

Onderbouwing BOPA

Scherpenzeel, Holevoetlaan perceel 3026

Gemeente Scherpenzeel

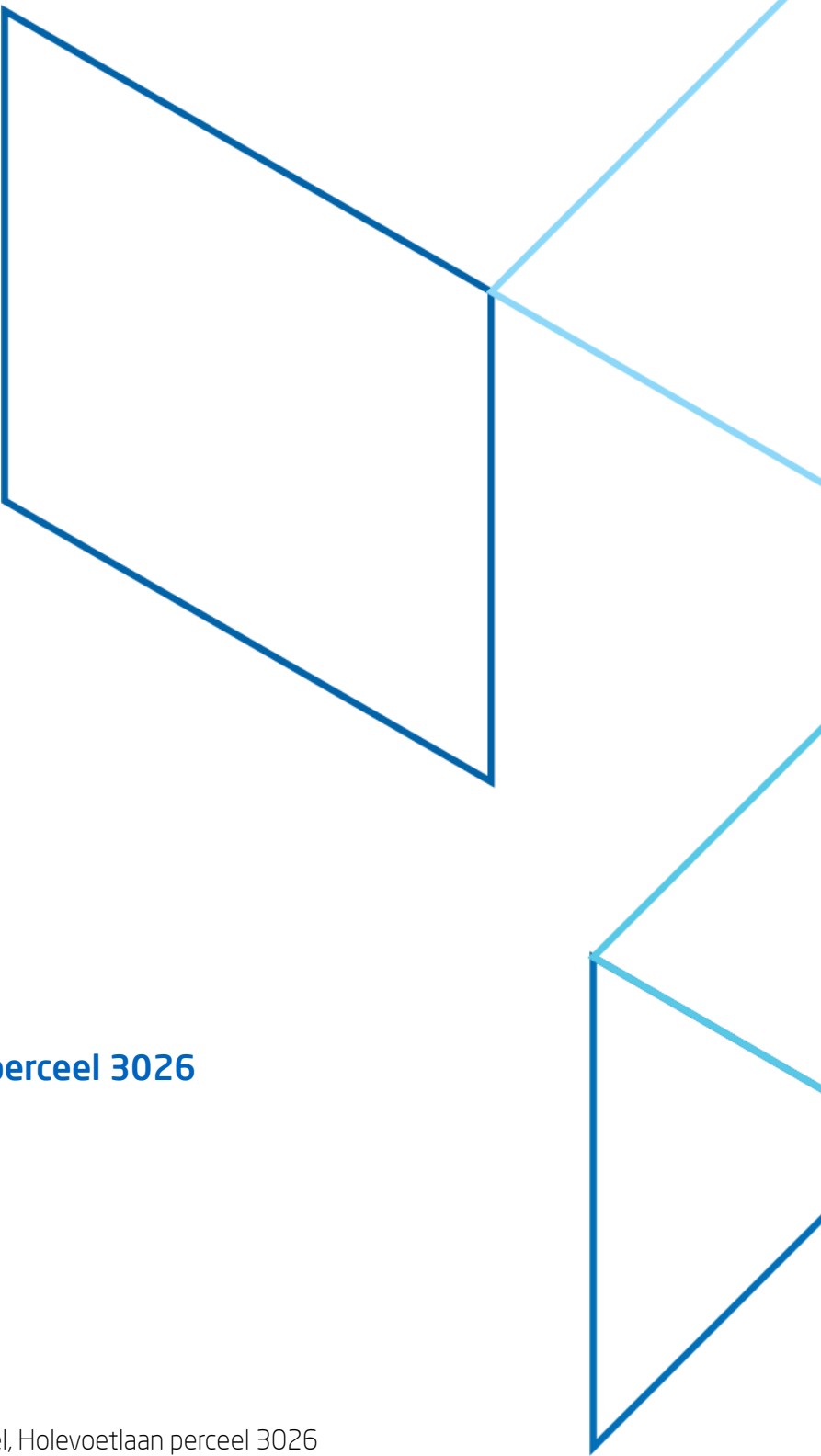


A Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal

Dreef 4C
7202 AG Zutphen

T 0318 - 505 637
E info@kubiek.nu

WWW.KUBIEK.NU



Onderbouwing BOPA

Scherpenzeel, Holevoetlaan perceel 3026

Gemeente Scherpenzeel

PLANGEGEVENS

Projectnummer:	K25141
Datum:	24 juli 2026
Titel:	Scherpenzeel, Holevoetlaan perceel 3026
Projectleider:	C.J.M. Hanse MSc
Auteur:	C.J.M. Hanse MSc
Status:	Definitief

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Ligging en begrenzing planlocatie.....	5
1.3.	Geldend Omgevingsplan	6
2.	Beschrijving van de situatie.....	8
2.1.	Historische ontwikkeling.....	8
2.2.	Bestaande situatie	8
2.3.	Toekomstige situatie	9
2.4.	Stedenbouwkundige inpassing.....	12
3.	Beleidskader	13
3.1.	Rijksbeleid	13
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2.	Besluit kwaliteit leefomgeving.....	13
3.2.	Provinciaal beleid.....	14
3.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	14
3.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	15
3.3.	Regionaal beleid.....	15
3.3.1.	Gebiedsvisie Regio Food Valley.....	15
3.4.	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1.	Omgevingsvisie Scherpenzeel.....	16
3.4.2.	Woonvisie Scherpenzeel 2020-2030.....	18
3.4.3.	Integraal Huisvestingsplan gemeente Scherpenzeel 2022-2032	18
3.4.4.	Nota Ruimtelijke Kwaliteit	19
3.4.5.	Kadernotitie duurzaamheid	20
3.4.6.	Transitievisie Warmte Scherpenzeel	20
4.	Effecten op en van de fysieke leefomgeving	21
4.1.	Omgevingsveiligheid	21
4.2.	Water	23
4.3.	Gezondheid en milieu	26

4.4.	Luchtkwaliteit	27
4.5.	Geluid	28
4.6.	Trilling	29
4.7.	Slagschaduw bij windturbines.....	30
4.8.	Bodem	30
4.9.	Geur	32
4.10.	Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	33
4.11.	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	33
4.12.	Cultuurhistorie en archeologie	34
4.13.	Ruimte voor toekomstige functies, infrastructuur en openbare buitenruimte	36
4.14.	Flora en fauna.....	37
4.15.	Milieuhinderlijke activiteiten	39
4.16.	Duurzaamheid	44
4.17.	Parkeren en verkeer.....	45
4.18.	Kabels en leidingen.....	48
4.19.	Milieueffectrapportage.....	48
4.20.	Explosieven.....	49
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	51
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	51
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
5.2.1.	Participatie	51
5.2.2.	Procedure	52
6.	Eindconclusie	53
7.	Opname in het omgevingsplan	54

Bijlagen:

1. Digitale watertoets;
2. Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek, 2022;
3. Evaluatierapport bodemsanering asbest, 2024;
4. Beoordeling evaluatieverslag bodemsanering, 2024;
5. Verkennend onderzoek naar beschermde flora en fauna, 2025;
6. Akoestisch onderzoek Basisschool De Wittenberg, 2025;
7. Akoestisch onderzoek Basisschool De Wittenberg inclusief KDV, 2026;
8. Reactieformulieren inloopavond 12 mei 2025;
9. Verslag inloopavond 22 januari 2026.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Holevoetlaan in Scherpenzeel bevindt zich, direct ten oosten van Basisschool De Wittenberg, een onbebouwd agrarisch perceel. Door de ligging in het dorp Scherpenzeel en de beperkte omvang (circa 3.962 m²), heeft het perceel voor de agrarische functie weinig waarde meer. Vanwege onder meer de ontwikkeling van locatie De Heijhorst sinds 2015 als woongebied, is het plangebied ingeklemd komen te liggen tussen woningen en Basisschool De Wittenberg.

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel met de huidige hobbymatige agrarische functie te herontwikkelen naar een woonfunctie in combinatie met een maatschappelijke functie. Het initiatief ziet op het ontwikkelen van een nieuw kleinschalig woongebied met in totaal 15 wooneenheden in diverse typologieën, waarbij het beoogde appartementengebouw een maatschappelijke functie in de plint krijgt welke voorlopig wordt ingevuld ten behoeve van Basisschool De Wittenberg en een kinderdagverblijf. Met een passende stedenbouwkundige opzet wordt aansluiting gezocht bij het omliggende woongebied.

De nieuw te realiseren situatie doet meer recht aan de inmiddels overwegende woonfunctie in dit gebied in combinatie met (maatschappelijke) voorzieningen. Met de herontwikkeling wordt bovendien voortgebouwd op de transformatie die reeds is ingezet met de ontwikkeling van locatie De Heijhorst. Daarnaast wordt met het initiatief maatschappelijke winst behaald door een divers woningbouwprogramma met zowel grondgebonden als gestapelde woningen en zowel koop- als huurwoningen. Het college van B&W van de gemeente Scherpenzeel heeft per brief in april 2025 laten weten in principe positief te staan tegenover een herontwikkeling naar wonen. Op 3 maart 2026 heeft het college van B&W van de gemeente Scherpenzeel besloten om, onder voorwaarden, in principe medewerking te verlenen aan de gebiedsontwikkeling.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende omgevingsplan. Met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan worden afgeweken van het omgevingsplan om het voornemen alsnog planologisch te regelen. Aangetoond dient te worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Met deze onderbouwing wordt dit gemotiveerd.

1.2. Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Scherpenzeel, in het zuidwestelijk deel van het dorp. De centrumvoorzieningen van Scherpenzeel bevinden zich op loopafstand ten noordoosten van het plangebied. De locatie ligt aan de Holevoetlaan, direct ten oosten van Basisschool De Wittenberg. De directe omgeving laat zich hoofdzakelijk kenmerken als woongebied met enkele verspreid liggende (maatschappelijke) voorzieningen.

Aan de noordzijde van het plangebied loopt de Holevoetlaan met aan de overzijde vrijstaande bungalows. De oostzijde van het plangebied wordt gevormd door een twee-onder-één-kapwoning aan de Holevoetlaan en reguliere woonpercelen met twee-onder-één-kapwoningen aan de Nieuwstraat. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich eveneens reguliere woonpercelen met twee-onder-één-

kapwoningen aan de Nieuwstraat. Tot slot bevinden zich ten westen van het plangebied rijwoningen aan de Heijhorst, een openbare parkeervoorziening en Basisschool De Wittenberg.

Het plangebied, waarop onderhavige herontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, is kadastraal bekend als gemeente Scherpenzeel, sectie E, nummer 3026 met een totale oppervlakte van circa 3.962 m². In onderstaande figuur is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Ligging en begrenzing plangebied (bron: PDOK Viewer)

1.3. Geldend Omgevingsplan

Het plangebied ligt in het omgevingsplan van de gemeente Scherpenzeel. Dit omgevingsplan bestaat op de planlocatie uit de bruidsschatregels en uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan: het bestemmingsplan 'West'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Scherpenzeel op 27 juni 2013 vastgesteld.

In het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan kent het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Het plangebied is daarmee bestemd voor agrarisch grondgebruik en voor voorzieningen van algemeen nut. Daarnaast zijn daarbij behorende, tuinen, erven en terreinen, paden, wegen en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Er zijn ter plaatse van het plangebied geen gebouwen toegestaan.

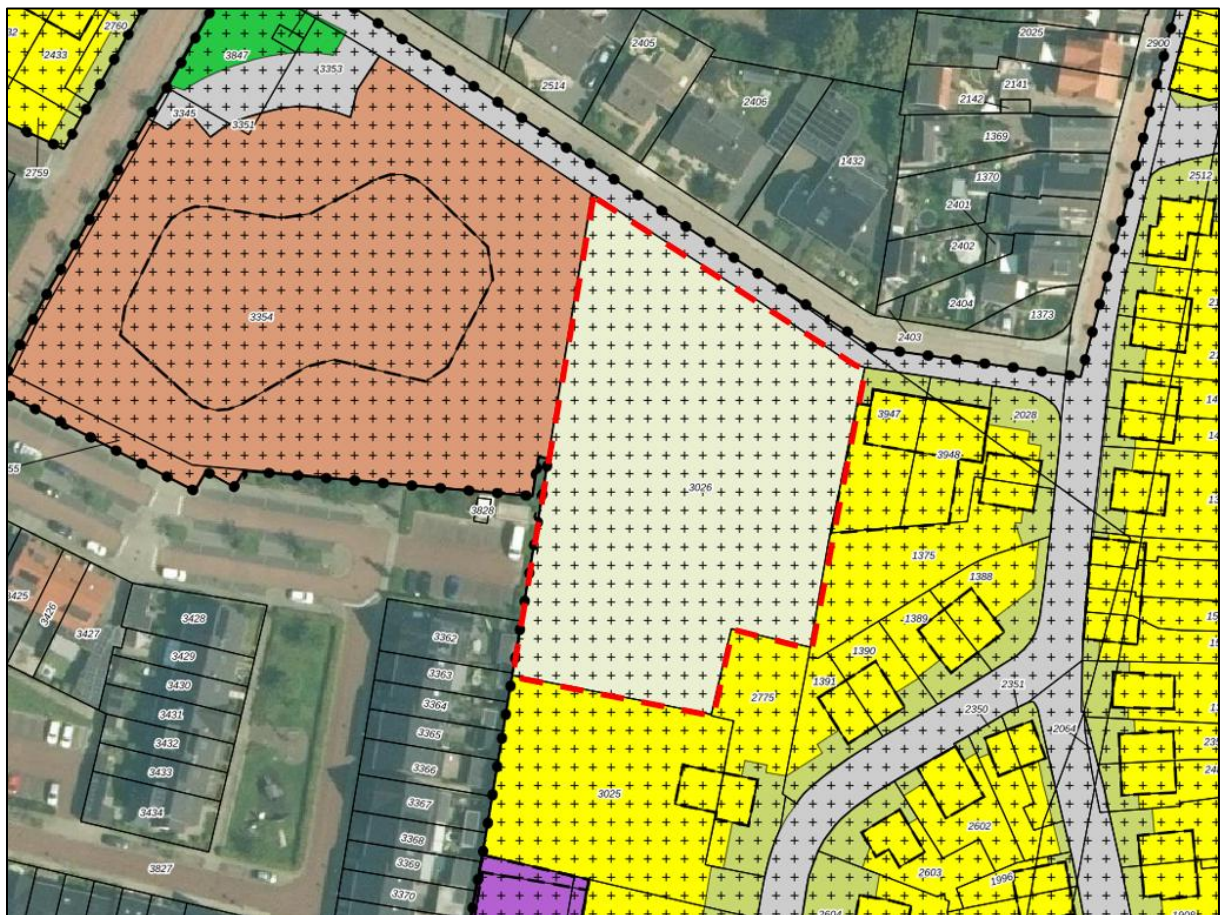
Voorts geldt voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 4'. De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse verwachte archeologische

waarden. Er mag onder meer worden gebouwd indien de bouwwerken en de fundering niet dieper liggen dan 0,30 meter beneden het maaiveld en het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 10.000 m² bedraagt.

Tot slot is op het plangebied het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen' van toepassing. Met dit bestemmingsplan heeft de juridische borging van het gemeentelijk parkeerbeleid plaatsgevonden.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het omgevingsplan. Zowel de woonfunctie, maatschappelijke functie als de beoogde bebouwing is strijdig met de planologische mogelijkheden op grond van de huidige bestemming 'Agrarisch'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'West' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2. Beschrijving van de situatie

2.1. Historische ontwikkeling

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

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

2.2. Bestaande situatie

Planlocatie

Het plangebied betreft een onbebouwd agrarisch perceel aan de Holevoetlaan in Scherpenzeel, direct ten oosten van Basisschool De Wittenberg. Het perceel kent in de huidige situatie enkel nog een hobbymatig agrarisch gebruik.

Centraal in het plangebied bevinden zich enkele bomen. Daarnaast zijn aan de zuidzijde van het plangebied enkele bomen en een haag aanwezig. Aan deze zijde van het plangebied ligt ook een (beach)volleybalveldje.



Aanzicht plangebied vanaf de Holevoetlaan (bron: Google Street View)



Aanzicht plangebied vanaf de Heijhorst (bron: Google Street View)

Omgeving

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Scherpenzeel, in het zuidwestelijk deel van het dorp. De centrumvoorzieningen van Scherpenzeel bevinden zich op loopafstand ten noordoosten van het plangebied. De locatie ligt aan de Holevoetlaan, direct ten oosten van Basisschool De Wittenberg. De directe omgeving laat zich hoofdzakelijk kenmerken als woongebied met enkele verspreid liggende (maatschappelijke) voorzieningen.

De bebouwing in de directe omgeving is divers. Aan de overzijde van het plangebied bevinden zich aan de Holevoetlaan vrijstaande bungalows, bestaande uit één bouwlaag met kap. Ten oosten van het plangebied is er sprake van lintbebouwing langs de Nieuwstraat, die voornamelijk stamt uit de eerste helft van de vorige eeuw. Ter hoogte van het plangebied zijn dit voornamelijk twee-onder-één-kapwoningen met een kap evenwijdig aan het lint. Ten westen van het plangebied bevindt zich Basisschool De Wittenberg en het sinds 2015 gerealiseerde nieuwe woongebied Heijhorst.

2.3. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het plangebied herontwikkeld naar een woonfunctie in combinatie met maatschappelijke voorzieningen, waarbij met een passende stedenbouwkundige opzet aansluiting wordt gezocht bij het omliggende woongebied. Het betreft een nieuwe invulling van een kavel welke voortbouwt op de transformatie van het gebied welke reeds is ingezet met de ontwikkeling van locatie De Heijhorst.

Het initiatief ziet enerzijds op het ontwikkelen van een nieuw kleinschalig woongebied met in totaal 15 wooneenheden in diverse typologieën. Het woningbouwprogramma is als volgt:

- 8 sociale huurappartementen;
- 2 levensloopbestendige twee-onder-één-kapwoningen;
- 4 tussen-/hoekwoningen;

- 1 vrijstaande woning.

Anderzijds voorziet het initiatief ter plaatse van het plangebied in een uitbreiding van Basisschool De Wittenberg en de vestiging van een kinderdagverblijf. Deze maatschappelijke voorzieningen zijn in de plint van het beoogde appartementengebouw voorzien. In deze maatschappelijke plint wordt voorlopig ruimte gecreëerd voor enkele groepen van een kinderdagverblijf en enkele (extra) leslokalen ten behoeve van Basisschool De Wittenberg.



Situatietekening beoogde nieuwe situatie (bron: 3N30 Architecten)

De twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woning worden op het noordelijk deel van het plangebied opgericht en zijn met de voorzijde georiënteerd op de Holevoetlaan. De twee-onder-één-kapwoningen bestaan uit één bouwlaag met kap evenwijdig aan de Holevoetlaan. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 3 meter en ruim 7 meter. De vrijstaande woning bestaat uit twee bouwlagen met kap haaks op de Holevoetlaan. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 meter en circa 10 meter.

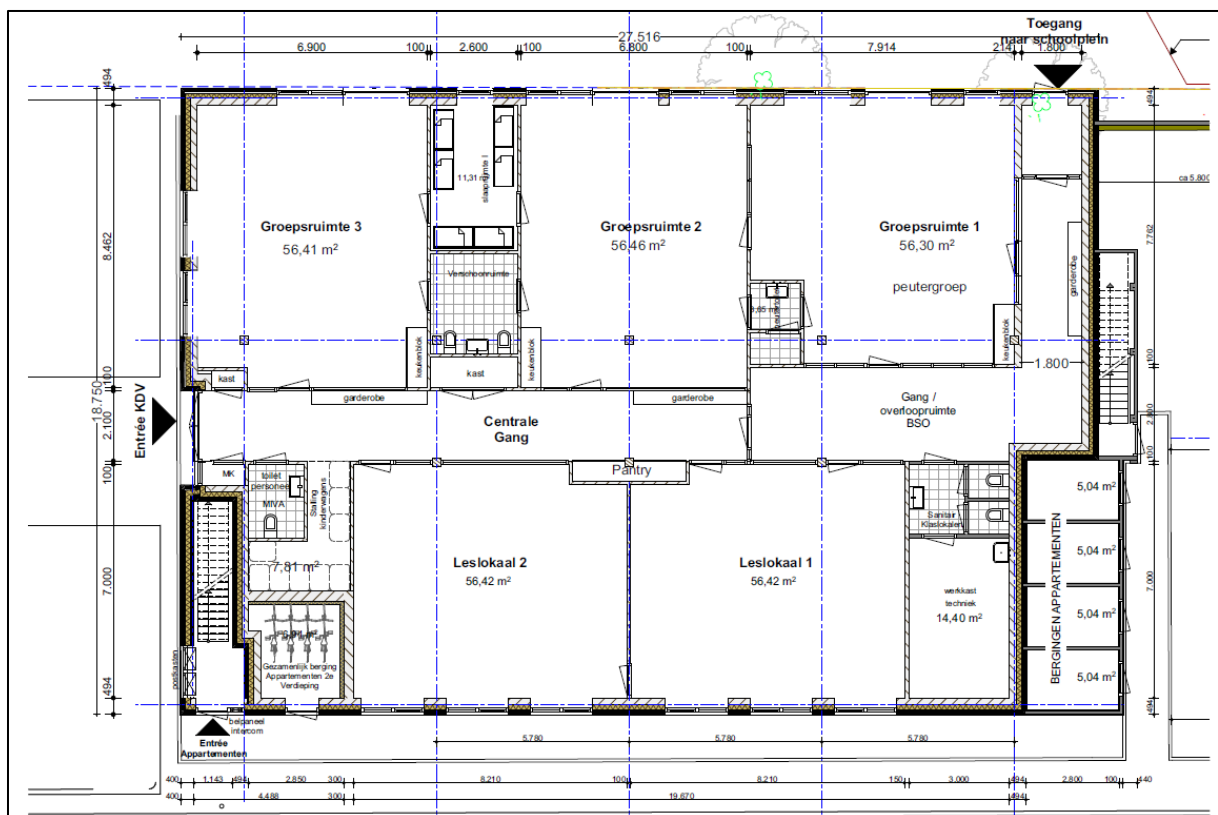
Achter de vrijstaande woning is een bouwblok met 4 tussen-/hoekwoningen geprojecteerd. Dit bouwblok is met de voorzijde op het binnengebied georiënteerd en met de achterzijde op de achtertuinten van de woningen aan de Holevoetlaan/Nieuwstraat. De rijwoningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk ruim 5,5 meter en ruim 9,5 meter. De tussenwoningen beschikken in de achtertuinten over een berging, terwijl de hoekwoningen aan de zijkant over een garage/berging beschikken.

Achter het bouwblok met twee-onder-één-kapwoningen wordt haaks daarop een gebouw opgericht ten behoeve van in totaal 8 sociale huurappartementen op de 1^e en 2^e verdieping en maatschappelijke functies in de plint. Het gebouw bestaat aan de zijde van het binnengebied uit twee bouwlagen met kap met bijbehorende goot- en bouwhoogte van 6,5 meter en ruim 10 meter. Aan de zijde van

Basisschool De Wittenberg bestaat het gebouw uit één bouwlaag met bijbehorende goot- en bouwhoogte van 3,5 meter.

De 8 sociale huurappartementen kennen een oppervlakte van circa 50 m². De appartementen op de 1^e verdieping beschikken over een afzonderlijke berging welke zich op de kopse kant van het gebouw bevindt. De appartementen op de 2^e verdieping beschikken over een gezamenlijke berging naast de entree tot de appartementen, welke zich in de zuidoostelijke hoek van het gebouw bevindt aan de zijde van het binnengebied.

De plint van het gebouw krijgt een maatschappelijke functie, waarbij deze voorlopig wordt ingevuld met enkele (extra) leslokalen ten behoeve van Basisschool De Wittenberg en enkele groepen van een kinderdagverblijf. Het kinderdagverblijf krijgt een eigen entree aan de zuidzijde van het gebouw. De (extra) leslokalen beschikken eveneens over een eigen entree, direct vanaf het schoolplein aan de westzijde van het gebouw.



Indicatieve invulling begane grond appartementengebouw (bron: 3N30 Architecten)

In de parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied voorzien door middel van het aanleggen van in totaal 30 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Daarnaast beschikken 5 woningen over parkeergelegenheid op eigen terrein. Rekening houdend met de daarvoor geldende rekenwaarden, wordt daarmee in totaal voorzien in 35,9 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen in het openbaar gebied bevinden zich verspreid over het plangebied. Zowel in het noordelijk als het zuidelijk deel van het plangebied bevinden zich diverse parkeervoorzieningen. De parkeervoorzieningen worden deels uitgevoerd als halfverharding. Nabij de parkeervoorzieningen worden diverse groenvoorzieningen en wadi's aangelegd. Ten behoeve van het fietsparkeren worden nabij de entree van het kinderdagverblijf voorzieningen gecreëerd.

De ontsluiting voor autoverkeer en langzaam verkeer verloopt zowel via de Holevoetlaan als via de Heijhorst. Voor autoverkeer wordt er halverwege het plangebied echter een knip toegepast, waardoor circa 20% van de verkeersbewegingen via de Holevoetlaan zal lopen en circa 80% via de Heijhorst. Hierbij is mede van belang dat het kinderdagverblijf haar entree aan de zuidzijde van het gebouw kent en ook de verkeersbewegingen ten behoeve van de uitbreiding van Basisschool De Wittenberg naar verwachting hoofdzakelijk via de Heijhorst zullen verlopen.



Impressie beoogde nieuwe situatie (bron: 3N30 Architecten)

2.4. Stedenbouwkundige inpassing

Met het voorgenoemde initiatief zullen in totaal 15 wooneenheden worden gerealiseerd op een onbebouwd agrarisch perceel. Onderstaand wordt het initiatief stedenbouwkundig verantwoord.

De stedenbouwkundige opzet van het plan wordt gekenmerkt door een middenstraat die aansluit op de parkeercoffer aan de Heijhorst. Aan de zijde van de Holevoetlaan wordt aangesloten op de omliggende bebouwing door het realiseren van twee-onder-één-kapwoningen bestaande uit één bouwlaag met kap. De vrijstaande woning aan de zijde van de Holevoetlaan bestaat uit twee bouwlagen met kap en sluit daarmee aan op de nieuwbouw ten oosten van het plangebied.

In het binnengebied komen aan de west- en oostzijde een bouwblok met respectievelijk appartementen/maatschappelijke voorzieningen en een bouwblok met starterswoningen. De twee bouwblokken zijn in de langsrichting georiënteerd. Het zuidelijk deel van het plangebied biedt ruimte voor groen en parkeren.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2. Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een van de vier algemene maatregelen van bestuur (amvb's) en bevat specifieke regels waar lagere overheden zich aan moeten houden. In hoofdstuk 5 zijn regels opgenomen voor het opstellen van een omgevingsplan en het beoordelen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Deze instructieregels hebben betrekking op de volgende onderwerpen (afdeling 5.1):

- Waarborgen van de veiligheid;
- Beschermen van de waterbelangen;
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking);
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten; en
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

In bijzondere gevallen is het mogelijk dat minister ontheffing verleend van de instructieregels.

Planspecifiek

In hoofdstuk 4 van deze onderbouwing wordt ingegaan op de onderwerpen die van belang zijn voor deze ontwikkeling, en wordt onder meer getoetst aan de instructieregels uit het Bkl. Daaruit blijkt dat er geen strijdigheid is met de instructieregels van het Rijk.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van vele vruchtbare gesprekken met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, overheden.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. De provincie doet dit door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier ‘spelregels’ of ‘Doe-principes’ –doen, laten, zelf en samen – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waar binnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Goed wonen hoort daarbij. Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die we in 2050 in Gelderland nodig hebben, staat er al. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, uitbreiding aan de randen van onze steden of dorpen acceptabel is. Daarbij staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen.

Duurzaamheid is voor de provincie geen keuze. De manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om, om het gave Gelderland dat is opgebouwd ook vast te kunnen houden in de toekomst. Dit is een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duurzaamheid is minder zeggen en meer doen! De provincie zet zich daarbij in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet.

In paragraaf 4.11 wordt aangetoond dat de planontwikkeling aan de ladder voldoet.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 24 april 2025 is de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

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

Het plangebied is wel aangeduid als 'intrekgebied'. In artikel 4.35 (verbod mijnbouwactiviteit in intrekgebieden) is bepaald dat het verboden is in een intrekgebied een mijnbouwwerk aan te leggen en te exploiteren, behalve voor het opsporen of winnen van aardwarmte. Bij woningbouw is dat niet het geval.

Voor het overige zijn ter plaatse van het plangebied geen relevante aanduidingen aangegeven.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Gebiedsvisie Regio Food Valley

Regio FoodValley bestaat uit acht gemeenten met in totaal 352.000 inwoners. Grote en kleine gemeenschappen, ieder met een eigen identiteit. 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. De Regio FoodValley wil de nationale en internationale positie versterken. Dat moet leiden tot economische groei, werkgelegenheid, aantrekkingskracht op kenniswerkers en hoogwaardige voorzieningen voor wonen, werken en studeren. Ook werkt Regio FoodValley aan behoud en versterking van de leefomgeving. Naast natuur en landschap wordt het groene gebied van de regio gekenmerkt door landbouw en recreatie. Ook wordt er gewerkt aan 'de gezonde mens': leven in een groene en gezonde leefomgeving, waarbij veel aandacht is voor gezonde voeding

In FoodValley ambitie 2020 wordt door de initiatiefnemers op een breed terrein de ambitie geschetst tot 2020. De kern is het creëren van optimale condities voor kennisontwikkeling en innovatie op het gebied van voeding en voedsel in zijn volle breedte. Maar ook hoe natuurlijke en cultuurhistorische

kernkwaliteiten van het valleigebied in aanvulling hierop een belangrijke rol spelen in de concurrentieslag om studenten, wetenschappers en foodbedrijven. Traditionele productiefactoren en infrastructuur zijn basisvoorwaarden en eenvoudig te imiteren, maar de unieke regionale kernkwaliteiten van de FoodValley niet. Deze kwaliteiten zijn bepalend voor de populariteit van regio 'De Vallei'. Het gaat over een duurzame regio, een regio met een menselijke maat en een prettig leefklimaat. Maar het gaat ook over een regio die wereldwijd verbonden is en gemakkelijk toegang biedt tot de daarbij passende stedelijke voorzieningen.

In de regionale gebiedsvisie Regio Food Valley laten de acht samenwerkende gemeenten zien hoe zij in de toekomst op het vlak van ruimte en economie op regionale schaal willen ontwikkelen. In deze visie wordt ingegaan op het regionaal afstemmen van de woningmarkt. Dit houdt samengevat in:

- Gezamenlijk bepalen op welke punten in het woningbouwprogramma samenwerking nodig is en meerwaarde kan opleveren;
- Woningen levensloopbestendig maken door eisen aan de bouw te stellen, ruimte voor tijdelijke woonvormen voor mantelzorg, huurders te stimuleren en het lokale (openbaar) vervoer te verbeteren.
- Werken aan gedegen bestemmingsplannen met draagvlak waarbinnen voldoende flexibiliteit zit om in te spelen op veranderende behoeften in de markt.
- In een gezamenlijke woonagenda op wijk-, kern- en regioniveau aandacht geven aan voorzieningen ten aanzien van sport, cultuur en de fysieke en sociale veiligheid;
- Het (boven)regionaal oppakken van het vraagstuk van permanente bewoning van recreatieterreinen.

Planspecifiek

In het kader van onderhavige ontwikkeling wordt aan de eerste drie punten zoveel mogelijk invulling gegeven, onder meer door te voorzien in twee-onder-één-kapwoningen die levensloopbestendig zijn. Daarnaast wordt bij de invulling c.q. inrichting van de openbare ruimte rekening gehouden met de sociale veiligheid.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie Scherpenzeel

De Omgevingsvisie Scherpenzeel versie 1.0 is op 9 november 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Scherpenzeel. De omgevingsvisie vormt het kader voor de gewenste lange termijn ontwikkeling van de fysieke leefomgeving waarin het gemeentebestuur een groene en gezonde toekomst, een vitale en leefbare gemeente en een ondernemend Scherpenzeel nastreeft. Het DNA van Scherpenzeel, de cultuurhistorie, landschap en water zijn de onderdelen van de fysieke leefomgeving die het gemeentebestuur wil beschermen en verbeteren. Binnen dit kader van thema's, ambities en waarden nodigt het gemeentebestuur bewoners, organisaties en ondernemers uit om met plannen te komen die hierbij aansluiten. 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.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Scherpenzeel-Woongebied'. Voor het woongebied wordt gestreefd naar het ruimte bieden voor inbreiding en nieuwe parkeervoorzieningen. Er is behoefte aan het toevoegen van woningen voor starters en senioren, met name in de bestaande kern. Het is belangrijk dat er voldoende woningen zijn en komen voor (her)starters en ouderen. Door het toevoegen van appartementen, tussenwoningen en andere gelijkvloerse woningen creëren we de mogelijkheid voor ouderen om te verhuizen, als ze dit wensen. Daardoor komt de doorstroom op de Scherpenzeelse woningmarkt weer op gang.

In Scherpenzeel is er een woning voor iedereen. Daarom is betaalbaarheid en keuzevrijheid belangrijk. De gemeente Scherpenzeel wil graag dat de bewoners van Scherpenzeel toegang hebben tot verschillende types woningen die passen bij hun budget en mogelijkheden. Betaalbare woningen en specifieke types luxere woningen toevoegen aan de voorraad draagt hier optimaal aan bij. De gemeente zal daarom voorrang verlenen aan bouwplannen die in deze ambities passen. We willen de komende jaren de omvang van de voorraad sociale huurwoningen minimaal op peil houden.

Aandacht voor toekomstbestendig wonen in de bestaande huizen is een ambitie voor de toekomst, zodat Scherpenzeelers ook op hun oude dag langer zelfstandig thuis kunnen blijven. Ook streeft het gemeentebestuur ernaar bestaande woningen te verduurzamen door bijvoorbeeld goede isolatie en worden initiatieven vanuit inwoners voor kleinschalige energieopwekking zoals zonnepanelen op daken (Energietransitie) gestimuleerd. In de openbare ruimte wordt ingezet op klimaatadaptatie en biodiversiteit (Duurzaamheid en klimaat en Groene omgeving), zoals bij de recente woonbuurten een belangrijk uitgangspunt is geweest.

Ten aanzien van het thema 'voorzieningen' wordt in de Omgevingsvisie aangegeven dat een goed voorzieningenniveau als ook het behoud van een krachtig verenigingsleven en een sterke gemeenschapszin, van belang is om de vitaliteit en leefbaarheid te versterken. Maatschappelijke organisaties zoals (thuis)zorgorganisaties, scholen, sportverenigingen en woningbouwcorporaties zijn partners van de gemeente op het gebied van (maatschappelijke) voorzieningen. De gemeente werkt met hen samen als er vragen rondom het moderniseren, transformeren, vervangen of nieuw bouwen van voorzieningen opkomen. Indien nodig zetten we in op meer intensieve samenwerking tussen voorzieningen en zo nodig samenvoeging van voorzieningen. De gemeente ziet hier kansen om de diverse maatschappelijke partijen en andere organisaties te verbinden en de krachten te bundelen.

Planspecifiek

Met onderhavig initiatief wordt invulling gegeven aan de ambitie om in het deelgebied 'Scherpenzeel-Woongebied' ruimte te bieden voor inbreiding. Er is sprake van een divers woningbouwprogramma met woningen voor zowel starters als senioren. Daarnaast wordt met realiseren van 8 sociale huurappartementen bijgedragen aan de ambitie van betaalbare woningen, maar wordt tevens voorzien in specifiekere types luxere woningen. De woningen zullen uiteraard voldoen aan de eigentijdse energie- en duurzaamheidseisen.

Daarnaast draagt de maatschappelijke plint ten behoeve van een kinderdagverblijf en uitbreiding van Basisschool De Wittenberg bij aan de vitaliteit en leefbaarheid van Scherpenzeel. Onderhavig initiatief betreft een voorbeeld van het samenwerken tussen gemeente en maatschappelijke organisaties bij vragen rondom de nieuwbouw van voorzieningen.

Gelet op het voorgaande past het initiatief binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

3.4.2. Woonvisie Scherpenzeel 2020-2030

De Woonvisie 'Onder de pannen - Scherp zicht op wonen 2020-2030' is op 30 april 2020 door de gemeenteraad van Scherpenzeel vastgesteld. De woonvisie gaat in eerste instantie over de ontwikkelingen en daaruit voortvloeiend de opgaven die worden gezien voor de periode 2020- 2025, maar doet ook uitspraken over de periode tot 2030. Zo wordt geanticipeerd op toekomstige (demografische) ontwikkelingen. Ook wordt tegemoet gekomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners van Scherpenzeel, zodat mensen hier naar volle tevredenheid kunnen blijven wonen.

In de woonvisie worden de volgende drie ambities (met bijbehorende speerpunten) aangeduid:

1. Voldoende woningen voor (her)starters en ouderen
 - a. Woningen voor starters toevoegen
 - b. Woningen voor ouderen toevoegen
 - c. Woningen met aanpassingen en/of zorg reguleren
2. Wonen voor iedereen
 - a. Betaalbaarheid & keuzevrijheid
 - b. Sociale woningvoorraad op peil houden
 - c. Doorstroming stimuleren
 - d. Voldoende huisvesting voor bijzondere doelgroepen
3. Een duurzame leefomgeving
 - a. Beheerste groei
 - b. Verduurzaming van de woningvoorraad
 - c. Behoud van het leefklimaat en de hechte gemeenschap

Uit de woonvisie blijkt dat de behoefte tot 2030 235 woningen bedraagt. 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.

Planspecifiek

Met onderhavig initiatief wordt een divers woningbouwprogramma gerealiseerd met zowel grondgebonden als gestapelde woningen en zowel koop- als huurwoningen. Er is aandacht voor de doelgroep starters met betaalbare woningbouw en voor senioren voorziet het initiatief in levensloopbestendige twee-onder-één-kapwoningen en gelijkvloerse appartementen.

Gelet op het voorgaande passen de geprojecteerde woningen derhalve binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

3.4.3. Integraal Huisvestingsplan gemeente Scherpenzeel 2022-2032

De gemeenteraad van Scherpenzeel heeft op 29 september 2022 het Integraal Huisvestingsplan gemeente Scherpenzeel 2022-2032 (verder: IHP) vastgesteld. Met dit IHP is voor de periode 2022-2032 inzicht verkregen in de lokale situatie van de onderwijshuisvesting en beleidsmatig de kinderopvang. Het onderzoek strekt zich uit over 4 scholen/locaties in het basisonderwijs. De

gemeente Scherpenzeel beoogt met het onderwijshuisvestingsbeleid haar onderwijsvoorzieningen voor 4-13 jarigen maximaal toe te rusten, waardoor zowel aan de huidige als aan de toekomstige eisen die aan het onderwijs en de kinderopvang worden gesteld, kan worden voldaan.

In het IHP wordt reeds aangegeven dat door de groei van het aantal leerlingen in Scherpenzeel er de komende jaren sprake is van het oplossen van een capaciteitsbehoefte. Vanaf 2025 hebben enkele scholen structureel behoefte aan extra lokalen. Specifiek ten aanzien van Basisschool De Wittenberg wordt aangegeven dat de school momenteel een capaciteit heeft van 18 lokalen, maar dat er vanaf 2027 een groei te verwachten is naar 20 lokalen. Verder staat in het IHP reeds aangegeven dat bij een eventuele uitbreiding door het schoolbestuur wordt gedacht aan eenzelfde soort uitbreiding als de huidige, maar zonder kelder.

Concluderend past de ontwikkeling binnen het Integraal Huisvestingsplan gemeente Scherpenzeel 2022-2032.

3.4.4. Nota Ruimtelijke Kwaliteit

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

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit maakt het plangebied onderdeel uit van het deelgebied 'woonbuurten'. De volgende ontwerprichtlijnen worden toegepast voor het bouwplan in relatie tot zijn omgeving:

- tast de waarde en kernkwaliteiten van het deelgebied en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur niet aan;
- versterkt de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte en levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en sociale veiligheid van de omgeving;
- vormt een versterking van markante stedenbouwkundige ruimten en locaties;
- richt zich op de openbare ruimte en de toegang vanaf het openbaar gebied is duidelijk herkenbaar;
- markeert het onderscheid tussen openbaar en privégebied duidelijk;
- heeft op zichzelf een evenwichtige opzet, die tot uitdrukking komt in samenhangende maatverhoudingen van buitenruimten, bouwvolumes, massa-opbouw, kapvorm en vlakverdelingen.

De welstandsbeoordeling maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning, waarmee invulling wordt gegeven aan het Welstandsbeleid.

Planspecifiek

In paragraaf 2.4 is aandacht besteed aan de stedenbouwkundige inpassing van het nieuw te ontwikkelen kleinschalig woongebied. Op grond hiervan kan worden gesteld dat de ontwikkeling de kernkwaliteiten van het deelgebied niet aantast, maar leidt tot een versterking van de (ruimtelijke) kwaliteit van de omgeving.

De welstandsbeoordeling maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning, waarmee invulling wordt gegeven aan het Welstandsbeleid.

3.4.5. Kadernotitie duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt voor de gemeente. Scherpenzeel wil een sociale, duurzame en ondernemende samenleving zijn waarin iedereen meedoet en zich veilig en geaccepteerd voelt. In de Kadernotitie Duurzaamheid is beschreven wat duurzaamheid voor de gemeente Scherpenzeel betekent. De Kadernotitie Duurzaamheid is in februari 2020 vastgesteld.

Op het gebied van energie heeft de gemeente Scherpenzeel zich gecommitteerd aan het Gelders Energieakkoord. De doelstelling van het Gelders Energieakkoord is 55% broeikasgasreductie in 2030 en energieneutraal in 2050.

Speerpunten van de gemeente Scherpenzeel zijn:

- Stimuleren energiebesparing;
- Verminderen CO₂-uitstoot.

De nieuwbouw worden bijna energieneutraal (BENG) en gasloos gebouwd conform het vigerende Besluit bouwwerken leefomgeving, waardoor ze voldoen aan de speerpunten van de gemeente Scherpenzeel en bijdragen aan de doelstelling uit de Kadernotitie Duurzaamheid en het Gelders Energieakkoord.

3.4.6. Transitievisie Warmte Scherpenzeel

Op 16 december 2021 is de Transitievisie Warmte Scherpenzeel vastgesteld. In deze transitievisie is aangegeven hoe de gemeente Scherpenzeel het pad wilt uitstippelen naar een duurzame en toekomsbestendige warmtevoorziening. Voor het nieuwe (woon)gebied aan de Holevoetlaan betekent dit concreet dat de woningen en voorzieningen die nog gebouwd gaan worden, in één keer zonder aardgas zullen worden gebouwd.

4. Effecten op en van de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt getoetst of het plan een bijdrage levert aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij wordt ingegaan op verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving. Paragraaf 4.1 tot en met 4.13 zijn opgebouwd aan de hand van de instructieregels die het Bkl in hoofdstuk 5 geeft. Paragraaf 4.14 en verder bestaat uit overige relevante instructies, regels en beleid vanuit het rijk, de provincie of gemeente.

4.1. Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.2 van het Bkl worden regels gegeven over de toelaatbaarheid van de verschillende categorieën gebouwen en locaties in verband met een veiligheidsrisico dat ontstaat door een activiteit die op grond van het omgevingsplan op die locatie is toegestaan.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Het Bkl werkt, net als het voorgaande recht, met de begrippen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. In bijlage VI bij het Bkl is aangegeven welke soorten gebouwen en locaties tot de verschillende categorieën behoren. Belangrijk om op te merken is dat ook gebouwen en locaties die nog niet bestaan, maar wel op grond van een omgevingsplan mogelijk gemaakt worden, tot deze categorieën worden gerekend. De lijst in bijlage VI betreft een limitatieve lijst. Indien een functie niet is genoemd in de bijlage, valt het hier dus niet onder. Het staat het bevoegd gezag vrij om functies onder een strengere categorie te scharen dan vereist. In H4 van het Bal worden de minimale afstanden van verschillende milieubelastende activiteiten tot kwetsbare locaties genoemd.

Plaatsgebonden risico

Artikel 5.7 Bkl bepaalt dat het plaatsgebonden risico voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen niet groter mag zijn dan 1 op de 1.000.000. In artikel 5.8 Bkl, in combinatie met de verschillende onderdelen van bijlagen VII van het Bkl en H4 van het Bal, is aangegeven bij welke afstanden aan het vereiste van artikel 5.7 Bkl wordt voldaan. Artikel 5.9 Bkl bepaalt vervolgens tot waar de afstanden gemeten dienen te worden.

Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt dat het bevoegd gezag het plaatsgebonden risico van maximaal 1 op de 1.000.000 niet in acht neemt maar er rekening mee houdt. Dit houdt in dat het bevoegd gezag een eventuele afwijking van dit getal moet kunnen verantwoorden, maar dat die afwijking dus eventueel wel toegestaan is.

Aandachtsgebieden

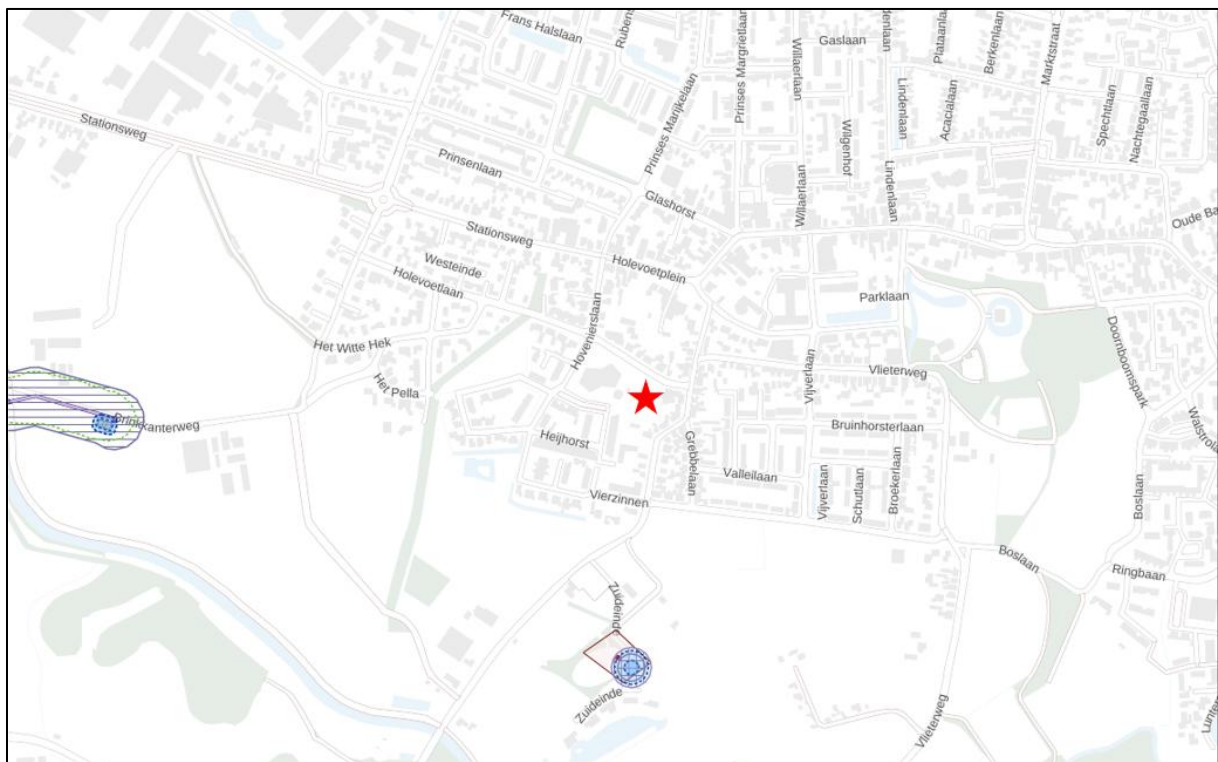
Het plaatsgebonden risico, gekoppeld aan de afstanden die daar krachtens artikel 5.8 Bkl voor gelden, zorgen voor een contour rondom het risico-object waarbinnen geen kwetsbare gebouwen of locaties gerealiseerd mogen worden. De zogenaamde aandachtsgebieden voegen meer lagen aan deze contour toe.

Het Bkl kent drie soorten aandachtsgebieden: een brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied. Net als bij het plaatsgebonden risico worden ook voor de aandachtsgebieden de begrenzingsregels gegeven in het Bkl.

Het aanwijzen van een aandachtsgebied heeft twee belangrijke consequenties. Ten eerste kan in het geval van een brand- dan wel explosieaandachtsgebied het gebied worden aangewezen als brand- respectievelijk explosievoorschriftgebied. Dit heeft gevolgen voor de bouwvoorschriften waar in het gebied te realiseren gebouwen aan moeten voldoen. Ten tweede moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Het groepsrisico is de kans op het overlijden van minstens tien personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door de risico-gevende activiteit. Het bevoegd gezag moet, net als bij het plaatsgebonden risico voor beperkt kwetsbare functies, rekening houden met dit groepsrisico. Het Bkl geeft zelf aan hoe het bevoegd gezag hier in ieder geval aan kan voldoen: er kan voor worden gekozen om geen (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties of zeer kwetsbare gebouwen te realiseren in dit aandachtsgebied. Indien deze categorieën wel worden gerealiseerd, kan het bevoegd gezag verplichten dat maatregelen worden getroffen voor de mensen in die locaties of door het aantal mensen in die locaties te beperken.

Beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar gebouw, terwijl bebouwing ten behoeve van een kinderopvang en basisschool op grond van de doelgroep (kinderen < 12 jaar) als zeer kwetsbaar dient te worden beschouwd. Om deze redenen dient getoetst te worden aan de wetgeving omtrent omgevingsveiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: Atlas Leefomgeving)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op ruim 800 meter afstand en vormt gezien deze grote afstand geen belemmering voor het initiatief.

Activiteiten

In de directe nabijheid van het plangebied vinden geen omgevingsveiligheid-relevante activiteiten plaats, zodat er geen sprake is van een belemmering. Ten zuiden van het plangebied vinden op circa 350 meter risicovolle activiteiten plaats (defensie). Het plangebied valt echter niet binnen één van de vastgestelde aandachtsgebieden. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van het Bkl, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2. Water

Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.3 van het Bkl bevat het wettelijk kader voor het beschermen van waterbelangen. Hierin worden regels gegeven ter bescherming van primaire waterkeringen, de kust, grote rivieren en het IJsselmeergebied. Als een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een locatie in een van deze gebieden, gelden er regels ter bescherming van waterbelangen.

De gemeente heeft de verplichting het waterbelang mee te wegen bij het vaststellen van een omgevingsplan of het verlenen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 5.37 Bkl). Hierbij moet het waterschap betrokken worden. Dit kan door middel van een watertoets. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Waterbeleid

Rijk

Het Nationaal Waterbeleid is gericht op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het nationale beleid heeft geen directe implicaties voor dit project.

Waterschap Vallei en Veluwe

Blauwe Omgevingsvisie 2050

Op 20 februari 2019 is door het algemeen bestuur van waterschap Vallei en Veluwe de Blauwe Omgevingsvisie (BOVI 2050) vastgesteld. Met deze BOVI zet waterschap Vallei en Veluwe op nieuwe

wijze koers naar een duurzame en waterinclusieve leefomgeving. In de BOVI wordt gedacht vanuit drie waterprincipes:

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

De visiekaart en waterprincipes werken door in de doelen van het nieuwe waterprogramma.

Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027

Het algemeen bestuur van waterschap Vallei en Veluwe heeft op 22 november 2021 het Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 (BOP) vastgesteld.

Het BOP is de tactische uitwerking van de Blauwe omgevingsvisie (BOVI2050). Met als overkoepelend thema 'een waardevolle leefomgeving', worden de maatschappelijke thema's klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie en biodiversiteit, gekoppeld aan de drie waterprincipes en geïntegreerd in vier gebiedsprogramma's. Het plangebied valt binnen het gebiedsprogramma Gelderse Vallei. In de directe omgeving van Woudenberg is onder meer het volgende doel gesteld:

- Landgoederen (onder andere Groot Bylaer) langs de beken en de Utrechtse Heuvelrug bieden kansen om het watersysteem te verbeteren en natuurwaarden te versterken.

Gemeente Scherpenzeel

Op 10 december 2024 heeft de gemeenteraad van Scherpenzeel het Waterplan 2025-2029 vastgesteld. Het Waterplan bevat de visie en beleid voor het water in de gemeenten Woudenberg en Scherpenzeel. Het is de opvolger van het voorgaande waterplan 2020-2024. Het plan is opgebouwd rondom de kernthema's klimaatbestendigheid, duurzaamheid en samenwerking. Het waterplan gaat over het natuurlijke watersysteem en de waterketen. Het geeft invulling aan de wettelijke zorgplichten voor stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater en gaat in op de zorg voor oppervlaktewater. Vervolgens geeft het inzicht in de werkzaamheden de komende jaren en de benodigde personele capaciteit en financiële middelen.

Ook wordt er een aantal ambities beschreven:

- We streven ernaar om het watersysteem in de gemeenten Woudenberg en Scherpenzeel zo natuurlijk mogelijk te laten functioneren. Daarom gebruiken we de gebiedskenmerken in al onze beslissingen;
- We gaan voor een klimaatbestendige inrichting die extreme weersomstandigheden zo goed mogelijk kan opvangen;
- We zetten onze (afval)waterketen en watersysteem in om Scherpenzeel en Woudenberg duurzamer te maken;
- We werken samen met partners in het watersysteem en de waterketen, integraal met andere vakgebieden en gebiedsgericht;
- We hebben een goed functionerende (afval)waterketen en watersysteem. We beheren de voorzieningen die we hebben en vervangen wanneer nodig.

Beoordeling

De ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een primaire waterkering, in het kustfundament, bij grote rivieren of in het IJsselmeergebied. De instructieregels uit het Bkl met betrekking tot deze gebieden zijn daarom niet van toepassing. Ook liggen er geen overige waterlichamen in het plangebied. Er wordt geen bebouwing opgericht binnen de geldende beschermingszone(s).

Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid, is de watertoets uitgevoerd. Het resultaat is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd (bijlage 1). Uit de watertoets blijkt dat het plan invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Onderstaand wordt ingegaan op de relevante aspecten.

Waterberging

In de huidige situatie is het plangebied (nagenoeg) volledig onverhard. Met onderhavig initiatief neemt de oppervlakte aan verharding op zowel openbaar als privaat terrein in totaal met ruim 2.400 m² toe. Bij een dergelijke substantiële toename (vanaf 1.500 m²) stelt het waterschap eisen aan de berging. Er dient in totaal 60mm berging gerealiseerd te worden, gerekend over het totale verhard oppervlak van het woongebied. Dit resulteert in onderstaande berekening voor wat betreft de benodigde waterberging.

OPENBAAR TERREIN		totaal	capaciteit	berging	op eigen terrein
				benodigd	
rijbaan	559,84 m ²				
trottoir	193,55 m ²				
parkeervakken	0 m ²	753 m ²	0,06	45,2 m ³	
PRIVAAT					
dak vrijstaand	146,63 m ²				
perceel vrijstaand 50%	143,435 m ²	290 m ²	0,06		17,4 m ³
dak tweekappers rechts	152,67 m ²				
perceel	86,665 m ²	239 m ²	0,06		14,4 m ³
dak tweekappers links	110,29 m ²				
perceel	65,355 m ²	176 m ²	0,06	10,5 m ³	
daken rijwoningen	257 m ²				
percelen rijwoningen	179,91 m ²	437 m ²	0,06		26,2 m ³ 6,6 m ³ /woning
dak appartementen	521,5 m ²		0,06	31,3 m ³	
totaal berging benodigd				87,0 m ³	
totaal berging eigen terrein					58,0 m ³

Berekening benodigde waterberging

Zoals uit bovenstaande berekening blijkt wordt in een deel van de benodigde waterberging voorzien door middel van infiltratie op eigen terrein. In de overige benodigde waterberging (87 m³) wordt in het openbaar gebied voorzien. In het stedenbouwkundig plan is 174 m² aan oppervlakte meegenomen voor wadi's. Rekening houdend met een stijghoogte van 40 cm kan daarmee 69,6 m³ water worden

geborgen. Daarnaast wordt bij 9 parkeerplaatsen waterbergende fundering toegepast. Dit heeft een capaciteit van 2 m³ per parkeerplaats, waarmee derhalve 18 m³ kan worden geborgen. Met de wadi's en het toepassen van waterbergende fundering bij 9 parkeerplaatsen, wordt volledig voorzien in de overige benodigde waterberging in het openbaar gebied.

De wadi's hebben minimaal 20 cm ruimte nodig tussen GHG en wadibodem. De GHG in het gebied is circa 4,6-4,7 meter +NAP, terwijl het maaiveld tussen de 5,1 meter en 5,5 meter +NAP ligt. Rekening houdend met de stijghoogte van 40cm is derhalve een maaiveld van minimaal 5,3 meter +NAP benodigd. In verband zal er (plaatselijk) een ophoging plaatsvinden.

Met het realiseren van de waterbergende voorzieningen wordt voorkomen dat neerslag versneld wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater, al dan niet via het rioolstelsel. Daarmee verslechtert de waterhuishoudkundige situatie niet ten gevolge van de verhardingstoename.

Hemelwater

In overleg met de gemeente Scherpenzeel is afgesproken dat het hemelwater wordt afgevoerd op het gescheiden stelsel aan de Holevoetlaan.

Vuilwater

In de nieuwe weg komt een DWA-stelsel te liggen welke wordt aangesloten op de bestaande gemengde riolering in de Holevoetlaan. Op dit nieuwe stelsel wordt de nieuwbouw aangesloten. De lior van Scherpenzeel geeft aan dat de riolering een minimale diameter moet hebben van Ø315 mm. De afvoercapaciteit van een leiding met deze diameter is vele male groter dan de nieuwbouw die hierop wordt aangesloten. Het advies is dan ook om een kleinere leiding toe te passen of de leiding van meer afschot te voorzien om het zelfreinigende vermogen van de buis te benutten. Wanneer dit advies niet wordt gevolgd bestaat het risico dat de leiding frequent gereinigd dient te worden.

De twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woning die aan de Holevoetlaan liggen kunnen direct op het gemengde stelsel aangesloten worden. De gemeente dient aan te geven of het ontvangende stelsel voldoende capaciteit heeft.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De waterhuishoudkundige situatie is afgestemd en akkoord bevonden door het Waterschap Vallei en Veluwe.

4.3. Gezondheid en milieu

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4 van het Bkl wordt het wettelijk kader voor het beschermen van de gezondheid en het milieu gegeven. In deze paragraaf worden instructieregels gegeven voor luchtkwaliteit (paragraaf 5.1.4.1), geluid (paragraaf 5.1.4.2 en 5.1.4.3), trilling (paragraaf 5.1.4.4), slagschaduw van windturbines (paragraaf 5.1.4.4a), bodem (paragraaf 5.1.4.5) en geur (paragraaf 5.1.4.6). In de volgende paragrafen komen deze milieuaspecten aan bod.

4.4. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is het niet meer in alle gevallen nodig om te toetsen aan luchtkwaliteit. Wel moet bij het toelaten van specifiek aangewezen activiteiten de bijdrage aan de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) altijd worden beoordeeld. Dit geldt bij een aanvraag omgevingsvergunning voor milieubelastende activiteiten, voor het realiseren van een tunnel van ten minste 100 meter en bij de aanleg van een autoweg of autosnelweg.

Daarnaast zijn er aandachtsgebieden aangewezen waarbinnen getoetst moet worden aan de luchtkwaliteit. Voor zowel stikstofdioxide als fijnstof gaat dat om de agglomeraties en gemeentes Amsterdam/Haarlem (16 gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beverwijk, Bloemendaal, Diemen, Haarlem, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Ouder-Amstel, Uithoorn, Velsen, Weesp, Zaanstad en Zandvoort), Arnhem, Eindhoven (6 gemeenten: Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Gerwen en Nederwetten en Veldhoven), Etten-Leur, 's-Gravenhage/Leiden (12 gemeenten: Delft, Den Haag, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Oegstgeest, Rijswijk, Voorschoten, Wassenaar en Westland), Rotterdam/Dordrecht (15 gemeenten: Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan de IJssel, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Maassluis, Nissewaard, Papendrecht, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Sliedrecht, Vlaardingen, Zuidplas en Zwijndrecht) en Utrecht (4 gemeenten: Houten, Nieuwegein, Utrecht en IJsselstein). Voor alleen fijnstof gaat het om de gemeenten Asten, Barneveld, Bernheze, Ede, Leudal, Nederweert, Scherpenzeel en Venray.

Het project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij, als de kalenderjaargemiddelde concentratie stikstofdioxide en fijnstof onder de 1,2 µg/m³ blijft. Dan hoeft niet getoetst te worden aan te rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit.

Effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

De gemeente Scherpenzeel geldt conform artikel 5.51, lid 3 Bkl als aandachtsgebied voor fijnstof (PM₁₀). Artikel 5.54 Bkl bevat echter een aantal veelvoorkomende activiteiten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze 'standaardgevallen' hoeven niet te worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden. Woonwijken zijn NIBM als het gaat om maximaal 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en maximaal 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen. Gelet op het voorgaande draagt onderhavig initiatief niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging en is (nader) onderzoek niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit het Bkl gelden omgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden. De waarden zijn genomen van het dichtstbijzijnde toetspunt aan de Nieuwstraat, zoals weergegeven op de kaart van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (cimlk.nl).

Stof	jaar 2025	jaar 2030	Grenswaarde	Advieswaarde
NO ₂	10,3 µg/m ³	8,5 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM ₁₀	15,5 µg/m ³	14,5 µg/m ³	40 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	8,5 µg/m ³	7,6 µg/m ³	25 µg/m ³	5 µg/m ³

Waarden in het plangebied, omgevingswaarden en advieswaarden luchtkwaliteit

Op de planlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de omgevingswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}. De advieswaarden van de WHO liggen ver beneden de wettelijke grenswaarden. Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de verwachting dat de jaargemiddelde concentraties in de toekomst verder zullen afnemen. De huidige waarden zijn acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat / goed verblijfsklimaat op de planlocatie.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.5. Geluid

Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is de aanvaardbaarheid van geluidbelasting veel meer een decentrale afweging dan voorheen. In het omgevingsplan nemen gemeentes regels op waar activiteiten die geluid veroorzaken en geluidgevoelige gebouwen aan moeten voldoen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.4 van de Bruidsschat.

Het Bkl stelt op rijksniveau regels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen in afdeling 3.5. In plaats van geluidzones zal er worden gewerkt met geluidsaandachtsgebieden en geluidproductieplafondwaarden (gpp).

Een geluidsaandachtsgebied is een gebied rondom bijvoorbeeld wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Ook drukke 30km/u wegen worden hierin meegenomen. Dit gebied wordt op basis van berekeningen bepaald en beslaat het gebied waarbinnen de standaardwaarde voor geluid mogelijk wordt overschreden. Als binnen dit geluidsaandachtsgebied een geluidgevoelig gebouw wordt gerealiseerd, moet getoetst worden of voldaan wordt aan de standaardwaarden voor geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Wat geluidgevoelige gebouwen en ruimten zijn, wordt beschreven in artikel 3.21 en 3.22 van het Bkl. Er kan onder voorwaarden afgeweken worden van de standaardwaarden voor geluid, mits wordt voldaan aan de grenswaarden. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele uitzonderingen.

Een gpp is het gebied langs een (spoor)weg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde voor geluid. Het gpp geeft aan hoeveel geluid maximaal is toegestaan op een geluidreferentiepunt. Het bevoegd gezag monitort het geluid op dit punt.

Beoordeling

Met onderhavig initiatief wordt nieuwe geluidgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt in de vorm van 15 wooneenheden in combinatie met bebouwing met een onderwijsfunctie en bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied in de plint van het appartementengebouw. De locatie is niet gelegen

binnen een geluidsproductieplafond van een (spoor)weg of industrieterrein. Het plangebied grenst wel aan de woonstraat Holevoetlaan. Gelet op het karakter van de Holevoetlaan en het verloop van de (hoofd)wegen in Scherpenzeel, is de verkeersintensiteit op de Holevoetlaan dermate laag dat zonder nader onderzoek op voorhand kan worden gesteld dat de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Holevoetlaan niet hoger zal zijn dan de standaardwaarde van 53 L_{den} . Dit geldt eveneens voor de wegen Heijhorst en Nieuwstraat vanwege de afstand tot het plangebied en tussenliggende bebouwing met afschermende werking.

Om een goed leefklimaat te realiseren, geldt er een minimum aan de karakteristieke geluidwering ($G_{A,k}$) van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied en een verblijfsruimte. Hierbij moet worden uitgegaan van een gezamenlijk geluid. Gelet op het voorgaande mag eveneens worden aangenomen dat het gezamenlijk geluid niet meer zal bedragen dan 53 dB. Bij een gezamenlijk geluid van 53 dB zal de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden minimaal 20 dB moeten bedragen ($53 \text{ dB} - 33 \text{ dB} = 20 \text{ dB}$). Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, geïsoleerd dak, normale ventilatie voorzieningen die voldoet aan een geluideis van $R_{q;a} \geq 0 \text{ dB}$) voldaan aan de minimale karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6. Trilling

Wettelijk kader

Trillinggevoelige gebouwen worden beschermd tegen trillingen van activiteiten en bedrijven. Wat een trillinggevoelig gebouw en trillinggevoelige ruimte is, wordt beschreven in artikel 5.80 en 5.81 van het Bkl. De gemeente neemt in haar omgevingsplan regels op omtrent trillingen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. In het Bkl worden standaardwaarden voor trillingen gegeven. De gemeente mag in haar omgevingsplan lagere waarden vaststellen. Ook mag zij onder voorwaarden hogere waarden vaststellen.

In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillingshinder worden beoordeeld. In sommige gevallen kan het zelfs nodig zijn om het onderzoeksgebied tot 250 meter aan weerszijden van het spoor uit te breiden. De afwegingen daarvoor zijn in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen opgenomen. Met behulp van deze handreiking kunnen plannen worden gemaakt voor een gezonde fysieke leefomgeving.

Beoordeling

Woningen en gebouwen met een onderwijsfunctie of bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied betreffen trillinggevoelige gebouwen. De planlocatie ligt op meer dan 250 meter van een spoorlijn. Een quickscan / onderzoek trillinghinder is niet benodigd.

Conclusie

Het aspect trilling vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7. Slagschaduw bij windturbines

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4.4a van het Bkl worden regels gesteld voor slagschaduw van windturbines. Het gaat hierbij om regels voor windturbines met een rotordiameter van 2 meter of meer die langer dan 10 jaar ergens zullen staan. Slagschaduwgevoelige gebouwen zijn gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie en een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebruik (artikel 5.98b Bkl). De gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met de aanvaardbaarheid van slagschaduw van windturbines. Deze regels zijn opgenomen in paragraaf 22.3.18 van de Bruidsschat en zijn gelijk aan het beschermingsniveau uit het Activiteitenbesluit, zolang de gemeente deze regels nog niet heeft verplaatst en/of aangepast.

Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen in de buurt van een windturbine, waardoor er geen strijdigheid is met de gestelde regels over slagschaduw.

4.8. Bodem

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl zijn instructieregels voor het aspect bodem opgenomen. Deze regels zijn van toepassing op bodemgevoelige gebouwen. Artikel 5.89g geeft aan wanneer een gebouw als bodemgevoelig gebouw wordt aangemerkt. De gemeente moet in haar omgevingsplan de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem opnemen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.2.3 en 22.3.7 van de Bruidsschat.

De regels voor bodem zijn berust op drie pijlers:

1. Het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies aan locaties); en
3. Het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Beoordeling

Teneinde de milieuhygiënische situatie ter plaatse van het plangebied vast te leggen en te bepalen of er belemmeringen zijn voor de beoogde nieuwe functie(s), is een verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek alsmede een bodemsanering asbest uitgevoerd. Onderstaand wordt nader ingegaan op de resultaten en conclusies.

Verkennd bodem- en asbest in grondonderzoek, 2022

In 2022 heeft PJ Milieu BV een verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Holevoetlaan perceel 3026 in Scherpenzeel. Het volledige bodem- en asbest in grondonderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze onderbouwing. De conclusies van het verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek luiden als volgt:

Bodemonderzoek

De hypothese 'onverdachte locatie' ten aanzien van de deellocatie A houdt geen stand. Barium is in het grondwater verhoogd aangetoond boven de tussenwaarde. Tevens zijn cadmium, koper en lood licht verhoogd aangetoond in de vaste bodem en/of het grondwater. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt niet noodzakelijk geacht.

Op de locatie zijn geen antropogene bronnen van barium bekend. Het matig verhoogde gehalte barium in het grondwater wordt daarom als natuurlijk verhoogd achtergrondgehalte beschouwd.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren. Vanwege het aangetoonde matig verhoogde gehalte barium wordt geadviseerd het grondwater niet, zonder aanvullende analyse, te gebruiken voor beregning, veedrenking e.d.

Asbest in grondonderzoek

De hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grondonderzoek ter plaatse van deellocatie B (spoelzones) houdt stand. In het mengmonster MM-A (van de gaten 101 en 02) is asbest aangetoond. Het gehalte overschrijdt de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.).

Het gehalte respirabele vezels overschrijdt niet de grenswaarde voor 'onaanvaardbare risico's buiten' uit het protocol asbest in de circulaire bodemsanering. Er is derhalve geen sprake van onaanvaardbare humane risico's.

Op basis van de resultaten is gebleken dat er sprake is van een sterk verontreinigde spoelzone (ter plaatse van de gaten 101 en 102).

De asbestverontreiniging met losse vezels kan ontstaan zijn na 1993. Daarmee is er sprake van een nieuw geval van verontreiniging. Omdat het in bezit hebben van een asbestdak niet als handeling kan worden gezien (correspondentie Bodem+) is er geen sprake van zorgplicht. Dergelijke gevallen kunnen onder de Wet Bodemscherming afgehandeld worden als zijnde oude gevallen.

In de bodem ter plaatse van de verontreinigde spoelzone is over een oppervlakte van circa 10 m² sprake van de aanwezigheid van asbest boven de interventiewaarde. Op basis van een gemiddelde verontreinigingsdikte van 30 centimeter wordt de omvang van de verontreiniging geschat op minimaal 3 m³.

De procedure voor de sanering is niet omschreven in de wet- en regelgeving. De volgende aanpak wordt voorgesteld: voorafgaande aan de sanering van de asbestverontreiniging dient een saneringsplan of BUS-melding te worden opgesteld, ingediend bij en goedgekeurd door de provincie Gelderland.

Bodemsanering asbest, 2024

Naar aanleiding van het verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek is op 16 juli 2024 de geconstateerde asbestverontreiniging gesaneerd. Na uitvoering van de saneringswerkzaamheden zijn de volgende resultaten bereikt:

- De sterk verontreinigde grond is volledig afgevoerd van het terrein;
- Grondmetingen en analyses bevestigen dat de resterende grond voldoet aan de milieukwaliteitsnormen.

De uitgevoerde werkzaamheden en resultaten zijn beschreven in het evaluatierapport bodemsanering asbest welke als bijlage 3 bij deze onderbouwing is opgenomen. Met het rapport wordt bevestigd dat de sanering volledig is afgesloten. Er is geen verdere nazorg noodzakelijk aangezien alle verontreiniging effectief is verwijderd en het contour nu voldoet aan de geldende milieunormen. Bij brief van 23 juli 2024 heeft de Omgevingsdienst De Vallei bevestigd dat de bodemsanering als afgerond wordt beschouwd. Er gelden geen nazorg en/of gebruiksbependingen op de saneringslocatie. De betreffende brief van de Omgevingsdienst De Vallei is als bijlage 4 bij deze onderbouwing opgenomen.

Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel.

4.9. Geur

Wettelijk kader

Het Rijk heeft in het Bkl voor een aantal gebouwen specifieke regels voor geur gesteld. Het gaat hierbij om de zogenoemde geurgevoelige gebouwen. Dit zijn onder andere gebouwen met een woonfunctie. Gevangenissen, hotels, asielzoekerscentra en recreatiewoningen worden niet als woonfunctie aangemerkt. De gemeente moet voor alle geurgevoelige gebouwen zoals opgenomen in artikel 5.91 van het Bkl regels stellen in het omgevingsplan om deze gebouwen te beschermen tegen geurhinder. Voor overige gebouwen of locaties mag de gemeente zelf kiezen of zij daar specifieke regels voor geur over opneemt in het omgevingsplan.

De gemeente moet daarnaast in haar omgevingsplan een 'bebouwingscontour geur' vastleggen rondom een rioolwaterzuiveringsinstallatie, rondom locaties waar landbouwhuisdieren in een dierenverblijf worden gehouden en rondom agrarische activiteiten als deze activiteiten geur veroorzaken op een geurgevoelig gebouw. Binnen de contour geldt een 'hoge bescherming' en daarbuiten een 'lage bescherming'. Voor andere geurveroorzakende activiteiten mag een gemeente zelf bepalen of zij daar geurregels voor opstelt in het omgevingsplan.

Zolang de gemeente zelf nog geen regels in haar omgevingsplan heeft opgenomen omtrent geur, gelden de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit zijn de regels uit de gemeentelijke geurverordening en de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.6 van de Bruidsschat. Hierin wordt nog onderscheid gemaakt tussen locaties binnen en buiten de bebouwde kom, in plaats van een bebouwingscontour.

Beoordeling

Woningen en gebouwen met een onderwijsfunctie of bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied betreffen geurgevoelige gebouwen. De locatie ligt in een woonwijk binnen de bebouwde kom. Aangezien er in de nabijheid van de locatie geen geurveroorzakende activiteit plaatsvindt, ontstaan er geen belemmeringen.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10. Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

Paragraaf 5.1.5 van het Bkl bevat regels met het oog op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden. Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden zijn een element van omgevingskwaliteit en het beschermen van die waarden is in artikel 2.1, derde lid, van de Omgevingswet opgenomen als één van de oogmerken die van belang kan zijn bij de uitoefening van taken en bevoegdheden op grond van de wet. De invulling hiervan wordt grotendeels overgelaten aan gemeenten en provincies. Op rijksniveau worden er onder meer regels gesteld over de kust, over de Waddenzee en het Waddengebied, over het zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand (de ladder voor duurzame verstedelijking) en over cultureel erfgoed. De ontwikkeling is niet in of nabij de kust, de Waddenzee of het Waddengebied gelegen, waardoor die instructieregels niet van toepassing zijn. De laatste twee onderwerpen, de laddertoets en cultureel erfgoed, komen in de volgende paragrafen aan bod.

4.11. Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

Het nationale beleid 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. Artikel 5.129g van het Bkl geeft aan dat als een ontwikkeling voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, rekening moet worden gehouden met:

- a. De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Dit geldt voor een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Beoordeling

Allereerst moet beoordeeld worden of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Met onderhavige ontwikkeling wordt deze grens overschreden. Zodoende is voor wat betreft de behoefte een onderbouwing van de Ladder nodig. Verder is het plangebied gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, dus behoeft de tweede trede van de Ladder geen nadere motivering.

Ten eerste is nagegaan of er met het beoogde woningbouwprogramma ter plaatse van het plangebied wordt voorzien in een behoefte. In dit kader wordt opgemerkt dat bij de totstandkoming van de Woonvisie (zie paragraaf 3.4.2) is berekend dat de behoefte tot 2030 in totaal 235 woningen bedraagt. In paragraaf 3.4.2 is verder geconstateerd dat het diverse woningbouwprogramma van onderhavig initiatief goed aansluit op de uitgangspunten van de Woonvisie.

Voorts is in het kader van de woningbehoefte van belang dat de gemeenteraad van Scherpenzeel op 12 december 2023 het bestemmingsplan 'De Nieuwe Koepel' heeft vastgesteld. Het betreffende bestemmingsplan heeft de (gefaseerde) bouw van in totaal 450 woningen mogelijk gemaakt. Gelet op de woningbehoefte van 235 woningen tot 2030 is ten behoeve van de realisatie van deze nieuwe woonwijk een ladderonderbouwing vervaardigd. Hieruit blijkt dat er tot 2041 een behoefte is aan 518 woningen. Hieruit mag worden geconcludeerd dat er ook nog ruimte is om op andere locaties woningen te realiseren.

Ten tweede is nagegaan of er met de beoogde maatschappelijke plint ter plaatse van het plangebied wordt voorzien in een behoefte. Hiertoe wordt verwezen naar paragraaf 3.4.3 waar reeds is aangegeven dat in het Integraal Huisvestingsplan gemeente Scherpenzeel 2022-2032 specifiek ten aanzien van Basisschool De Wittenberg is opgenomen dat er vanaf 2027 een groei te verwachten is van 18 lokalen naar 20 lokalen. Door het aanvullend aanbieden van kinderopvang op dezelfde locatie, wordt voorzien in de gewenste doorgaande leerlijn van 0-13 jaar.

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat met de beoogde woningbouw aan de Holevoetlaan in combinatie met het maatschappelijk programma wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Op basis van jurisprudentie blijkt dat het doorlopen van de laddertoets voor voorliggend initiatief noodzakelijk is. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en de ontwikkeling voorziet in een aantoonbare behoefte. Daarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.12. Cultuurhistorie en archeologie

Wettelijk kader

In het Bkl is bepaald dat gemeenten in hun omgevingsplan een beschermingsregime moeten opnemen voor cultureel erfgoed. Hierbij moeten de instructieregels uit paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl in acht worden genomen. Dit gaat onder meer over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen; en
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Tot dat de gemeentes regels over cultureel erfgoed in het omgevingsplan hebben opgenomen, geldt het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit bestaat uit de geldende ruimtelijke regelingen zoals bestemmingsplannen, de gemeentelijke erfgoedverordening en de regels uit de bruidsschat.

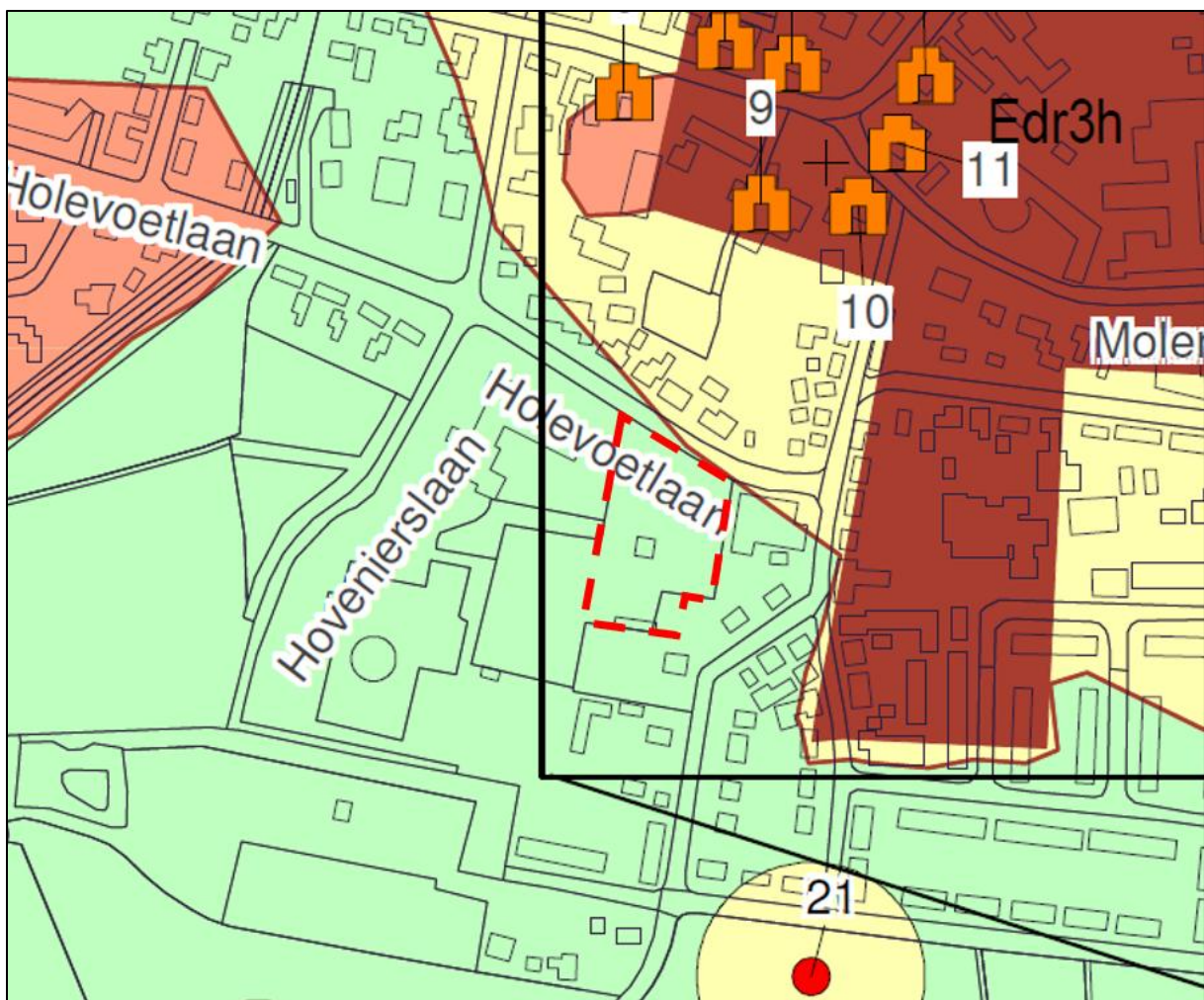
Beoordeling cultuurhistorie

De planlocatie is momenteel onbebouwd en kent derhalve geen aanduiding als zijnde monumentaal en/of beeldbepalend in het geldende omgevingsplan. Ook is de planlocatie niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied of waardevolle structuur. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

Beoordeling archeologie

Ten aanzien van de archeologische verwachtingen of waarden binnen het plangebied is de Archeologische beleidskaart Scherpenzeel beschouwd, opgesteld door RAAP in 2009. Binnen deze beleidskaart geldt voor het gehele plangebied een lage archeologische verwachting. Deze archeologische verwachting is vertaald in een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' binnen het geldende bestemmingsplan 'West' (artikel 18). Voor de gronden waar deze bestemming op rust geldt een plicht tot nader archeologisch onderzoek bij ontwikkelingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld en een grondoppervlak van 10.000 m².

De beoogde nieuwbouw en de voorgenomen grondwerkzaamheden binnen het plangebied, omvatten een kleinere oppervlakte dan 10.000 m². Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet benodigd. Het aspect archeologie levert hiermee geen belemmering op voor het planvoornemen.



Uitsnede archeologische beleidskaart Scherpenzeel

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.13. Ruimte voor toekomstige functies, infrastructuur en openbare buitenruimte

Wettelijk kader

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vereist in bepaalde gevallen dat gebieden worden vrijgehouden voor toekomstige ontwikkelingen die alleen op bepaalde locaties kunnen plaatsvinden. Zo kan uitbreiding van een infrastructuurnetwerk meestal beter – en goedkoper – gebeuren op de locatie waar dat netwerk al aanwezig is. Tegelijkertijd is op veel van die locaties sprake van een vrij grote ontwikkeldruk. Daarom wordt in paragraaf 5.1.6 van het Bkl in navolging van het voormalig Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een aantal reserveringsgebieden aangewezen. Het gaat om gebiedsreserveringen voor de lange termijn voor de grote rivieren, gebieden rond autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen, gebieden voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimte voor de Parallele Kaagbaan en de reservering van de Tweede Maasvlakte voor *deep sea* gebonden activiteiten.

In paragraaf 5.1.7 van het Bkl wordt geregeld dat ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor militaire terreinen en objecten, oefen- en schietgebieden, militaire zend- en ontvangstinstallaties, laagvliegroutes voor jacht- en transportvliegtuigen, militair radarbeeld, elektriciteitsopwekking, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, rijksvaarwegen, scheepvaart, communicatie-, navigatie- en radarapparatuur burgerluchtvaart en landelijke fiets- en wandelroutes.

Tot slot moet conform paragraaf 5.1.8 van het Bkl rekening gehouden worden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een gebied zoals bedoeld in paragraaf 5.1.6 en 5.1.7 van het Bkl. Er is vanuit dit aspect dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Voor zover in het plan openbare buitenruimte aanwezig is, wordt in het ontwerp rekening gehouden met de toegankelijkheid daarvan voor personen met een functiebeperking.

4.14. Flora en fauna

Wettelijk kader

Er moet ten allen tijde rekening gehouden worden met de flora en fauna om de natuur te beschermen. In artikel 5.1 van de Omgevingswet wordt geregeld dat er een omgevingsvergunning nodig is voor Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten. Een Natura 2000-activiteit is een activiteit die significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Een flora- en fauna-activiteit wordt omschreven als een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Daarnaast bevat ook de provincie regels voor het beschermen van flora en fauna. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantensoorten beschermd. Het gaat om soorten van nationaal belang en soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijnen vallen. Voor de soortenbescherming gelden rijksregels. De provincies zijn echter verantwoordelijk voor de soortenbescherming. Door de brede formulering van een 'flora- en fauna-activiteit' is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving vrijwel altijd nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn, om te onderzoeken of de activiteit mogelijk gevolgen heeft voor beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Er zijn verschillende gebieden met belangrijke waarde voor flora en fauna: Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en andere bijzondere gebieden en landschappen. De Natura 2000-gebieden worden op Europees niveau beschermd en de instandhoudingsdoelstellingen zijn vastgelegd in de Omgevingswet. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk dat door de provincies is aangewezen. Bijna alle Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. Een Natura 2000-activiteit kan zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden, want een activiteit

buiten een Natura 2000-gebied kan ook van invloed zijn op het gebied. Voor de bescherming van NNN gelden voornamelijk provinciale regels.

Stikstofdepositie

Veel Natura 2000-gebieden bevatten stikstofgevoelige habitattypen. Toename van de stikstofdepositie op het gebied betekent een verslechtering van de habitattypen. Om die reden moet vooraf onderzocht worden of de betreffende activiteit niet leidt tot onevenredige toename van stikstofdepositie op beschermde stikstofgevoelige gebieden. Met de AERIUS calculator kan berekend worden of er bij het uitvoeren van een activiteit sprake is van een toename van de stikstofdepositie. Hierbij dient zowel de gebruikersfase als de realisatiefase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.

Zorgplicht

Ten tijde van de uitvoering van werkzaamheden geldt ten allen tijde de zorgplicht (artikel 11.6 en 11.27 Bal). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna en Natura 2000-gebieden zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Concreet betekent dit dat iemand die een activiteit wil verrichten op een plek, eerst moet controleren of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de buurt bepaalde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat de beschermde soorten of habitats aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uit te sluiten zijn, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen.

Beoordeling

Gebiedsbescherming

Directe effecten op aanwezige kwalificerende habitattypen, habitatrichtlijnsoorten en broedvogels zijn uit te sluiten. De ontwikkeling wordt uitgevoerd op een reeds bestaand en bebouwd plangebied buiten Natura 2000 gebied. De locatie is op ca. 9,14 km vanaf Natura2000 gebied Binnenveld gelegen. Ter plaatse zijn geen kwalificerende habitattypen, habitatrichtlijnsoorten en broedvogels aanwezig en kunnen zich er ook niet ontwikkelen. Tijdens de werkzaamheden zal er tijdelijk sprake zijn van geluid, stof, trillingen en wellicht bemaling. Negatieve effecten als gevolg van geluid, trillingen, verlichting, mechanische effecten of menselijke aanwezigheid zijn uitgesloten wegens de ruime afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Er hoeven geen extra maatregelen genomen te worden voor de specifieke zorgplicht voor Natura 2000-gebieden.

De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen het Gelders Natuurnetwerk (NNN) en/of de Groene Ontwikkelzone (GO). Het uitvoeren van de plannen zal geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN en de Groene Ontwikkelzone. Een toetsing aan het NNN- of GO-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Het betreft ontwikkeling van woningbouw in de bebouwde kom van Scherpenzeel.

Er hoeven geen maatregelen getroffen te worden voor de specifieke zorgplicht houtopstanden. Bij de voorgenomen werkzaamheden vindt er geen bomenkap plaats.

Stikstofdepositie

Het dichtstbijzijnde (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Binnenveld' op een kortste afstand van circa 9,14 kilometer van het plangebied. Op een dergelijk ruime afstand kan er ruwweg 270 kilogram stikstof worden uitgestoten voordat er sprake is van depositie. De bouw van een gemiddelde woning, met de huidige inzichten en bouwtechnieken, kent tegenwoordig een uitstoot van circa 3 kilogram stikstof (RIVM). Daarmee blijft de emissie ruimschoots onder de grens van 270 kilogram stikstof. De emissie van de gebruiksfase bestaat enkel uit de verkeersbewegingen van en naar het plangebied, als gevolg van het feit dat de nieuwbouw gasloos is.

Op grond van het voorgaande kan worden gesteld dat er zowel in de bouw- als gebruiksfase geen sprake is van een depositie die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee kunnen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van relevante stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Om de effecten van de voorgenomen wijziging op de aanwezige flora en fauna te bepalen is in 2025 een verkennend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd (bijlage 5). Dit verkennend onderzoek zoomt in op de (mogelijke) schadelijke effecten door de activiteiten en op welke wijze in het kader van de wet gehandeld kan worden.

Uit het verkennend onderzoek blijkt dat de begraasde (schapen)weide het gebied niet geschikt maakt voor beschermde dieren en planten. Vleermuizen, vogels en amfibieën kunnen hier wel foerageren. Grondgebonden zoogdieren hebben hier geen vaste plekken om te rusten of zich voort te planten en amfibieën gebruiken het gebied niet als rustplaats in de winter.

Nader onderzoek naar beschermde soorten is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, mits de in het verkennend onderzoek genoemde aanbevelingen en de zorgplicht in acht worden genomen. Initiatiefnemer zal hieraan voldoen.

4.15. Milieuhinderlijke activiteiten

Wettelijk kader

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet worden het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. Het gemeentelijke omgevingsplan is straks hét instrument waarin deze integratie op lokaal niveau plaatsvindt. Het beleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

Overall, maar voornamelijk ter plekke van bedrijven, kunnen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden die hinder opleveren voor gevoelige functies, zoals woningen. Daarom is het belangrijk om voldoende afstand te houden. Wat voldoende afstand is, is afhankelijk van de aard van de activiteiten. Meestal is geluid de belangrijkste factor, maar ook geur kan de afstand tot gevoelige functies bepalen.

Gemeenten kunnen binnen de bandbreedte die het rijk geeft zelf bepalen wat aanvaardbare afstanden of aanvaardbare geluid- of geurhinderniveaus zijn.

Voor het bepalen welke activiteiten aanvaardbaar zijn, kan de VNG uitgave 'Handreiking activiteiten en milieuzonering' uit 2024 worden geraadpleegd. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwwaarden. Niet meer met een vaste richtafstand per bedrijfstype, maar aan de hand van een concrete waarde per activiteit wordt het ruimtebeslag bepaald.

Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

Omgevingstype

De locatie aan de Holevoetlaan ligt in de bebouwde kom van Scherpenzeel. De directe omgeving laat zich hoofdzakelijk kenmerken als woongebied met enkele verspreid liggende (maatschappelijke) voorzieningen. Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van hoofdinfrastructuur. Gelet op voornoemde ligging is er sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Externe werking

Bij externe werking gaat het er om of de nieuwe functie in de omgeving past. De vraag dient beantwoord te worden of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling tot een situatie leidt die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het beoogde initiatief heeft deels betrekking op het realiseren van woningen. De woonfunctie betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Zowel een basisschool als kinderopvang is als (potentieel) milieuhinderlijke activiteit benoemd in de VNG-uitgave 'Handreiking activiteiten en milieuzonering'. Voor deze activiteiten geldt echter tevens dat ze zijn aangemerkt als geschikt voor functiemenging. Dit betekent dat de betreffende activiteiten zich dan ook goed laten combineren met wonen. Een directe vorm van hinder of belemmering is hier dan ook niet te verwachten. In het hiernavolgende wordt ingegaan op de (eventuele) hinder als gevolg van de activiteiten die samenhangen met de functies als basisschool en kinderopvang.

Interne werking

Bij interne werking gaat het er om of de omgeving de nieuwe functie toelaat. De vraag dient beantwoord te worden of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en of bestaande functies andersom niet onevenredig worden belemmerd in de bedrijfsvoering. In de directe omgeving van het plangebied liggen diverse milieubelastende functies.

Ten eerste bevindt zich aan de Holevoetlaan 24 een kerkgebouw van de 'Gereformeerde Gemeente in Nederland Scherpenzeel'. Het betreffende perceel kent de bestemming 'Maatschappelijk' waarbinnen diverse vormen van maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Volgens de VNG-publicatie betreffen dit milieubelastende activiteiten in maximaal milieucategorie 2 waarvoor het aspect geluid maatgevend is. In het omgevingstype 'rustige woonwijk' geldt voor dit aspect een richtafstand van 30

meter. De beoogde nieuwbouw ligt op circa 40 meter afstand en verder van de bestemming 'Maatschappelijk', waardoor ten opzichte van deze milieubelastende functie mag worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten tweede bevindt zich aan de Nieuwstraat achter 46 een timmerwerkplaats. Het betreffende perceel kent de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 1' en 'specifieke vorm van bedrijf – timmerwerkplaats'. In het kader van het bestemmingsplan 'Vierzinnen Scherpenzeel' (vastgesteld op 5 juli 2022) is reeds overwogen dat voor de betreffende milieubelastende activiteit rekening gehouden dient te worden met een klein aannemingsbedrijf welke gelet op de aard en kleinschalig omvang maximaal tot milieucategorie 2 behoort met bijbehorende grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid in een rustige woonwijk. De beoogde nieuwbouw ligt op circa 55 meter afstand en verder van de bestemming 'Bedrijf', waardoor ten opzichte van deze milieubelastende functie mag worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten derde bevindt zich aan de Hovenierslaan 17 Basisschool De Wittenberg. Het betreffende perceel kent eveneens de bestemming 'Maatschappelijk' waarbinnen diverse vormen van maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Volgens de VNG-publicatie betreffen dit milieubelastende activiteiten in maximaal milieucategorie 2 waarvoor het aspect geluid maatgevend is. In het omgevingstype 'rustige woonwijk' geldt voor dit aspect een richtafstand van 30 meter. De beoogde nieuwbouw grenst direct aan de bestemming 'Maatschappelijk'. Gelet hierop is aanvullend (akoestisch) onderzoek noodzakelijk of er ondanks de kortere afstand, eventueel na het nemen van maatregelen, toch sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Overige milieubelastende functies bevinden zich op grotere afstand, waarbij dit een voldoende grote afstand is om milieuhinder te voorkomen. De milieubelastende activiteiten in de directe omgeving van het plangebied leveren geen belemmering op voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling.

Andersom geldt dat er, met uitzondering van Basisschool De Wittenberg, reeds bestaande woningen op kortere afstand van percelen met een milieubelastende functie zijn gelegen. Daarmee leidt het initiatief niet tot een (verdere) beperking van omliggende milieubelastende activiteiten.

Akoestisch onderzoek Basisschool De Wittenberg

Het akoestisch onderzoek in verband met Basisschool De Wittenberg is in 2025 uitgevoerd door SPA WNP Ingenieurs (bijlage 6). Op basis van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Uit het onderzoek blijkt dat er in de onderzochte (bedrijfs-)situaties wordt voldaan aan de toetswaarden uit de bruidsschat omgevingsplan die gelden voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus. Stemgeluid is hierbij uitgezonderd van toetsing aan de toetswaarden uit de bruidsschat omgevingsplan, voor zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidniveaus.

Voor de beoordeling van de 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties', is rekening gehouden met alle geluidbronnen, inclusief het stemgeluid vanwege spelende kinderen. Op basis van de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus vanwege de spelende kinderen, kan niet zondermeer gesteld worden dat er met de komst van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

De equivalente geluidniveaus vanwege de indirecte hinder in de onderzochte bedrijfssituatie voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

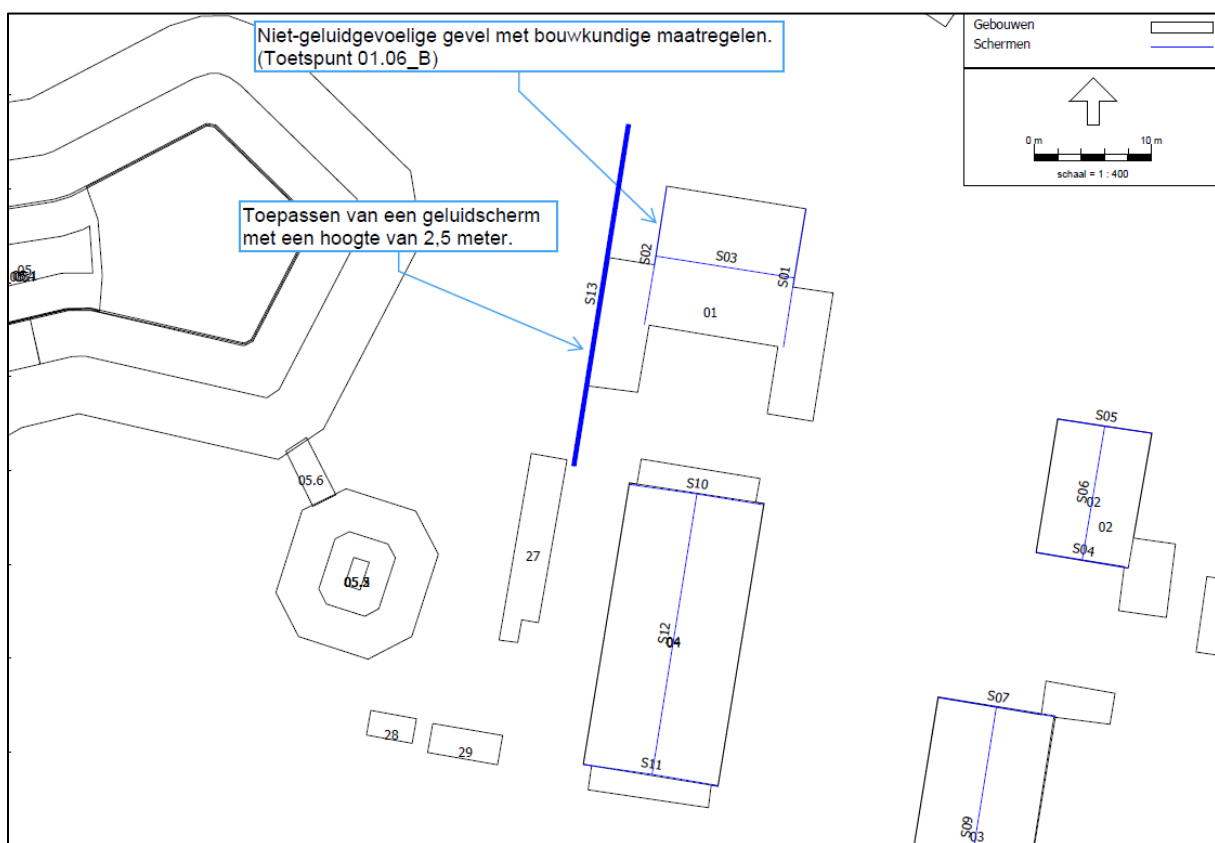
Om de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus bij de nieuwe woningen te reduceren, kunnen de volgende twee maatregelen gezamenlijk getroffen worden:

- het plaatsen van een geluidsscherm aan de westzijde van het plangebied, tussen het plangebied en de nieuwe woningen. Het geluidsscherm heeft een hoogte van 2,5 meter en een lengte van circa 30 meter. Het scherm moet geheel gesloten zijn (geen naden en kieren) en een massa hebben van tenminste 10 kg/m².

EN:

- de westgevel van de eerste verdieping van de noordwestelijk gelegen twee-onder-één-kap woning (toetspunt 01.06_B), uitvoeren als 'niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen'. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van een plaatselijk geluidsscherm of door deze gevel uit te voeren als 'dove gevel', een gevel zonder te openen delen.

Er wordt gesteld dat er na het toepassen van de voorgeschreven maatregelen, voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus in deze situatie sprake is van 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.



Toe te passen maatregelen conform akoestisch onderzoek Basisschool De Wittenberg

Akoestisch onderzoek Basisschool De Wittenberg inclusief KDV

In verband met het toevoegen van een maatschappelijke plint aan het programma ter plaatse van het plangebied is in 2026 een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd door SPA WNP Ingenieurs (bijlage 7). Op basis van het aanvullend akoestisch onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Toetsing bruidsschat omgevingsplan (exclusief stemgeluid)

Uit het onderzoek blijkt dat er in de onderzochte situatie niet wordt voldaan aan de toetswaarden uit de bruidsschat omgevingsplan die gelden voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus. Stemgeluid is hierbij uitgezonderd van toetsing aan de toetswaarden uit de bruidsschat omgevingsplan voor zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidniveaus. Hierbij speelt het installatiegeluid nog een grote rol bij de bovengelegen appartementen en zorgt het installatiegeluid voor de overschrijdingen bij de appartementen aan de toetswaarden uit de bruidsschat omgevingsplan.

Om de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus afkomstig van enkel het geluid van de klimaatinstallaties bij de nieuwe woningen te reduceren is het nodig dat het totale opgestelde bronvermogen van de drie installaties voor klimaatbeheersing niet groter mag zijn dan 81 dB(A).

Toetsing 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (inclusief stemgeluid)

Voor de beoordeling van de 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties', is rekening gehouden met alle geluidbronnen, inclusief het stemgeluid vanwege spelende (wijk)kinderen. Op basis van de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus vanwege de spelende kinderen én het geluid afkomstig van de installaties voor klimaatbeheersing kan niet zondermeer gesteld worden dat er met de komst van de nieuwe woningen daar sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL).

Om de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus afkomstig van het geluid van de klimaatinstallaties en het stemgeluid van de spelende (wijk)kinderen bij de nieuwe woningen te reduceren en te voldoen aan ETFAL, kunnen de volgende twee maatregelen gezamenlijk getroffen worden.

1. Voor het beperken van de geluidniveaus afkomstig van stemgeluid is het nodig om de westelijke gevel van het kinderdagverblijf uit te voeren met een gevelwering van tenminste 28 dB.
2. Voor het beperken van de geluidniveaus afkomstig van de klimaatinstallaties mag het totale opgestelde bronvermogen van de drie installaties mag niet groter zijn dan 81 dB(A).

Normaliter wordt met moderne bouwmaterialen een geluidwering gerealiseerd van circa 25 dB(A).

Voor het geluid afkomstig van de klimaatinstallaties en het stemgeluid van de spelende (wijk)kinderen wordt na het toepassen van de voorgeschreven maatregelen, rekening houdend met deze geluidwering én de hogere geluidwering van de gevel van het kinderdagverblijf, in de dag- en avondperiode voldaan aan de binnenwaarde voor geluid in de woningen van:

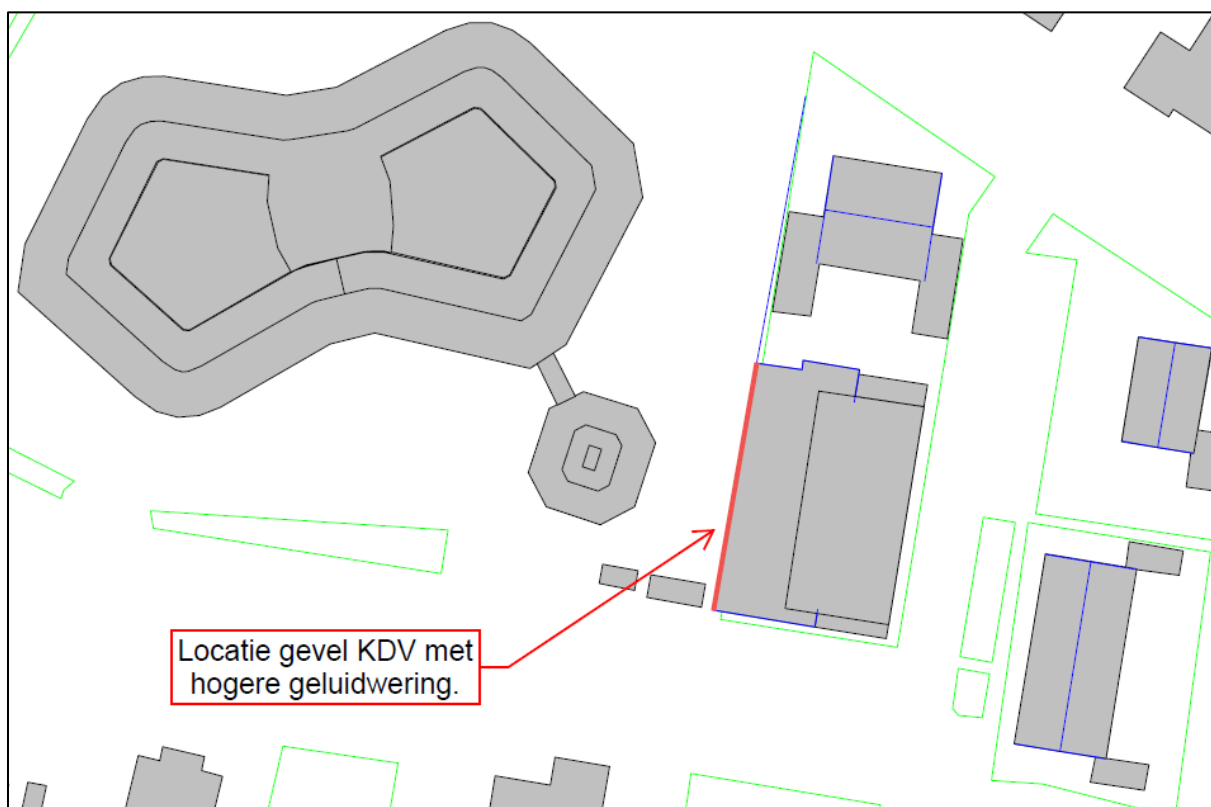
- 35 dB(A) en 30 dB(A) voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus;
- 55 dB(A) en 50 dB(A) voor de maximale geluidniveaus.

Uitgaande van de boven beschreven maatregelen is er in deze situatie sprake van 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Indirecte hinder

De equivalente geluidbelasting, die wordt veroorzaakt door het verkeer op de Holevoetlaan, de Hovenierslaan en de Heijhorst, bedraagt maximaal 50 dB(A) bij de woningen in de dagperiode. Dit is

gelijk aan de 50 dB(A) etmaalwaarde, waarmee voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van de circulaire van 29 februari 1996 over dit onderwerp.



Toe te passen maatregel geluidwering gevel KDV conform aanvullend akoestisch onderzoek Basisschool De Wittenberg

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt Basisschool De Wittenberg in combinatie met het kinderdagverblijf in de basis een belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Op grond van de uitgevoerde akoestisch onderzoeken blijkt echter dat na het toepassen van de voorgeschreven maatregelen er alsnog sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De vier voorgeschreven maatregelen zullen (gezamenlijk) getroffen worden. Daarmee kan ten aanzien van deze milieubelastende functie(s) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

De overige milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied vormen vanuit het oogpunt van milieuzonering eveneens geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt het realiseren van een nieuw kleinschalig (woon)gebied aan de Holevoetlaan niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieubelastende functies. Geconcludeerd kan worden dat er met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.16. Duurzaamheid

Duurzame leefomgeving

Een duurzame leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van de natuur en mens. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding en/of verbetering van de

kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in klimaatbestendigheid en energietransitie.

Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Dit kan bijvoorbeeld op de volgende wijzen:

- de woningen zullen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving ten aanzien van de energieprestatie;
- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd.

Beoordeling

Met onderhavig initiatief wordt ten aanzien van verschillende thema's en met diverse maatregelen nadrukkelijk aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. Zowel in de gebouwgebonden voorzieningen als in de inrichting van het terrein worden maatregelen getroffen die bijdragen aan energiezuinigheid en klimaatadaptatie. Zo wordt de nieuwbouw bijna energieneutraal (BENG) en gasloos gebouwd. Daarnaast is verspreid over het plangebied op diverse plaatsen ruimte gecreëerd voor groenvoorzieningen en wadi's.

Conclusie

Voorliggend plan draagt bij aan het bevorderen van een duurzame leefomgeving.

4.17. Parkeren en verkeer

Parkeren auto

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen (voor auto's) bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn

op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Met het Parapluplan Parkeernormen baseert de gemeente haar parkeernormen op de maatgevende parkeernormen zoals opgesteld in de meest recente CROW publicatie. 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.

Aan de hand van de kencijfers 'CROW 744 parkeerkencijfers 2024' kan inzicht worden verkregen in de parkeersituatie. In onderstaande tabel is het benodigde aantal parkeerplaatsen weergegeven. Er is rekening gehouden met de gemiddelde kencijfers behorende bij 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

Omschrijving	Aantal (st. / 100 m ² bvo / leslokaal)	Parkeernorm	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	1	2,0 (1,6-2,4)	2,0
Koop, huis, twee-onder-één-kap	2	1,9 (1,5-2,3)	3,8
Koop, huis, tussen/hoek	4	1,8 (1,4-2,2)	7,2
Huur, appartement, sociale huur < 75 m ² bvo	8	1,2 (0,4-2,0)	9,6
Bezoekers woningen	15	0,2	3
Kinderdagverblijf	2,91	1,4 (1,3-1,5)	4,1
Basisonderwijs	2	0,75 (0,5-1,0)	1,5
Totaal			31,2

Tabel parkeren

Gelet op bovenstaande tabel zijn in totaal 31,2, oftewel 32 parkeerplaatsen benodigd. In het (toekomstig) openbaar gebied worden, binnen het plangebied, in totaal 30 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast beschikken 5 woningen over parkeergelegenheid op eigen terrein. Rekening houdend met de daarvoor geldende rekenwaarden, wordt daarmee in totaal voorzien in 35,9 parkeerplaatsen. Daarmee wordt ruimschoots voorzien in de berekende parkeerbehoefte.

De parkeerkencijfers van het CROW zijn exclusief kiss & ride voor het halen en brengen van kinderen. De resterende parkeercapaciteit van bijna 5 parkeerplaatsen kan worden ingezet om te voorzien in de parkeerbehoefte voor kort parkeren in verband met de maatschappelijke voorzieningen in de plint.

Gelet op het voorgaande wordt met de beoogde ontwikkeling voorzien in voldoende parkeerplaatsen, zeker nu er sprake kan zijn dubbel gebruik van parkeerplaatsen nu de woonfunctie en de onderwijs-opvangfunctie verschillende piekmomenten kennen.

Verkeer

De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functies, is eveneens te bepalen aan de hand van de kencijfers 'CROW 744 parkeerkencijfers 2024'. Zoals aangegeven wordt rekening gehouden met de kencijfers behorende bij 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

De ontsluiting voor autoverkeer verloopt zowel via de Holevoetlaan als via de Heijhorst. Voor autoverkeer wordt er halverwege het plangebied echter een knip toegepast, waardoor circa 20% van de verkeersbewegingen via de Holevoetlaan zal lopen en circa 80% via de Heijhorst. Hierbij is mede van belang dat het kinderdagverblijf haar entree aan de zuidzijde van het gebouw kent en ook de verkeersbewegingen ten behoeve van de uitbreiding van Basisschool De Wittenberg naar verwachting hoofdzakelijk via de Heijhorst zullen verlopen.

Op basis van de planopzet is de volgende inschatting van de totale verkeersgeneratie te maken.

Omschrijving	Aantal (st. / 100 m ² bvo)	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	1	7,8-8,6	7,8-8,6
Koop, huis, twee-onder-één-kap	2	7,4-8,2	14,8-16,4
Koop, huis, tussen/hoek	4	7,0-7,8	28,0-31,2
Huur, appartement, sociale huur < 75 m ² bvo	8	2,9-3,7	23,2-29,6
Kinderdagverblijf	2,91	33,0-38,0	96,1-110,6
Totaal			169,9-196,4

Tabel verkeersgeneratie

Voor de functie 'basisonderwijs' kent de meest recente CROW publicatie geen kencijfers. De exacte verkeersgeneratie bij een dergelijke functie is moeilijk te bepalen. Het aantal kinderen dat met de auto wordt gebracht en opgehaald is sterk afhankelijk van verschillende externe factoren zoals weersomstandigheden, het haal- en brengbeleid van de school en de agenda van ouders (gaan ze bijvoorbeeld meteen door naar hun werk). Uit onderzoek in opdracht van het Kennisprogramma Verkeer en Vervoer (KpVV) blijkt dat gemiddeld 1/3 deel van de kinderen in Nederland met de auto naar school wordt gebracht.

De beoogde uitbreiding van Basisschool De Wittenberg voorziet in extra leslokalen. Uitgaande van twee extra leslokalen en een gemiddeld aantal van 25 leerlingen per klas, voorziet de uitbreiding in een toename van de capaciteit van 50 leerlingen. Daarnaast geldt als uitgangspunt dat het aantal medewerkers met (maximaal) 3 zal toenemen als gevolg van de beoogde uitbreiding.

Uitgaande van bovenstaande uitgangspunten wordt gesteld dat bij de (maximale) uitbreiding met 50 leerlingen circa 17 leerlingen met de auto worden gebracht en gehaald. Dit leidt derhalve tot 68 extra verkeersbewegingen per etmaal ('s ochtends heen en terug en 's middags heen en terug). Daarbij is van belang dat Basisschool De Wittenberg een continu rooster kent, waardoor er éénmaal per dag sprake is van brengen en éénmaal per dag sprake is van halen. Daarnaast leidt de toename van het aantal medewerkers worst case tot 6 extra verkeersbewegingen per etmaal. In totaal leidt de beoogde uitbreiding van Basisschool De Wittenberg daarmee tot een toename van circa 74 verkeersbewegingen per etmaal.

Op basis van bovenstaande berekening resulteert het aantal (extra) verkeersbewegingen per dag in de beoogde nieuwe situatie in maximaal 271 verkeersbewegingen als gevolg van het initiatief. Uitgaande van de hiervoor genoemde verdeling tussen de Holevoetlaan en de Heijhorst, vindt er op de Holevoetlaan een toename van circa 54 verkeersbewegingen plaats en op de Heijhorst een toename van circa 217 verkeersbewegingen.

Met inachtneming van voorgaande verdeling en de capaciteit van de Holevoetlaan en de Heijhorst, heeft de toename een verantwoord effect op de verkeerssituatie ter plaatse.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen. Er worden binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op de verdeling van het aantal verkeersbewegingen over de Holevoetlaan en de Heijhorst en de capaciteit van de betreffende wegen, mag worden aangenomen dat de berekende toename van de verkeersintensiteit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in de omgeving van het plangebied.

4.18. 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.

Uit het geldende omgevingsplan Scherpenzeel is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig 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.

4.19. Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

De wet- en regelgeving omtrent de m.e.r. is geen puur nationale aangelegenheid. De verplichting om in bepaalde gevallen een soort m.e.r. op te stellen volgt uit het Europese recht, te weten de m.e.r.-richtlijn en de Europese richtlijn voor Strategische Milieubeoordeling (hierna: SMB-richtlijn).

De m.e.r.-regelgeving wordt onder de Omgevingswet geïmplementeerd in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Aangezien de regelgeving moet blijven voldoen aan de Europese richtlijnen verandert er relatief weinig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit in 1 lijst zijn zowel de mer-plichtige als de mer-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten.

Beoordeling

Voorliggende ontwikkeling kan gezien worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (J.11 uit bijlage V Ob), waardoor beoordeeld moet worden of er sprake zal zijn van aanzienlijke milieueffecten. Bij deze beoordeling is rekening gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn (de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect).

Kenmerken van het project

Het initiatief ziet op de realisatie van een nieuw kleinschalig woongebied met in totaal 15 wooneenheden in diverse typologieën, waarbij het beoogde appartementengebouw een maatschappelijk plint krijgt met een kinderdagverblijf bestaande uit drie groepen en twee (extra) leslokalen ten behoeve van Basisschool De Wittenberg. De ontwikkeling vindt plaats op een onbebouwd agrarisch perceel in de bebouwde kom van Scherpenzeel. Er is sprake van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. De ontwikkeling ziet niet op productie van afvalstoffen en/of verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende functies. Ook ten aanzien van Basisschool De Wittenberg (inclusief kinderdagverblijf) is er sprake van een acceptabele situatie met het nemen van een viertal maatregelen. Risico op ongevallen speelt eveneens niet bij de voorgenomen functiewijziging.

Locatie van het project

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Scherpenzeel en ligt niet binnen de directe invloedssfeer van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat ligt op circa 9 kilometer afstand. De ontwikkeling leidt verder niet tot een aantasting van historische, culturele of archeologische belangen.

Kenmerken van het potentiële effect

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer. Evenmin is er sprake van luchtvervuiling of geluidhinder. Daarnaast worden bedrijven in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

In deze onderbouwing zijn de diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het plan is niet gelegen in kwetsbaar of waardevol gebied en het heeft geen nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Voor deze BOPA is het dan ook niet noodzakelijk een milieueffectrapportage op te stellen.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt het uitvoeren van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht.

4.20. Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben er binnen gemeente Scherpenzeel gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor mogelijk ontplofbare oorlogsresten (OO) in de bodem kunnen zijn

achtergebleven. Het plangebied is volgens het vooronderzoek van Bombs Away, kenmerk 18P142, d.d. 14 december 2018, als aandachtsgebied bestempeld.

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

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 Omgevingswet. 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 nadeelcompensatie zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1. Participatie

De gemeenteraad van Scherpenzeel heeft bij besluit van 22 februari 2022 gevallen aangewezen waarbij participatie van en overleg met derden verplicht is voordat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA kan worden ingediend (artikel 16.55, zevende lid van de Ow). De ontwikkeling heeft betrekking op één van deze gevallen. Het betreft het volgende geval: 'Het nieuw bouwen van meer dan 10 woningen/wooneenheden met daarbij behorende voorzieningen binnen de bebouwde kom'.

Op basis van de Impactmeter van de gemeente Scherpenzeel is op onderhavig initiatief het participatieniveau 2 van toepassing. Conform de betreffende Impactmeter heeft initiatiefnemer twee inloopavonden georganiseerd. Hiermee is door initiatiefnemer voldaan aan de participatieverplichting van de gemeente Scherpenzeel:

- Inloopavond 12 mei 2025

Op maandag 12 mei 2025 is er een inloopavond geweest in hotel Schimmel over de ontwikkelingen op het perceel aan de Holevoetlaan, naast Basisschool De Wittenberg, in Scherpenzeel. Op deze avond zijn 13 eigenaren van omliggende woningen langs geweest die een reactieformulier hebben achtergelaten. Dit betrof vier adressen van de Nieuwstraat, zes adressen van de Holevoetlaan en drie adressen van de Heijhorst.

Op hoofdlijnen is het plan positief ontvangen. Er wordt met name aandacht gevraagd voor het parkeren en de verkeersrouting. Verder is er een opmerking gemaakt waarin wordt verzocht om op de hoogte te worden gehouden. Ook in het geval van start verkoop.

Op basis van de reacties tijdens de inloopavond is in de verdere uitwerking besloten om een knip te maken voor autoverkeer, halverwege het plangebied. Aansluitend heeft er nog een keukentafelgesprek plaatsgevonden met de bewoners van Nieuwstraat 40. Dit heeft geleid tot de toezegging dat in de zuidgevel op de verdieping van de starterswoningen geen ramen zullen worden gemaakt.

De (geanonimiseerde) reactieformulieren zijn als bijlage 8 bij deze onderbouwing gevoegd.

- Inloopavond 22 januari 2026

Als vervolg op de 1^e inloopavond van 12 mei 2025 is op 22 januari 2026 een tweede inloopavond georganiseerd voor de direct omwonenden. De belangrijkste aspecten tijdens deze avond waren de verdere uitwerking van de plannen zoals plattegronden en architectuur, maar ook het toevoegen van een maatschappelijke plint onder het appartementengebouw met een kinderdagverblijf en schoollokalen. Verder is 'de knip' in de weg in het plan gepresenteerd.

Bewoners van de Heijhorst 1, 3, 12, de Nieuwstraat 28, 32, 38,42 en de Holevoetlaan 16, 18, 20 hebben de inloopavond bezocht.

De plannen zijn positief ontvangen. Onder andere de ruime parkeergelegenheid is benoemd. Ook de architectuur wordt gewaardeerd en het feit dat dit plan voorziet in een maatschappelijke functie is positief ontvangen.

Op de inloopavond was de mogelijkheid opmerkingen in te vullen op een reactieformulier. Hier is door één bezoeker gebruik van gemaakt. De bewoners van de overkant van de vrijstaande woning in het plan hebben opmerkingen gemaakt over mogelijke inkijk in hun woning.

Het verslag van de inloopavond is als bijlage 9 bij deze onderbouwing gevoegd.

5.2.2. Procedure

Op onderhavig besluit is de reguliere procedure als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Tegen dit besluit staat bezwaar en (hoger) beroep open.

6. Eindconclusie

In deze onderbouwing is gemotiveerd dat de ontwikkeling van een nieuw kleinschalig woongebied met in totaal 15 wooneenheden (in combinatie met een maatschappelijk plint in het beoogde appartementengebouw) op een onbebouwd agrarisch perceel aan de Holevoetlaan in Scherpenzeel in lijn is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast blijkt uit deze onderbouwing dat voldaan wordt aan de instructieregels van het Rijk en de provincie Gelderland. Om dit te beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving aspecten (voor zover relevant) nader onderzocht en afgewogen.

De nieuw te realiseren situatie doet meer recht aan de inmiddels overwegende woonfunctie in dit gebied. Met de herontwikkeling wordt bovendien voortgebouwd op de transformatie die reeds is ingezet met de ontwikkeling van locatie De Heijhorst. Daarnaast wordt met initiatief maatschappelijke winst behaald door een divers woningbouwprogramma met woningen waar grote behoefte aan bestaat.

Alles overwegende is er met het initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7. Opname in het omgevingsplan

De BOPA moet binnen 5 jaar na besluitvorming opgenomen worden in het Omgevingsplan. Deze verplichting tot verwerking in het Omgevingsplan geldt op grond van artikel 4.17 Omgevingswet, en deze geldt uitsluitend voor een voortdurende omgevingsplanactiviteit, waaraan geen termijn is verbonden als bedoeld in artikel 5.36, eerste lid Omgevingswet.

Deze verplichting geldt vanaf 1 januari 2032. Dat betekent dat omgevingsvergunningen voor BOPA's die voor of op 1 januari 2027 onherroepelijk zijn geworden, op 1 januari 2032 in het omgevingsplan moeten zijn verwerkt.

Gemeente Scherpenzeel is bezig met het opstellen van het definitieve omgevingsplan. Omdat voor het projectgebied een BOPA verleend wordt, is voor nu het projectgebied buiten het deel van het omgevingsplan waar de gemeente aan werkt gehouden (Woongebieden).

Van belang is dat wanneer de ontwikkeling plaats heeft gevonden en de BOPA verwerkt wordt in het definitieve omgevingsplan duidelijk is welke regels moeten of kunnen worden gesteld. Het gaat daarbij om bouwregels en gebruiksregels.

1. Bouwregels

Voor de gebouwen worden bouwvlakken getrokken om de (dan) gerealiseerde bebouwing en wordt een omgevingsnorm op de kaart gezet met de bouw- en goothoogte. Daarnaast wordt voorzien in een omgevingsnorm met het maximaal toegestane aantal woningen/wooneenheden binnen dat bouwvlak en een aanduiding van de bouwtypologie. Het gaat hier om: vrijstaand, twee-aan-een, aaneengebouwd en gestapeld.

2. Gebruiksregels

Twee functies worden toegestaan: 1. Wonen en 2. Maatschappelijk. Daarbij wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regels die gelden voor andere woon- en maatschappelijke functies in het dorp. Maatschappelijk wordt alleen toegestaan op de begane grond (plint) van het appartementengebouw. Vanwege het feit dat de maatschappelijke functie inpandig is met wonen wordt daarbij als maximum milieucategorie 1 gesteld (of milieu hygiënisch vergelijkbaar) met een aanduiding "kinderdagverblijf" en "basisschool".



kubiek