormen wordt aangesloten bij de parkeerkencijfers van Nationaal kenniscentrum voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte (het CROW). Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar de stedelijkheidsgraad en de ligging binnen de gemeente. De planlocatie ligt in het centrum van weinig stedelijk gebied.

Bij de parkeerkencijfers van het CROW wordt een marge aangegeven, waardoor afhankelijk van de locatie en specifieke kenmerken van de functie, gekeken kan worden wat de juiste invulling van het aantal parkeerplaatsen moet zijn. De parkeernorm past zich aan de meest recente versie van de CROW richtlijn. 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.

In de bijlage van het Parapluplan Parkeernormen worden de kencijfers voor parkeerplaatsen weergegeven. Voor een tussen- of hoek koopwoning is de richtlijn 1,1 – 2,0 parkeerplaatsen.

Het plan bestaat uit de realisatie van zes tussen- en hoek koopwoningen. Door de ligging in het centrumgebied en gezien de bestaande parkeerdruk, wordt er ingezet op 2 parkeerplaatsen per woning. In totaal worden er dus 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is in lijn met het Parapluplan Parkeernormen van de gemeente Scherpenzeel.

De blauwe zone in het centrumgebied van Scherpenzeel zal verlegd worden, zodat de 12 parkeerplaatsen binnen deze zone vallen. Centrumbezoekers kunnen ook van deze parkeerplaatsen gebruik maken. De toekomstige bewoners krijgen ontheffing om er gratis te parkeren.

Conclusie

Per woning worden er twee parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, waardoor er vanuit parkeertechnisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor onderhavig initiatief.

4.3.2 Verkeer

Voor de verwachte verkeergeneratie wordt gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW.

De beoogde koopwoningen betreffen zes tussen- en hoekwoningen. Scherpenzeel is weinig stedelijk (een adressendichtheid tussen de 500 en 1000 per km²) en de locatie bevindt zich in het centrum. Op basis van deze gegeven is de verwachte verkeersgeneratie voor de zes woningen 6,8 – 7,6 mvt/etmaal per woning. Met de bouw van de zes woningen kunnen er zodoende 40,8 – 45,6 mvt/etmaal verwacht worden.

De desbetreffende locatie heeft de bestemming 'Centrum'. Hier zijn verschillende functies toegestaan, waaronder kantoren. Mocht er een 3-laags kantoorgebouw gerealiseerd worden over het hele bouwvlak (die de oppervlakte heeft van ca. 600 m²) is er sprake van 1.800 m² bvo. Op basis van de kengetallen van het CROW is de verkeersgeneratie bij kantoren in weinig stedelijk gebied in het centrum tussen de 5,5 en 7,2 per 100 m². Over een bvo van 1.800 m² zal de verkeersgeneratie dus komen op 99 tot 130 mvt/etmaal. Dit is vele malen hoger dan de vervoersbewegingen bij het huidige initiatief. Daarom kan gesteld worden dat het initiatief qua verkeersgeneratie past binnen dit gebied.

Conclusie

De verwachte verkeersgeneratie is lager dan bij bijvoorbeeld een 3-laags kantoorpand, wat in de huidige situatie reeds is toegestaan. Daardoor worden er vanuit het oogpunt verkeer geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM. In de AMvB-NIBM is vastgelegd dat een verslechtering van 3% van de luchtkwaliteit (c.q. een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' kan worden beschouwd. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling van dusdanige kleine aard is, dat het voornemen als 'niet in betekende mate' beschouwd kan worden.

Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet vereist.

4.5 Bodemkwaliteit

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Het voornemen betreft de realisatie van zes woningen op een voorheen braakliggend stuk grond. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen, is een bodemonderzoek gedaan.

Onderzoek/beoordeling

Uit de resultaten van het vooronderzoek (bijlage 3) blijkt het volgende:

- De locatie met een oppervlak van 944 m² ligt momenteel braak. Er is geen bebouwing of verharding aanwezig, maar wel opschot aan divers groen. Op en in de directe nabijheid van de locatie is geen sprake van potentieel bodemverontreinigende activiteiten of objecten.
- In het verleden aangetoonde verontreinigingen met metalen en PAK boven de interventiewaarden zijn op locatieschaal volledig gesaneerd.
- De saneringsevaluatie spreekt van restverontreiniging in de wanden van de locatie. Aan de zijde van de Druivenkamp is een wand met gering oppervlak (enkele m²) nog verontreinigd met PAK boven de interventiewaarde. Voor het overige betreft het overwegend lichte verontreiniging en plaatselijk gehalten aan zink boven het gemiddelde van de achtergrondwaarde en de interventiewaarde. De wanden zijn afgedekt met geotextiel.
- Volgens de asbestkansenkaart van de provincie Gelderland is sprake van een matige kans op het voorkomen van asbest in de bodem. Gezien de uitgevoerde bodemsanering zal van asbest (verdacht materiaal) op locatie geen sprake meer zijn. De gehele actuele contactzone is ontgraven.

Geconcludeerd wordt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de vaste bodem niet of nauwelijks is aangetast. De hypothese voor de locatie luidt 'onverdachte locatie'.

Conclusie

Onderhavig initiatief kan worden gerealiseerd zonder aanvullend bodemonderzoek. De kwaliteit van de bodem is goed genoeg in het kader van de gewenste ontwikkeling.

4.6 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidzones (met uitzondering van woonerven en 30 km/h gebieden). Wanneer binnen deze geluidzones nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Voorliggende ruimtelijke onderbouw ziet op de realisatie van zes woningen in het centrum van Scherpenzeel. De Wgh beschouwt een woning als een zogenaamd 'geluidsgevoelig object'. Hoewel de Wgh het verrichten van akoestisch onderzoek in bij 30 km/h gebieden niet verplicht stelt, dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderbouwd te worden dat er ter plekke van de gewenste woningbouw sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen aan het begin van Druivenkamp. Druivenkamp is een 30 km/h straat die het woongebied met het centrumgebied verbindt. Deze ontsluitende functie is in het bijzonder voor de achterliggende woonwijken. Daar komt bij dat de woningen niet direct met de gevel aan de weg staan. Tussen Druivenkamp en de woningen worden parkeerplaatsen gerealiseerd. De afstand tussen de voorgevel van de woningen en de rijbaan bedraagt circa 5 meter.

Blijkens de door de gemeente overlegde gegevens zijn de verkeersgegevens van Druivenkamp als volgt. In 2016 was er sprake van gemiddeld 933 mvt/etmaal, in het referentiejaar 2030 zal de verwachte verkeersgeneratie 989 mvt/etmaal bedragen. Deze verkeersgeneratie valt in de laagste categorie zoals aangegeven in de legenda (1 tot 2.500 mvt/etmaal per rijbaan). In Scherpenzeel zijn er nog twee categorieën met verkeersintensiteiten, respectievelijk 2.500 tot 5.000 mvt/etmaal per rijbaan en 5.000 tot 7.500 mvt/etmaal per rijbaan. Voorts ligt het gebied deels in het centrum. Gelet daarop is een wat hogere akoestische belasting aanvaardbaar.

Met dit in achtnemend kan aangenomen worden dat het verkeer dat de Druivenkamp passeert het woon- en leefklimaat ter plekke van de gewenste woningen niet onevenredig aantast.

Ten oosten van het plangebied ligt de Marktstraat. De Marktstraat is eveneens een 30 km/h straat. De meeste bezoekers van het centrumgebied van buiten Scherpenzeel komen via de Dreef en de Marktstraat naar het centrum (Centrumvisie, p. 16). De Marktstraat kan dan ook gekenmerkt worden als belangrijke ontsluitingsweg. Toch valt ook het deel van de Marktstraat ter hoogte van het plangebied nog binnen de laagste categorie (1 tot 2.500 mvt/etmaal per rijbaan), nu en naar verwachting in 2030 nog steeds.

Voorts is er tussen de Marktstraat en de planlocatie bebouwing gelegen dat hoger is dan de te realiseren woningen, waardoor het ergste geluid reeds gedempt zal worden. Verwacht wordt dan ook dat verkeerslawaaï van de Marktstraat geen nadelige effecten zal hebben op het woon- en leefklimaat ter plekke van de gewenste woningen.

Gelet op de ligging van de planlocatie kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefmilieu dat passend is bij de aard van het gebied, te weten de rand van een centrumgebied.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling. De verkeersintensiteit van Druivenkamp en de Marktstraat is laag, waardoor aangenomen kan worden dat er ter plekke van de gewenste woningen een goed woon- en leefklimaat is.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

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.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. Het plangebied en haar omgeving dient te worden aangemerkt als 'gemengd gebied' door de verscheidenheid aan functies in de omgeving.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand 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

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Onderzoek / beoordeling

Een woning wordt gezien als een gevoelige functie, waardoor het van belang is om mogelijke invloed van bedrijven in beeld te hebben. De beoogde locatie voor de woningen is onderdeel van een gemengd gebied. In het centrum is wonen al toegestaan, waardoor er vanuit wordt gegaan dat de omliggende functies geen barrière zullen vormen voor het realiseren van woningen. Daarnaast zijn de functies die dichtbij het plangebied liggen voornamelijk detailhandel of wonen, wat op het hoogst in categorie 1 valt. In deze categorie is de richtafstand 0 meter in gemengd gebied, waardoor enige belemmering door bedrijfshinder niet van toepassing is.

Ter onderbouwing is er de categorieaanduiding gebruikt die wordt genoemd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Onder categorie A vallen activiteiten die aan de woningen kunnen worden uitgevoerd, categorie B bevat activiteiten die afgescheiden moeten zijn van de woningen en categorie C omvat alle activiteiten waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Alle activiteiten rondom het plangebied vallen in categorie A of B, waardoor ook vanuit dit perspectief verder onderzoek niet noodzakelijk is.

4.7.3 Conclusie

Onderhavig initiatief vereist geen verder onderzoek in het kader van bedrijven en milieuzonering, omdat het plangebied niet wordt omgeven door bedrijven met zonering.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het

groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

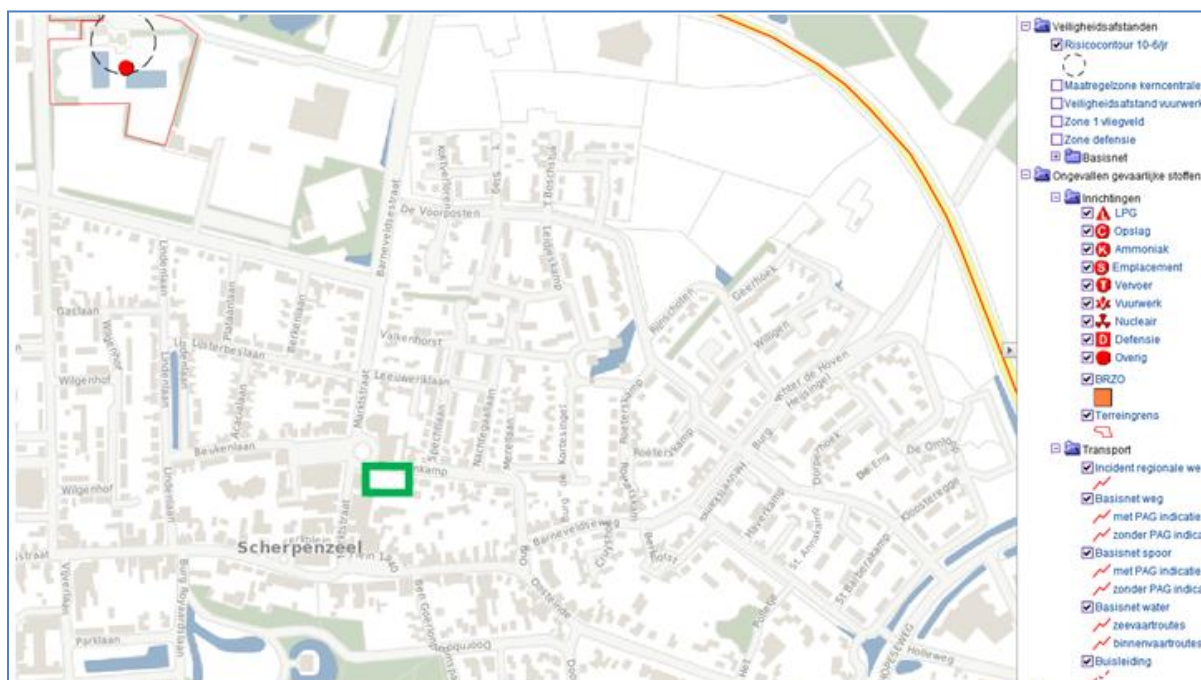
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

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

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, zodat het initiatief getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd (zie volgende pagina). Uit deze kaart blijkt dat alle mogelijke gevaarlijke inrichtingen op ruime afstand liggen van het plangebied. Er is dus geen beperking voor het plangebied.



Uitsnede risicokaart met het plangebied groen omlijnd (bron: risicokaart.nl)

4.8.3 Conclusie

Gezien de afstanden tot de risicovolle bedrijven en transportroutes bestaat er vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor het initiatief aan de Druivenkamp.

4.9 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;

- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Voor de verdere realisatie van het plan zal een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Wettelijk kader

Rijk - Waterwet

De Waterwet inwerking getreden 22 december 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Rijk - Nationaal Waterplan 2016-2021

De Waterwet schrijft voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Het 'Waterbeheerprogramma 2016-2021' is het spoorboekje én visitekaartje voor de jaren 2016-2021 van Waterschap Vallei en Veluwe. Op basis van de strategische doelstellingen uit de Langetermijnvisie, de Deltabeslissingen, de aanbevelingen uit het in 2014 gepresenteerde OESO-rapport en de Kaderrichtlijn Water zijn de tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan wordt aangegeven hoe concrete invulling gegeven wordt aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen. Jaarlijks worden met alle partners de mogelijke projecten en trajecten besproken.

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

4.10.3 Beoordeling d.m.v. watertoets

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven (bijlage 4). Algemene aandachtspunten:

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

De afvoer van het afvalwater zal gaan via het gescheiden rioolstelsel wat in 2012 is aangelegd ter hoogte van het perceel. Het hemelwater zal gescheiden afgevoerd worden.

4.10.4 Conclusie

Onderhavig initiatief is niet in strijd met het waterbeleid van het Rijk, de provincie en gemeente. Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven op basis van de watertoets (bijlage 4), waardoor nader overleg met het Waterschap niet vereist is.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer en ontwikkelaar is bij de omliggende woningen langs geweest om de voorgenomen plannen te bespreken. Het plan om het braakliggende stuk grond te gaan ontwikkelen, is positief ontvangen. In de verdere uitwerking van de plannen is er rekening gehouden met een aantal wensen van omwonenden. De hoekwoningen krijgen op de 1^e verdieping geen ramen op de zijgevel, zodat er geen sprake zal zijn van inkijk bij de burens. Daarnaast worden er slechts aan de voorkant dakkapellen gerealiseerd en niet aan de achterkant, eveneens om inkijk zoveel mogelijk te beperken.

Op onderhavig besluit is de reguliere procedure gevolgd als bedoeld de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Tegen dit besluit kunnen zienswijzen worden ingediend en staat (hogere) beroep open.

6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief voor het realiseren van zes woningen aan de Druivenkamp in Scherpenzeel voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Gelderland. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Ook schaadt het de flora en fauna niet en ook archeologie en cultuurhistorie worden niet aangetast. Het voornemen leidt tot een beperkte toename van het verkeer en de omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.



Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu