Infrastructuur

De strategie betreffende infrastructuur is erop gericht de bestaande infrastructuur te handhaven en alleen noodzakelijke nieuwe infrastructuur toe te voegen. Deze situaties kunnen zich voordoen op de plekken waar maatregelen nodig zijn om de ontsluiting van de kern en nieuwe uitbreidingsgebieden te verbeteren. Het in stand houden van de hoofdverbindingen is van essentieel belang voor de bereikbaarheid van het dorp en het buitengebied.

Het gemeentelijk verkeersbeleid is vastgesteld in het Gemeentelijke Verkeers en Vervoersplan (GVVP, vastgesteld 27 oktober 2011). De beleidsspeerpunten van dit GVVP bestaan uit drie hoofdpijlers: veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. In het zoeken naar de balans is toegewerkt naar een categorisering van de bestaande infrastructuur. Deze indeling bestaat uit gebiedsontsluitingswegen buiten de bebouwde kom, gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom en erftoegangswegen. Het is wenselijk om (op termijn) de weginrichting in overeenstemming brengen van met de functie die de weg in het wensbeeld heeft gekregen.

Aanpassingen aan de infrastructuur die noodzakelijk zijn voor een goede verkeersafwikkeling of die de verkeersveiligheid ten goede komen, zijn toegestaan. In het buitengebied verdient de landschappelijke inpassing van de infrastructurele verbindingen (en eventuele snelheidsremmende maatregelen) extra aandacht. Het is gewenst infrastructuur te voorzien van begeleidende laanbeplanting.

De bestaande openbaar vervoersverbindingen moeten gehandhaafd blijven. Het fietsroutenetwerk kan worden uitgebreid. Hierbij kan worden aangesloten op de bestaande infrastructuur.

Centrumgebied

Tot het centrumgebied wordt gerekend de Dorpsstraat, globaal tussen het Holevoetplein en het Oosteinde en, haaks daarop de Marktstraat. De Dorpsstraat vormt de historische lijn waarlangs het dorp is gegroeid. De dorpsas heeft hierdoor een centrale positie in het dorp en dient goed bereikbaar te zijn voor alle dorpsbewoners. Binnen het centrumgebied zijn twee gebieden waar een duidelijke concentratie van winkelvoorzieningen aanwezig is: een kleiner concentratiegebied aan de Dorpsstraat tussen de Prinses Margrietlaan en de Vijverlaan en een ‘hoofdwinkelgebied’ aan het Plein 1940 en de Marktstraat.

De gemeente voert hier een winkelconcentratiebeleid. Dit beleid houdt in dat nieuwe winkels zich alleen mogen vestigen in de aangewezen gebieden. Bestaande winkels daarbuiten mogen hun activiteiten voortzetten, maar kunnen slechts beperkt uitbreiden. Een vervolgdiscussie zal plaatsvinden aan de hand van nadere visievorming voor het centrumgebied.

Buiten het winkelconcentratiegebied staat multifunctionaliteit en levendigheid centraal. Invulling met andere functies dan winkelen is dan ook mogelijk, inspelend op de veranderende rol van dorpcentra van winkelcentrum naar activiteitencentrum. Een samenhangende inrichting van de openbare ruimte die recht doet aan het verblijfskarakter van deze route is een vereiste om deze dorpsfuncties te binden. Daarnaast dient de verkeer- en parkeerfunctie in balans te zijn met de verblijfsfunctie. Om deze ambities verder vorm te geven, de begrenzing van het centrumgebied nader te bepalen en de ontwikkelingskaders te schetsen zal de komende tijd, in overleg met belanghebbenden, nadere visievorming op het centrumgebied plaatsvinden.

Woongebieden

Het beleid in de bestaande woongebieden is gericht op het behoud van het woon- en leefklimaat. Wat dat betreft is het beleid uit de structuurvisie van 2001 onveranderd. In de woonomgeving zelf gaat de aandacht uit naar de kwaliteit van de openbare ruimte en de groenstructuur. Het groen in de woongebieden is versnipperd en staat onder druk, mede door uitgevoerde bouwprojecten in het dorp.

Ook in de toekomst is het mogelijk dat er nieuwe woningen worden toegevoegd in het bestaande bebouwd gebied. Bedrijfsfuncties die zich goed verstaan met de woonfunctie kunnen daaraan worden toegevoegd. In de woonbuurten dient daarnaast ruimte te zijn voor maatschappelijke functies, zoals bijvoorbeeld een school, een kinderdagverblijf of voorzieningen speciaal gericht op ouderen of jongeren. Multifunctionaliteit van woongebieden maken buurten levendiger en zijn bovendien ondersteunend aan de woonfunctie.

Zuinig ruimtegebruik staat hoog op de gemeentelijke agenda. Nieuwbouw in de woongebieden kan dan ook nog steeds indien sprake is van herstructurering en transformatie en het groene karakter niet verloren gaat. Voorbeelden hiervan zijn de herinvulling van leegkomende gebouwen of bedrijfslocaties. Het is belangrijk dat nieuwbouw in maat en schaal past in zijn omgeving.

4

Gezien het dorpskarakter ligt de nadruk bij inbreiding op het bouwen in verschillende typologieën en prijsklassen. Middelhoogbouw is slechts op beperkte schaal mogelijk. Een eventueel nieuwbouwprogramma zou met de demografische ontwikkeling rekening moeten houden en er moet blijvend aandacht besteed worden aan woonvormen voor starters en senioren. De nieuwbouw van woningen zal verder zoveel mogelijk moeten aansluiten op de wensen van de consument, waarbij de gemeentelijke woonvisie sturend is.

De gemeentelijke woonvisie beschrijft de kaders voor het woonbeleid: de bevolkingssamenstelling en –prognose, de woonwensen en de huidige woningvoorraad. Deze ingrediënten leveren een beeld van de behoefte aan extra woningen, in aantallen en typen, gerelateerd aan doelgroepen en woonwensen en afgestemd op het aanbod dat er nu al is in de bestaande voorraad.

Zoekzones wonen & wonen in lage dichtheden

Naast het bouwen binnen bestaand bebouwd gebied bestaat er tevens de behoefte om uit te breiden aan de randen van het bestaande dorp. Het bieden van uitbreidingsruimte is nodig om het dorpse karakter van het bestaande woongebied te behouden, groenstructuren in tact te houden, hinderveroorzakende en ruimte extensieve functies een plek te bieden en een divers woonmilieu te kunnen creëren.

De zoekzone die in aanmerking komt als uitbreidingslocatie voor stedelijke functies als wonen, werken, winkels, sportvelden en –accommodaties, sociaal-culturele voorzieningen, scholen, kerken, e.d. is in eerste aanleg afgebakend in het provinciale beleid. De streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' van 12 december 2006, geeft de grove grenzen aan en herbergt een veel grotere bouwcapaciteit dan voor Scherpenzeel nodig is. Het beleid biedt daarmee de gemeente vrijheid om nadere keuzes te maken.

De in het provinciaal beleid aangewezen ruimte ten noorden en zuiden van de bestaande bebouwing is afgelopen jaren reeds voor een deel ingevuld. Dat geldt vooral voor de zoekzone wonen in de noordoostelijke hoek van Scherpenzeel (o.a. plan Renes en bouw Kulturhus). Het beleid is erop gericht om het groene aanzicht van Scherpenzeel vanaf De Dreef en de ter plaatse aanwezige groene structuur te conserveren.

De bestaande ruimtelijke kwaliteiten en een dorpsaanzicht zonder geluidsschermen of –wallen zijn daarbij het uitgangspunt. De gemeente kiest daarom vooralsnog voor behoud van het resterende open groene gebied tussen de Verlengde Hopeseweg en de Marktstraat.

De zuidelijke zoekzone 'wonen in lage dichtheden' is het gebied waar de komende jaren nieuwe dorpsfuncties middels uitbreiding hun plek zullen krijgen. Afhankelijk van de programmatische opgaven voor de komende jaren (mede gestuurd door de woonvisie) transformeert dit gebied langzamerhand tot een meer intensief bebouwd deel van het dorp. De landschappelijke waarde van het gebied maakt dat de koers daarbij nadrukkelijk is gericht op een combinatie van verstedelijking en landschapsinvestering. Uitbreiding van bebouwing zal gepaard moeten gaan met investeringen in de landschapskwaliteit. Dat kan in verschillende vormen gestalte krijgen. Investeringen kunnen gericht zijn op het verbeteren van bestaande kwaliteiten, maar ook de toevoeging van nieuwe landschapselementen of voorzieningen die de beleefbaarheid en toegankelijkheid er van vergroten (bijvoorbeeld paden en rustplekken).

Voor de invulling van de opgave voor komende jaren (voornamelijk wonen) heeft in het kader van deze structuurvisie nadere visievorming op het gebied Scherpenzeel-Zuid plaatsgevonden. Nadere keuzes zijn hierbij gemaakt in de afbakening van het zoekgebied en het benoemen van de landschapskwaliteiten en mogelijke investeringen. De uitwerking is terug te vinden in hoofdstuk 6. Hetgeen hierin beschreven is sturend voor toekomstige ontwikkelingen van het gebied. Daar de beschreven koers vooral gericht is op de voorziene woningbouwbehoefte (op basis van de woonvisie) bepaalt deze daarmee het primaire zoekgebied voor wonen. Niet uit te sluiten is dat in de toekomst op andere plekken binnen de zoekzone nieuwe dorpsfuncties hun plek krijgen. De dorpsdynamiek kan de komende jaren tenslotte aanleiding zijn om voor de vraag naar bijvoorbeeld nieuwe landgoederen, bedrijfsruimte en dorpsvoorzieningen (zoals sport- en vrije tijd) nadere keuzes te maken.

4

Bedrijventerreinen

De gemeente heeft lange tijd de koers gevolgd geen nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen. Ruimte is gezocht door te intensiveren binnen de bestaande bedrijventerreinen ’t Zwarte Land en Hogekamp Oost, alsmede bij de gemeente Woudenberg of elders in de regio ruimte te vinden. De aanpak heeft geleid tot zuinig ruimtegebruik, maar tevens ook tot het verlies van (potentiële) werkgelegenheid in de gemeente.

De gemeente blijft inzetten op zuinig ruimtegebruik, waar revitaliseren en intensiveren van bestaande terreinen de voorkeur geniet boven uitbreiding van het ruimtegebruik buiten de bestaande terreinen. Dit gebeurt ook door in te zetten op een beleid dat is gericht op het juiste bedrijf op de juiste plaats. In Scherpenzeel is blijvend ruimte voor kleinschalige bedrijven. Middelgrote bedrijven kunnen terecht in Woudenberg, zoals overeengekomen met de gemeente Woudenberg. Grote bedrijven zullen hun plek kunnen krijgen in de regio, zoals in Ede, Veenendaal en Barneveld.

Wat betreft de locaties binnen de gemeente Scherpenzeel kan voor de vestiging en uitbreiding van kleinschalige bedrijvigheid met een zeer beperkte milieuhinder ruimte gevonden worden binnen de bestaande en nieuwe woongebieden. Andere kleinschalige bedrijven kunnen terecht op de bedrijventerreinen ‘t Zwarte Land en de Hogekamp Oost. Waar door verplaatsing, krimp of beëindiging ruimte ontstaat, zal deze allereerst ingevuld worden door kleinschalige bedrijven. In hoeverre de komende jaren aanvullend hierop behoefte is aan uitbreiding van bedrijventerrein, zal apart, los van de gebiedsvisies van Scherpenzeel-Noord, Scherpenzeel-zuid en het centrum, worden onderzocht in samenwerking met de ondernemersvereniging. Mocht uit deze studie blijken dat er behoefte bestaat uit een substantiële uitbreiding van bedrijventerrein in Scherpenzeel, zal een definitieve locatiekeuze hiervoor worden gemaakt. De opties die bij deze locatiekeuze worden betrokken zijn de zoekrichtingen zoals aangegeven op het kaartbeeld ‘Visie op hoofdlijnen’ en ‘Integraal beleid’. Parallel aan het behoefte-onderzoek verkent de gemeente de zoekrichtingen met de provincie Gelderland.

Sportterreinen

Aan de noordrand van het dorp bevindt zich de concentratie van de gemeentelijke sportterreinen. Deze plek blijft hiervoor de aangewezen locatie. Met de realisatie van Het Kulturhus Breehoek is verder inhoud gegeven aan de clustering van voorzieningen. Multifunctioneel gebruik, het vinden van synergie en het beperken van verder ruimtegebruik staat centraal in het beleid.

5 OPGAVEN EN PROJECTEN

5.1 INLEIDING

Waar de visie op hoofdlijnen en het beleidskader zich richten op de langere termijn en vooral kaders stellen, richten de komende hoofdstukken zich meer op de korte en middellange termijn. Het gaat dan in eerste instantie om de beschrijving van de ruimtelijke opgaven voor de eerstkomende jaren en het bieden van een beeld op de grotere projecten die de komende jaren op het programma staan en reeds in gang zijn gezet.

OPGAVE	ACTIE
Bouw van minimaal 105 woningen ofwel 35 woningen per jaar in periode 2013-2015.	Hoofdzakelijk realiseren op (bestaande) inbreidingslocaties (inclusief deel van omgeving Heijhorst-terrein).
Bouw van minimaal 185 woningen ofwel 37 woningen per jaar in periode 2016-2020 volgens kwalitatief programma zoals beschreven in de Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020.	Op combinatie van inbreidingslocaties (inclusief omgeving Heijhorst-terrein) en uitbreidingslocaties in Scherpenzeel-Zuid.
Bouw van minimaal 320 woningen ofwel 32 woningen per jaar in periode 2021-2030 met nadruk op volgens nieuw vast te stellen kwalitatief programma als actualisatie op Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020.	Hoofdzakelijk op uitbreidingslocaties in Scherpenzeel-Zuid.
Realisatie van 17 plaatsen voor beschermd wonen, 107 woningen voor verzorgd wonen en minimaal 66 woningen voor geschikt wonen in periode 2013-2020 (Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020).	Inpassen in woningbouwprogramma in samenspraak met maatschappelijke partners op vlak van wonen en zorg, waarbij streven is het programma op het vlak van wonen en zorg zo veel als mogelijk te realiseren in de directe nabijheid van het eerstelijnscentrum ’t Foort en woonservicezone Weijdelaer en het dorpscentrum.
Verbeteren waterafvoer en -berging bestaand woongebied Scherpenzeel-Zuid.	Extra waterbergende capaciteit borgen op gemeentelijke gronden in verdere ontwikkeling Scherpenzeel-Zuid.
Verbeteren verkeersveiligheid centrumroute en parkeren in centrum.	Oppakken in nadere visievorming voor centrumgebied Scherpenzeel (2013-2014), waarbij verkeerstudie uitgevoerd in kader van GVVP en structuurvisie input vormt voor integrale afweging van varianten.
Wegcategorisering aanpassen en vaststellen voor Scherpenzeel-Zuid.	Bij actualisatie van GVVP en andere verkeersbeleidsplannen de wegenstructuur voor Scherpenzeel-Zuid toevoegen en hier de juiste wegcategorie en weginrichting aan toekennen.
Realiseren van veilige en adequate langzaamverkeersverbinding vanuit Scherpenzeel-Zuid naar het centrum.	Meenemen in de verdere (stedenbouwkundige) uitwerking van Scherpenzeel-Zuid en omgeving Heijhorst-terrein.
Herbestemming schoollocaties De Maatjes en Bruinhorst.	Onderzoeken potentiële transformatiemogelijkheden.
Vernieuwing en mogelijke uitbreiding aula.	Ontwikkeling aansluitend aan huidige locatie faciliteren.
Realiseren boscompensatie.	Inzetten als landschap- en natuurontwikkeling in Scherpenzeel-Zuid op de gemeentelijke gronden aan de Lunterse Beek ten oosten van het bestaande bosgebied (EHS) en aansluitend op de ecologische verbindingszone.
Vinden van voldoende economische dragers voor behoud van de historische buitenplaats en het landgoed Scherpenzeel en het ontwikkelen van een dorpspark op het terrein van het landgoed Scherpenzeel	Samen met landgoedeigenaren onderzoeken van de mogelijkheden naar nieuwe activiteiten op het terrein binnen de beleidskaders van de structuurvisie.
In beeld krijgen ruimtebehoefte aan bedrijventerrein voor de middellange termijn (10 jaar).	Uitvoeren verkenning ruimtebehoefte door gemeente in samenwerking met ondernemersvereniging met daaraan gekoppeld eventuele locatiekeuze voor nieuw bedrijventerrein.
Nader beleid vormen over maximaal toegestane bouwhoogtes	Beleid uitwerken voor bestaand bebouwd gebied in kader van evaluatie Welstandsnota (tweede helft 2013) en voor Scherpenzeel-Zuid in kader van Beeldregieplan Scherpenzeel-Zuid.

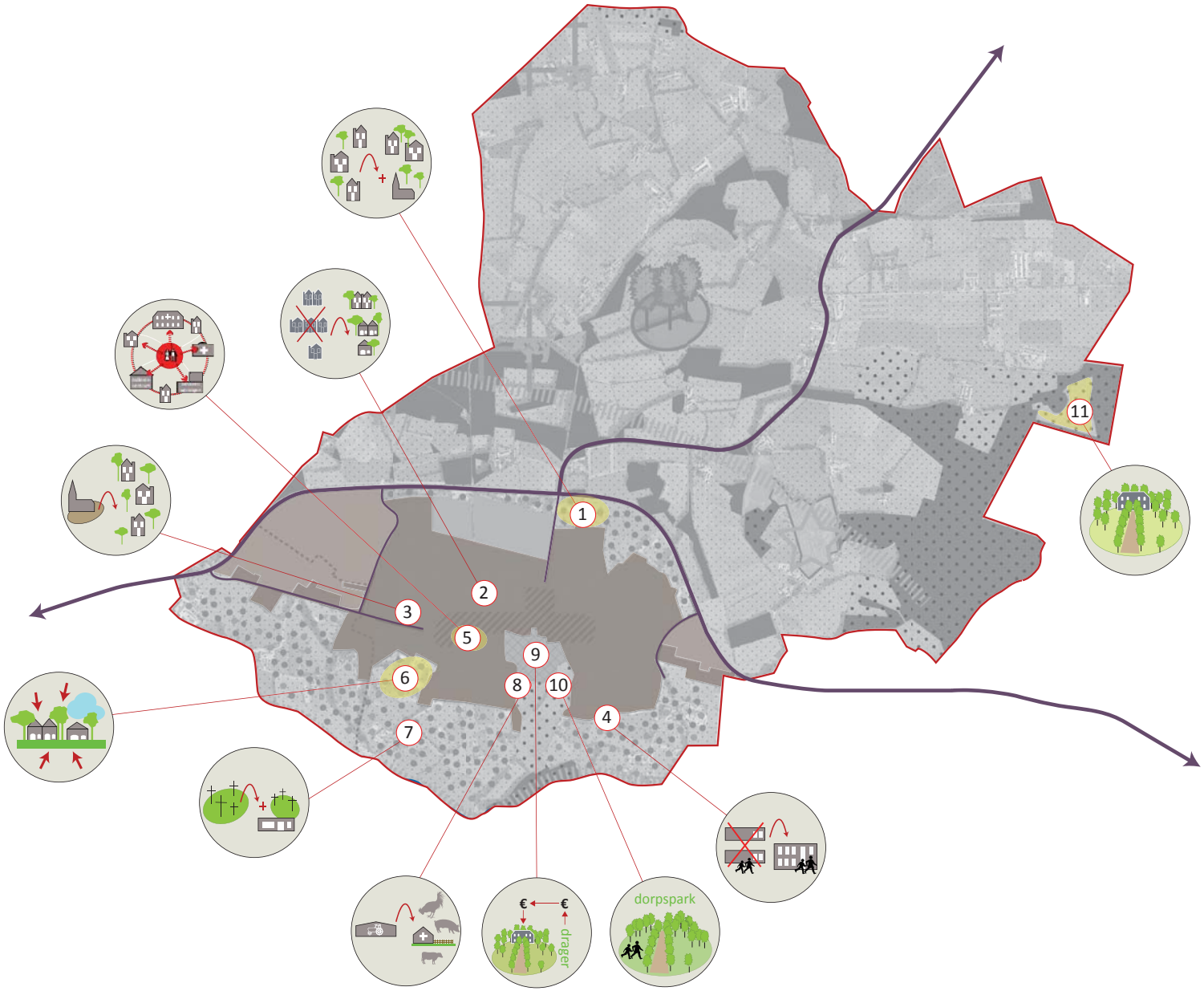
5

5.2 OPGAVEN

Met het opstellen van een structuurvisie komen de ruimtelijke opgaven voor de gemeente in beeld. Deze opgaven vormen de agenda voor beleidsvorming en –uitvoering na vaststelling van de structuurvisie. Ten dele worden opgaven reeds beantwoord met beleid in de structuurvisie zelf. Het gaat dan om die onderdelen waar de gemeente een verantwoordelijkheid heeft en de opgave voldoende bekend is. Andere opgaven vragen meer onderzoek of verdieping. Voor veel van de opgaven geldt dat de gemeente een kaderstellende rol heeft. Het initiatief ligt vervolgens bij private partijen en maatschappelijke partners.

Uitbreiding woongebied Renes en nieuwbouw kerk

PROJECTEN



LEGENDA PROJECTENKAART

1 Uitbreiding woongebied Renes en nieuwbouw kerk
2 Herstructurering woongebied gasfabriekterrein
3 Transformatie kerklocatie tot woongebied Prinsenlaan
4 Samenvoeging scholen de Maatjes en Bruinhorst op 1 locatie
5 Herstructurering woongebied tot woonzorgzone Weijdelaer
6 Inbreiding woongebied Heijhorst
7 Begraafplaats en uitbreiding aula
8 Transformatie agrarisch bedrijf naar zorgboerderij
9 Het vinden van nieuwe economische dragers voor landgoed Scherpenzeel
10 Ontwikkeling van een dorpspark op landgoed Scherpenzeel
11 Nieuw landgoed op voormalige agrarische bedrijfslocatie

5

5.3 PROJECTEN

In de aanloop naar de structuurvisie zijn op ruimtelijke vlak diverse projecten opgestart die invulling geven aan de opgaven die spelen en speelden. Veel van deze projecten betreffen woningbouwprojecten in het bestaand bebouwd gebied. Woningbouwprojecten als Renes, Gasfabriekterrein, Prinsenlaan, Weijdelaer en Heijhorst vervullen het woningbouwprogramma voor de eerstkomende jaren. Met deze projecten is voor een groot deel voorzien in de opgave tot 2020 zoals deze voortkomt uit de Woonvisie. De resterende woningbouwopgave tot 2020 krijgt (mede onder invloed van de afzetmogelijkheden) zijn plek in Scherpenzeel-Zuid. De opgave voor de periode na 2020 zal vrijwel in zijn geheel in Scherpenzeel-Zuid vervult worden. Waar eventueel nog ruimte ontstaat binnen de woningbouwopgave (bijvoorbeeld door afstel of 'verdunning' van bestaande projecten), kan deze worden ingevuld door kleinschalige projecten die wat betreft woningaanbod of ruimtelijke context een bijzondere kwaliteit toevoegen of door meer te bouwen in Scherpenzeel-Zuid.

Naast woningbouwprojecten staan nog enkele grotere projecten op stapel voor de komende jaren. Het gaat dan om het samenvoegen van de scholen de Maatjes en Bruinhorst op een nieuwe locatie in Scherpenzeel-Zuid, de vernieuwing en uitbreiding van de aula, de transformatie van het agrarisch bedrijf naar zorgboerderij op landgoed Scherpenzeel, het vinden van nieuwe economische dragers voor landgoed Scherpenzeel, ontwikkeling van een dorpspark op landgoed Scherpenzeel en de realisatie van een nieuw landgoed op een voormalige agrarische bedrijfslocatie.

LAMBALGEN

6

GEBIEDSVISIE SCHERPENZEEL-ZUID

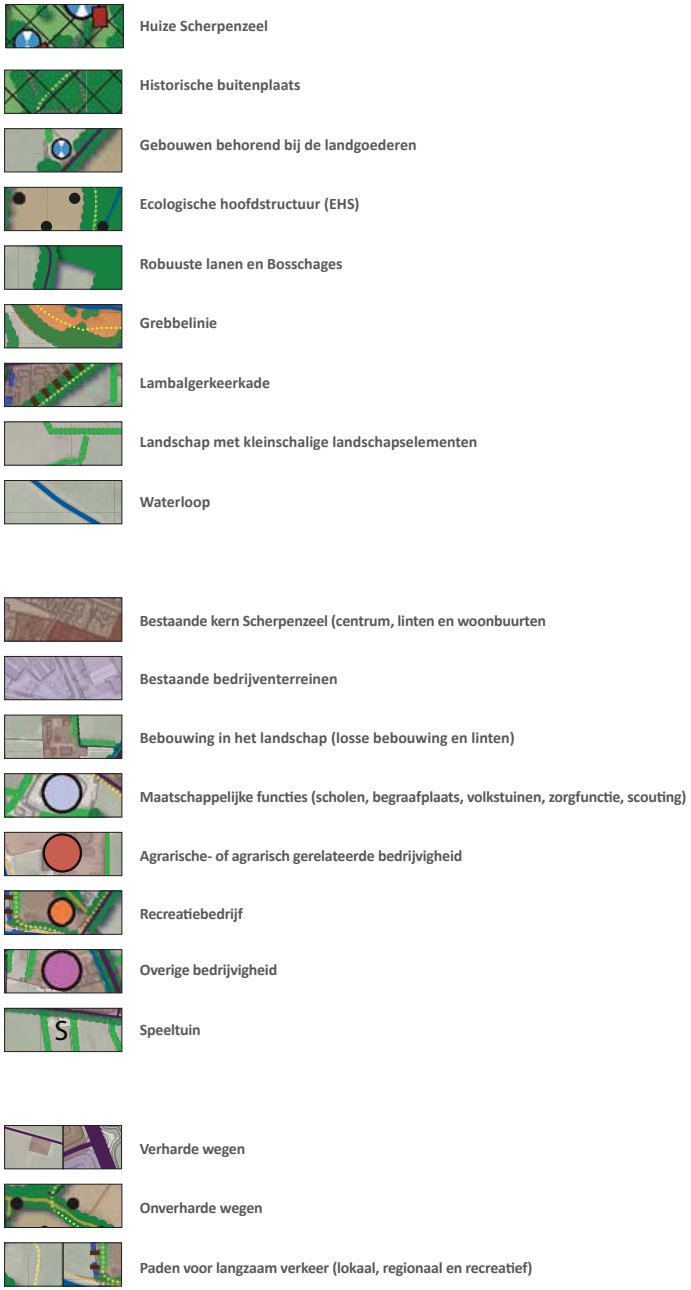
6.1 INLEIDING

In de visie, het beleid en de opgaven van de gemeente Scherpenzeel neemt het gebied ten zuiden van het bestaande dorp (Scherpenzeel-Zuid) een sleutelpositie in. Scherpenzeel-Zuid wordt het nieuwe dorpsgebied, waar niet alleen ruimte wordt gecreëerd voor nieuwe woonbuurten, maar ook een kwaliteitsverbetering plaatsvindt van de aanwezige kwaliteiten voor het landschap en recreatief medegebruik.

Dit hoofdstuk geeft aan op welke wijze het gebied de komende jaren zich kan ontwikkelen. Het gaat nadrukkelijk om 'kan' ontwikkelen en niet om 'moet' ontwikkelen. Niets is tenslotte zo ongrijpbaar als prognoses op het terrein van wonen, werken en voorzieningen. De visie op Scherpenzeel-Zuid biedt dan ook een ontwikkelingskader en geen blauwdruk voor ontwikkeling. Het geeft, op basis van een sociale en ruimtelijke gebiedsanalyse, aan hoe 'nieuwe rood' samen gaat met de versterking van de kwaliteiten van het gebied. Hiermee vindt tevens een nadere afbakening plaats van de 'zoekzone wonen in lage dichtheden'. De visie zal geen eindbeeld zijn, maar een flexibel ontwikkelingsbeeld waarin de speelruimte wordt bepaald aan de hand van enkele structuurbepalende keuzes die worden ingegeven door de betekenis van de plek.

STRUCTUURKAART

6



6.2 SOCIAAL-RUIMTELIJKE ANALYSE

In de ruimtelijke en functionele analyse wordt het gebied van Scherpenzeel-Zuid ontleed om beter inzicht te krijgen in de kwaliteiten van het gebied. In hoofdzakelijk beelden (foto's en kaartbeeld) en een beknopte beschrijving wordt het gebied beschreven. Het doel is om de bestaande kwaliteiten en kansen te benoemen zodat de afwegingen die gemaakt gaan worden voor Scherpenzeel-Zuid onderbouwd worden. De centrale vraag is dan ook: Welke kwaliteiten zijn er?

Landschap en cultuurhistorie

- Landgoed Scherpenzeel: Het Landgoed Scherpenzeel, met daarbinnen Huize Scherpenzeel, is een belangrijk onderdeel van de geschiedenis van Scherpenzeel en de beelddrager voor de zuidrand van Scherpenzeel. Naast de hoge cultuurhistorische waarde (bebouwing en omringende park in Engelse landschapstijl) zijn er ook veel landschappelijke (lanen, bosschages) en ecologische waarden (EHS) aanwezig. De hoofdbebouwing, omringd door een dorpspark, grenst aan het centrum van het dorp. Naar het zuiden toe vormt het landgoed een geleidelijke overgang naar het landschap. Het landgoed functioneert voor de inwoners als een soort van dorpspark.

- Woningen behorend bij landgoed Scherpenzeel: enkele woningen/gebouwen (o.a. voormalige schaapskooi) in het gebied horen (oorspronkelijk) bij het landgoed, ze zijn herkenbaar aan de raamluiken. Met hun verschijningsvorm versterken ze de landgoedsfeer van het gebied.

- Landgoed Lambalgen: Het landgoed is gesitueerd in de gemeente Woudenberg, maar de invloedssfeer gaat tot in de kern Scherpenzeel. Diverse lanen gaan naar het landgoed, het 'pad met het witte hek' is het meest beeldbepalend.

- Robuuste lanen en bosschages: Door het robuuste karakter van de lanen (hoofdzakelijk eiken) en bosschages van de landgoederen zijn de landschappelijke structuren erg dominant aanwezig. De structuren definiëren de kenmerkende kamerstructuren in het gebied. De meeste kamers zijn agrarisch gebruikt. De oude lanen vormen routes voor ommetjes door het landschap.

Landgoed Lambalgen

Huis Scherpenzeel

KLOMPENPADEN

6

- Grebbelinie: De Grebbelinie heeft kenmerkende vormen in het landschap. De hoofdlinie kenmerkt zich door de lijnvormige liniedijk en het Valleikanaal (samenhang in deze richting) dat in het landschap herkenbaar is door de opgaande bebouwing. De binnenzijde van de linie (westzijde) kenmerkt zich door een meer besloten landschap, de buitenzijde van de linie door het halfopen landschap, de aanvullende vestingwerken (inundatiezone, keerkades) en de zichtlijnen. Loodrecht op de linie zijn er de contrasten tussen de verschillende zones. De relicten van de Grebbelinie zijn als routes toegankelijk voor recreanten en inwoners die ommetjes door het gebied willen maken.

- Lambalgerkeerkade: De kade is onderdeel van de Grebbelinie en heeft als zodanig een beschermde status. De kade is begroeid met bomen en vormt momenteel een belangrijke wandelroute van het Valleikanaal tot aan de centrale dorpsas (ter plaatse van de Stationsweg) in het dorp.

- Relatief open zone aan westzijde: De zone tegen de Grebbelinie was vanwege de functie en door ruilverkavelingen relatief open. Om de noodzakelijkheid van openheid en zicht rondom de Grebbelinie te waarborgen, is in het beeldkwaliteitsplan Grebbelinie een respectzone geïntroduceerd. Hierin dienen erven afstand te houden ten opzichte van linie-elementen en waar mogelijk zichtlijnen en/of openheid te versterken. De open zone is beperkt toegankelijk voor publiek.

- Gebied met kleinschalige landschapselementen: Het gebied tussen Koepellaan, de beek en de landgoederen en het gebied oostelijk van het landgoed Scherpenzeel kenmerkt zich door de diverse kleinschalige landschapselementen op de perceelsgrenzen (o.a. wilgen), het gebied heeft hierdoor een half-open karakter en heeft beperkte zichtlijnen. Er zijn slechts enkele paden die het mogelijk maken dit gebied te doorkruisen.

Ruimtegebruik en functies

- Zuidgrens Scherpenzeel: De zuidrand van Scherpenzeel heeft een lange grens met het landschap (veel mensen wonen aan de dorpsrand) en het landschap komt op diverse plekken tot diep in de kern.

- Linten het landschap in: De Nieuwstraat / Grebbelaan en de Vlieterweg zijn historische linten het landschap in die in de loop van de jaren bebouwd zijn. Aan deze linten bevinden zich diverse historische en karakteristieke gebouwen. Er is sprake van een sterke mate van functiemenging aan de linten.

- Inpassing in landschap: de woonbuurt rond de Holevoetlaan en de Burgemeester Röell-Laan kenmerkt zich door zijn lage dichtheid en zijn inpassing in het landschap. Diverse lanen en groenelement (o.a. Lambalgerkeerkade) lopen door tot in de buurt. De meeste woningen grenzen met achtertuinen aan het landschap.

- Oriëntatie op het landschap: de woningen in de woonbuurt (hoge dichtheid) aan de Koepellaan (voorkanten) en Ringbaan / Akkerwindelaan (voorkanten, voorkanten met berging in voortuin, zijkanten) oriënteren zich naar het landschap. De wegen op de overgang van dorp naar landschap vormen een belangrijke hoofdroute voor de wijk, hierdoor ervaren ook de andere inwoners uit de buurt het landschap. Door de kleinschalige landschapselementen zijn de zichten het landschap in niet ver.

- Nieuwe bebouwing in het buitengebied: Recentelijk is er een cluster van vijf woningen met een waterplas (plan Lambalgen) in het gebied (nabij de begraafplaats) gerealiseerd. De waterplas heeft geen publieke functie.

- Scholen: Aan de Holevoetlaan is een bestaande school gesitueerd, aan de Ringbaan wordt op korte termijn een nieuwe school gerealiseerd na de samenvoeging van de scholen aan de Walstrolaan (de Maatjes) en de Bruinhorsterlaan (de Bruinhorst). Met de school aan de Holevoetlaan en de nieuwe school aan de Ringlaan is ten oosten en westen van landgoed Scherpenzeel een basisschool aanwezig.

- Overige dorpsfuncties: in het gebied bevinden zich ook nog een begraafplaats met aula en een volkstuinencomplex.

Historische kaart Scherpenzeel-Zuid omstreeks 1900

6

- (Agrarische) bedrijvigheid: In het gebied bevindt zich diverse bedrijvigheid. In de zone tussen de landgoederen is het vooral kleinschalige bedrijvigheid zoals een recreatiebedrijf, transportbedrijf, kassen met tuincentrum en een aannemer. Daarnaast zijn er in die zone recentelijk enkele bedrijven geamoveerd (o.a. Wetroterrein). De westzijde van het gebied kenmerkt zich door agrarische en agrarisch gerelateerde (loonwerker, grondverzet) bedrijven. De oostzijde, omgeving Hopeseweg is een mix van bedrijvigheid en agrarische bedrijvigheid.

- 'Flintstonepark': midden in het gebied bevindt zich een enclave van bebouwing die daar 'gegroeid' is zonder een passend planologisch-juridisch kader.

- Speeltuin: aan de Koepellaan bevindt zich een ruime speeltuin voor de aangrenzende woonbuurt.

- Waterwingebied: het gebied ten westen van de Lambalgerkeerkade maakt deel uit van een waterwingebied (boringsvrije zone).

Routestructuren

- Provinciale weg: Aan de noordzijde van de kern bevindt zich de provinciale weg (rondweg De Dreef), deze route vormt een omleiding om het regionale verkeer om de kern te leiden.

- Hoofdroutes kern: De Stationsweg, Dorpsstraat, Marktstraat, Oosteinde en Hopeseweg vormen de hoofdroutes van het dorp.

- Hoofdroutes zuid: de enige weg die zich als hoofdroute (gebiedsontsluitingsweg) voor een woonbuurt manifesteert is de Ringbaan, met name door het brede ruimtelijke profiel.

- Woonstraten: De overige straten in de kern zijn woonstraten (erftoegangswegen), sommige van deze woonstraten onderscheiden zich doordat ze een verbinding vormen met de dorpsas (o.a. Vlieterweg, Nieuwstraat) of ze een lange lijn vormen in de buurt (Koepellaan, Holevoetlaan).

- Woonbuurten west van landgoed Scherpenzeel (zuiden van dorpsas): Het stratenpatroon kenmerkt zich door de niet-hiërarchische structuur bestaande uit linten (organisch, niet-planmatig) en woonstraten (planmatig, rationeel).

- Woonbuurten oost van landgoed Scherpenzeel (zuiden van dorpsas): Het stratenpatroon kenmerkt zich door de hiërarchische structuur bestaande uit een hoofdroute (planmatig, rationeel) en woonstraten (planmatig, woonervenstructuur)

- Wegen het landschap in: de Vlieterweg, Nieuwstraat en Brinkkanterweg zijn smalle landbouwweggetjes die het landschap in gaan, tussen de straten zijn beperkte verbindingen. Voor langzaam verkeer zijn geen gescheiden voorzieningen. De Nieuwstraat is wel voorzien van een smalle suggestiestrook.

- Hobbelpaden: Het buitengebied van Scherpenzeel-Zuid kenmerkt zich door een beperkte routing in oost-west richting, met name de landgoedstructuren vormen hierin een belemmering. Hierdoor worden enkele bestaande onverharde wegen (Polschesteeg en Boslaan) gebruikt als informele verbindingsroute. Voor langzaam verkeer vormen ze dé verbinding tussen het gebied ten oosten en westen van landgoed Scherpenzeel.

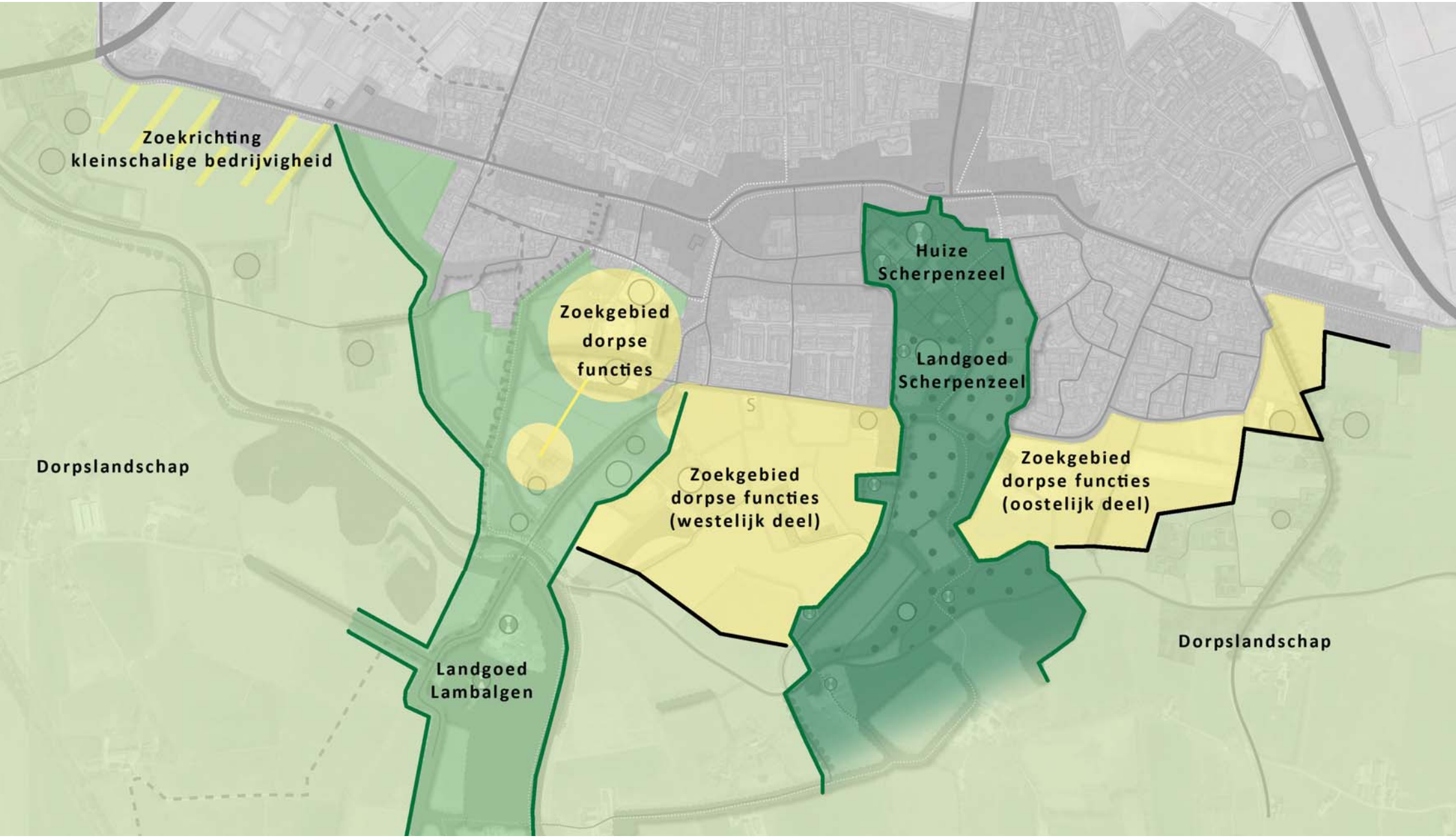
- Regionale fietsroutes: langs het Valleikanaal bevindt zich een regionale fietsroute (onderling knooppuntennetwerk). Daarnaast gaat er door landgoed Scherpenzeel een fietsroute die Scherpenzeel (vanaf de Boslaan) met Veenendaal verbindt. Deze route wordt veelvuldig gebruikt door schoolgaande jeugd, daar het de kortste en veiligste route is door het buitengebied van Scherpenzeel en Woudenberg.

- Klompenpaden: in het gebied bevinden zich gemarkeerde wandelpaden voor toeristen en recreanten.

- Overige paden: het gebied kenmerkt zich door een netwerk van paden voor voetgangers en fietsers over de oude landgoedstructuren.

- Ontbreken van paden: Het gebied tussen Koepellaan, de Lunterse Beek en de landgoederen en het gebied oostelijk van het landgoed Scherpenzeel kenmerkt zich door het ontbreken van een padenstructuur.

RUIMTELIJK MODEL



6

6.3 ONTWIKKELINGSKADER SCHERPENZEEL-ZUID

Een gedifferentieerd beeld voor Scherpenzel-Zuid

Met de sociaal-ruimtelijke analyse van Scherpenzeel-Zuid is de betekenis van de plek in beeld gebracht. Deze biedt handvatten voor een duurzame ontwikkeling van het gebied die gericht is op het toevoegen van nog meer betekenis op het vlak van wonen, recreëren, voorzieningen, landschap, cultuurhistorie en natuur. De kwaliteiten van het gebied vormen de opstap voor het maken van enkele structuurbepalende keuzes:

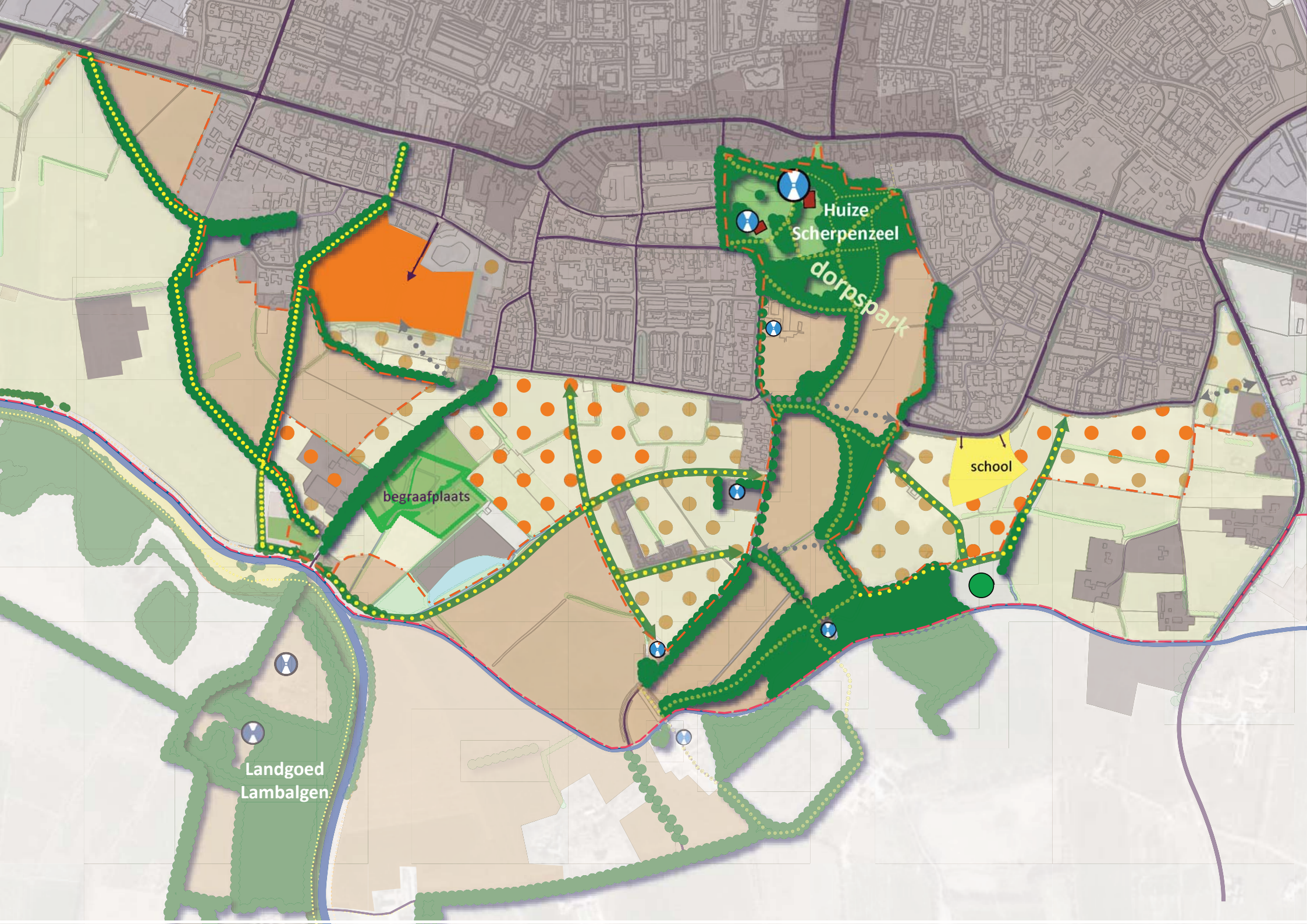
- *Landgoed Scherpenzeel:* Deze unieke kwaliteit in Scherpenzeel dient veilig gesteld te worden voor de komende generaties, niet alleen door de planologische bescherming (Historische buitenplaats en EHS), maar ook door het gebied meer betekenis te geven voor het dorp door het te versterken als dorpspark en door het centraal te stellen in de visie op Scherpenzeel-Zuid. Dat hier het landschap tot in het centrum doordringt dient beschermd te worden. Daarnaast dient voor het behoud van de historische buitenplaats en het landgoed Scherpenzeel gezocht te worden naar voldoende nieuwe economische dragers.

- *Landgoed Lambalgen:* Het landgoed is minder dominant aanwezig, daar het landgoed grotendeels in de gemeente Woudenberg ligt, maar is wel mede bepalend voor de sfeer in het gebied. Binnen een aantal kamers is ruimte voor dorpse functies (Heijhorst- en Wetroterrein), mits het niet ten koste gaat van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. Dorpsontwikkelingen in deze zone bieden mogelijkheden om ongewenste bedrijvigheid te amoveren en verrommelde zones op te schonen. Het gebied ten westen van de Lambalgerkeerkade wordt vrij gehouden van nieuwe dorpsontwikkelingen. De landschappelijke structuren die tot in de kern Scherpenzeel doordringen dienen gehandhaafd te blijven.

- *Zoekgebied dorpse functies (westelijk deel):* het gebied ten zuiden van Koepellaan biedt potenties als zoekgebied, waarbij gebruik gemaakt wordt van de kernkwaliteit als plek tussen de twee landgoederen en de nabijheid van het landschap. Wel dient er enige afstand te blijven tot de Lunterse Beek. In aansluiting op al aanwezige dorpsfuncties (begraafplaats, wonen) biedt de zone voldoende zoekruimte.

- *Zoekgebied dorpse functies (oostelijk deel):* het gebied ten zuiden van Ringbaan en Akkerwindelaan biedt potenties als zoekgebied, de kernkwaliteit is de positie tegen het landgoed en de nabijheid van het landschap. Wel dient er enige afstand te blijven tot de Lunterse Beek. De bebouwing in het landschap aan de oost- en zuidzijde wordt niet opgenomen in de nieuwe dorpsontwikkeling.

- *Dorpslandschap:* De overige gebieden worden gekenmerkt als dorpslandschap. Deze gebieden blijven grotendeels behouden als half-open en open landschap. Aan de westzijde is deze keuze gebaseerd op de aanwezige cultuurhistorische waarden van de Grebbelinie (respectzone Valleikanaal), de gaafheid van het landschap en de afstand tot het centrum van Scherpenzeel. Het gebied ten zuiden van ’t Zwarte Land is aangewezen als zoekrichting voor uitbreiding voor kleinschalige bedrijvigheid. Dit gebied wordt betrokken bij de verkenning van de behoefte aan nieuw bedrijventerrein voor kleinschalige bedrijven en een eventuele nadere locatiekeuze. Aan de oostzijde is deze keus gebaseerd op de aanwezige bedrijvigheid, de (geluidshinder van de) Hopeseweg en de afstand tot het centrum van Scherpenzeel. De grens aan de zuidzijde wordt bepaald door de wens om voldoende afstand tot de Lunterse Beek te behouden, de overzijde van de beek is gemeente Woudenberg.


Huize
Scherpenzeel
dorpspark
school
begraafplaats
Landgoed
Lambalgen

6

Bestaand

- Bestaande kern
- Landgoed Scherpenzeel
- Landgoed Lambalgen
- Gebouwen van de landgoederen
- Begraafplaats (incl. uitbreiding)
- Bestaande wegenstructuur
- Bebouwing in het landschap
- Bestaand landschap
- Kanaal / beek
- Gemeentegrens

Ontwikkelingen

- Waarborgen groenstructuur landgoed
- Waarborgen landgoedkamers
- Aanleg nieuwe lanen met paden
- Inbreidingslocatie Heijhorst
- Realisatie nieuwe school
- Zoekgebied wonen (eerste tranche)
- Zoekgebied wonen (tweede tranche)
- Grens zoekgebied dorpsontwikkeling
- Bos- en natuurontwikkeling (compensatie)
- Mogelijk tracé nieuwe ontsluiting op lange termijn (erftoegangsweg)

Het kader voor de zoekgebieden voor dorpse functies

Met de nadere afbakening van de ontwikkelingsruimte voor Scherpenzeel-Zuid wordt duidelijk dat de dorpse dynamiek zich op termijn vooral richt op het middengebied. Hier zullen de grootste transformaties plaatsvinden. Dit gebeurt volgens de volgende zes principes:

- De landgoederen zijn het ontwerpthema voor de ontwikkeling van wonen en dorpse functies in Scherpenzeel Zuid, de landgoederen maken het gebied uniek! Het landgoed Scherpenzeel wordt verder verweven met het omliggende landschap en woonbuurten. Het landgoed zelf kan zich verder ontwikkelen als dorpspark, waarbij ruimte is voor nieuwe economische dragers.

- Het versterken van de ommetjes door de aanleg van nieuwe lanen met wandel- en fietspaden, de situering van de lanen is gebaseerd op de historische routes, het versterken van de relatie tussen de twee landgoederen en het versterken van het routenetwerk in het gebied.

- Op de korte termijn worden ontwikkelingen zoals de nieuwe school en de inbreidingslocatie Heijhorst opgepakt, deze ontwikkelingen sluiten aan op de bestaande verkeersstructuur.

- Het op kavelniveau aanduiden van de zoekgebieden voor de overige woningbouw in Scherpenzeel-Zuid. Binnen deze zone wordt de woningbouw ontwikkeld volgens het principe van woonbuurtjes in het landschap (naar het voorbeeld van de vroegere kampenontginningen). Woonbuurtjes met ieder hun eigen identiteit, die onderling verbonden zijn door consistente groen- en landschapstructuren en tevens als routes dienen naar de landgoederen en het dorpslandschap. Hiervoor wordt o.a. het buurtgroen en de waterbergingsbehoefte ingezet. Tussen de woonbuurtjes dient voldoende open ruimte over te blijven om het landschap beleefbaar te laten zijn. Vooral de landschappelijke ligging van de woonbuurtjes maken dat het totale gebied een beperkte bebouwingsdichtheid kent.

De komende jaren wordt het gebied ten zuiden van Scherpenzeel sterker betrokken bij ons dorp. Een compleet nieuw woongebied zal gaan voorzien in de woningbehoefte van onze jongeren, gezinnen en senioren. Een woongebied midden in het cultuurhistorische landschap van de landgoederen Scherpenzeel en Lambalgen, maar ook dicht bij het centrum van Scherpenzeel. Op een haast organische wijze komen er nieuwe woonbuurtjes in dit landschap geïnspireerd op de oude kampenontginningen. Buurtjes met ieder hun eigen identiteit afhankelijk van de woonwensen van de kopers en huurders. De verbindende schakel is het groen, het water en de routes tussen de woonbuurtjes die het dorp in contact brengen met het omliggende dorpslandschap, de Grebbelinie en de landgoederen. Dit brengt volop ruimte voor het maken van ommetjes voor inwoners en bezoekers. Met nieuwe lanen, bosaanplant en landschapsbehoud wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van het omliggende landschap. De ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid brengt twee landgoederen midden in ons dorp en verbindt ze onderling door lanen aan open velden en de Lunterse Beek. Een nieuw dorpsgebied voor ons allemaal.

- Het aanduiden van de percelen waarvoor ingezet wordt op het duurzaam versterken van de zogenaamde landgoedkamers. Door het behouden en versterken van de omringende landschappelijke structuren, worden de kamers gemarkeerd. Bomen en bosschages vormen de wanden van open velden en akkers. Het gebruik van de landgoedkamers blijft agrarisch.

- Het bepalen van de contour voor zoekgebied dorpsontwikkeling. Binnen deze contour dienen toekomstige (gebouwde) dorpsfuncties gelokaliseerd te worden, het gebied daarbuiten wordt binnen deze visie niet aangewezen als zoekgebied.

Landgoedkamers Scherpenzeel

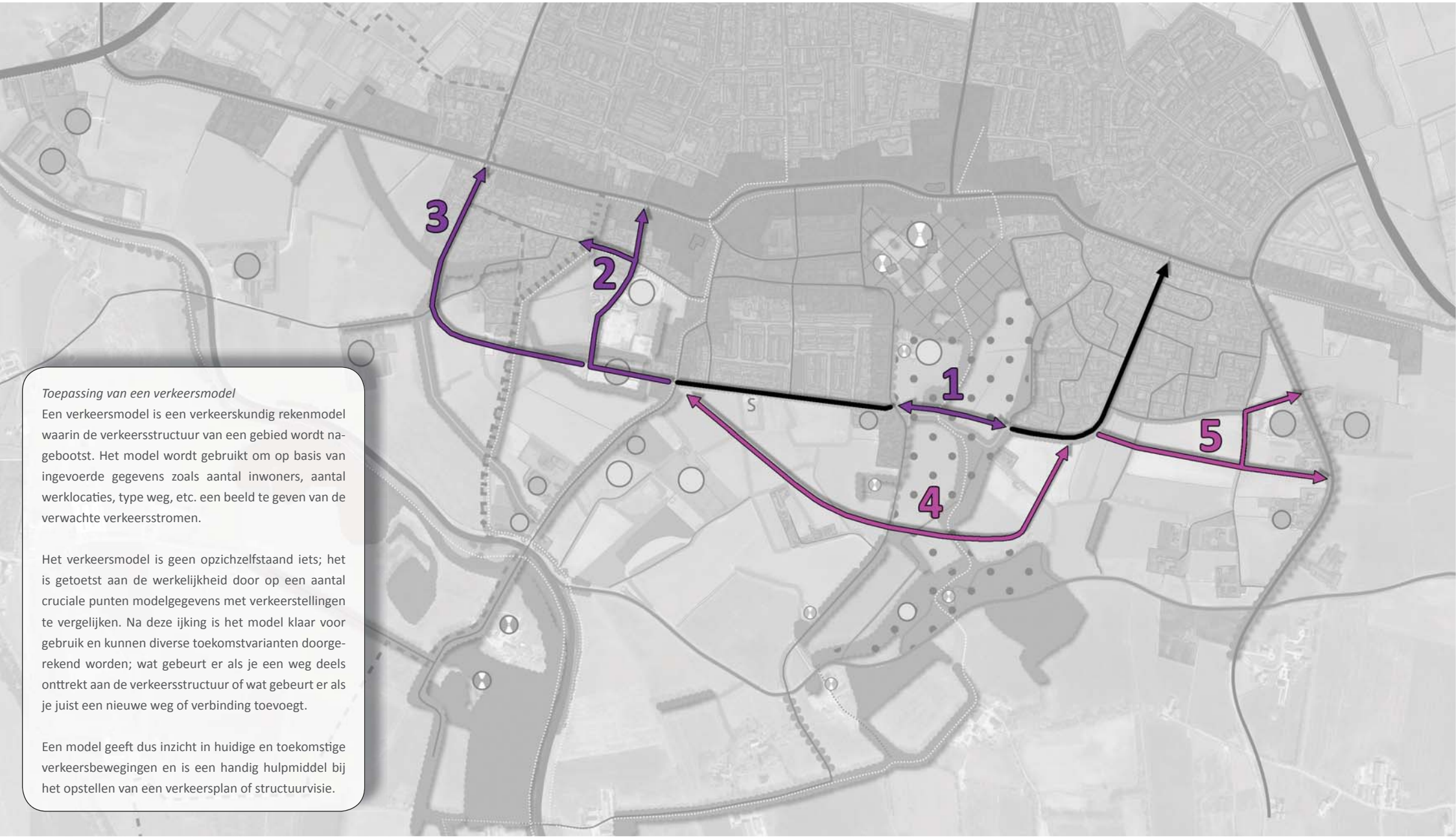
Het kader voor de invulling van woonbuurtjes in het landschap

In het ontwikkelingskader zijn zoekgebieden aangeduid voor woonbuurtjes in het landschap. De keuze voor deze manier van een nieuwe woonwijk realiseren, is gebaseerd op de unieke landschappelijke kwaliteiten van het gebied en de wens om op een landschappelijke wijze in beperkte dichtheden te bouwen. Het past tevens binnen een economisch tij waarbij de opnamecapaciteit van nieuwe woningen beperkt is. De manier van het landschap occuperen refereert aan de oorspronkelijke kampenontginningen die binnen het grondgebied van Scherpenzeel in vroegere tijden plaatsvonden. Door deze perceelsgewijze en individuele manier van ontginnen is het voor de omgeving typische kleinschalige landschap ontstaan. Elke kamp was een enclave in het landschap en bestond uit een verzameling van bebouwing. Op korte afstand waren alle noodzakelijke gronden (nattere gronden, bosjes) aanwezig.

Voor Scherpenzeel-Zuid zijn deze kampen geherinterpreteerd naar een stedenbouwkundige typologie voor een buurtje. Kenmerkend voor het buurtje zijn:

- De buurtjes krijgen een omvang van 20-40 woningen (sociale cohesie);
- De bebouwing vindt plaats in wisselende dichtheden afhankelijk van de woningtypologie die voortkomt uit de woonbehoefte.
- De landgoederen, het omringende landschap en de verbindende groen-, water- en infrastructuur zorgen voor de samenhang en bepalen de woonsfeer van de buurtjes;
- Duidelijk te onderscheiden woonbuurtjes (identiteit) door de positie in Zuid, de wijze van aansluiting op omgeving, wijze van verkavelen en architectuur;
- Woonbuurtjes met een dorpse uitstraling , kenmerken als kleinschaligheid, geborgenheid en veiligheid;
- Per buurtje wordt de behoefte aan groen, waterberging en parkeren ingevuld.

VERKEERSVARIANTEN



Toepassing van een verkeersmodel
Een verkeersmodel is een verkeerskundig rekenmodel waarin de verkeersstructuur van een gebied wordt nagebootst. Het model wordt gebruikt om op basis van ingevoerde gegevens zoals aantal inwoners, aantal werklocaties, type weg, etc. een beeld te geven van de verwachte verkeersstromen.

Het verkeersmodel is geen opzichzelfstaand iets; het is getoetst aan de werkelijkheid door op een aantal cruciale punten modelgegevens met verkeerstellingen te vergelijken. Na deze ijking is het model klaar voor gebruik en kunnen diverse toekomstvarianten doorgerekend worden; wat gebeurt er als je een weg deels onttrekt aan de verkeersstructuur of wat gebeurt er als je juist een nieuwe weg of verbinding toevoegt.

Een model geeft dus inzicht in huidige en toekomstige verkeersbewegingen en is een handig hulpmiddel bij het opstellen van een verkeersplan of structuurvisie.

6

Verkeerskundig ontwikkelingskader voor Scherpenzeel-Zuid

Het faciliteren van de ruimtelijke (woningbouw)opgave in Scherpenzeel-Zuid leidt tot veranderende verkeersbewegingen in de kern Scherpenzeel. Wat nodig is om deze verkeersbewegingen adequaat te faciliteren en daarmee het bestaande en nieuwe woongebied veilig bereikbaar te houden, is in het kader van de structuurvisie nader verkend. Verschillende verkeersstructuren zijn doorgerekend en beoordeeld aan de hand van het actuele verkeersmodel van de gemeente Scherpenzeel, daarbij zijn tevens varianten bekeken die van belang kunnen zijn bij de nadere visievorming van het centrumgebied. Naast de basissituatie in 2012 en de referentiesituatie in 2030 zijn geïllustreerde verkeersvarianten (1 t/m 5) in het verkeersmodel doorgerekend. De modellen zijn daarbij niet alleen afzonderlijk berekend maar ook in combinatie met elkaar (bijvoorbeeld combinatie van 2 en 4 en de combinatie van 2, 4 en 5). Daarbij is voor alle varianten ook gekeken naar:

- De situatie zonder aanpassingen in de verkeersstructuur
- De situatie met een knip in de Dorpsstraat

De modelberekeningen die in het kader van de structuurvisie zijn gedaan, laten een beeld zien van de verkeersbewegingen nadat er in Scherpenzeel-Zuid 400 woningen zouden zijn gerealiseerd. Volgens de huidige woningbouwprognoses en –planning zou dit punt bereikt worden in 2030.

Uit de modelberekeningen blijkt dat de maximale verkeersproductie die Scherpenzeel-Zuid zal genereren op de te ontwikkelen structuur in het gebied en de bestaande wegen in Scherpenzeel verkeerskundig afgewikkeld kan worden. Wel zullen de intensiteiten op deze bestaande straten toenemen. Uit verkeerskundig oogpunt is deze toename op een veilige en verantwoorde wijze te verwerken op deze straten; woonstraten kunnen prima 3.000 motorvoertuigen per etmaal aan (max. 6.000). De modellen verschillen met name in de wijze waarop het verkeer zich door Scherpenzeel en omgeving zal verspreiden. Een knip in de Dorpsstraat zorgt bijvoorbeeld voor extra druk op wegen aan de noordkant van het centrum, een zuidelijke verbindingsweg legt juist extra druk op wegen aan de zuidkant van Scherpenzeel.

Om een goede bereikbaarheid van de nieuw te ontwikkelen gebieden te realiseren is het van belang dat er een goede aantakking is op het bestaande wegennet. Er dient dus sprake te zijn van een logische zichzelf ‘presenterende’ ontsluitingsstructuur.

Dit betekent dat er vanaf de as Stationsweg-Dorpsstraat-Oosteinde logische routes naar het gebied moeten leiden. Enkele routes, zoals bijvoorbeeld de Vijverlaan en de Ringbaan, zijn al aanwezig, maar met name aan de westkant ontbreekt een logische route. Variant 2, waarbij de Hovenierslaan doorgetrokken wordt naar de Koepellaan zorgt voor een goede ontsluiting van het gebied in westelijke richting. Door deze doortrekking zullen tevens de intensiteiten op andere wegen in de omgeving afnemen, zoals bijvoorbeeld de Vijverlaan. Dat is een positieve ontwikkeling aangezien het noordelijke deel van de Vijverlaan in zijn huidige vorm minder geschikt is voor de afwikkeling van (grotere) verkeersstromen.

Verkeersintensiteiten; wat is druk en wat is normaal?

Getallen uit een verkeersmodel geven soms aanleiding tot zorg; worden straten heel druk? En wat is druk dan? Om een beeld te geven van verkeersstromen staan hieronder een aantal referenties. Op de Ringbaan rijden in 2012 418 auto’s per etmaal. De auto’s rijden niet netjes verspreid over de dag per uur. De ochtend en avondspits bij elkaar zorgen al voor ruim 21% van het totaal aantal auto’s per dag. Ook in de avond en nacht is het veel rustiger. Op een gemiddeld uur op de dag (buiten spitsen en nacht) rijden er dan ca. 15 auto’s per uur door deze straat.

Wat betekenen de ontwikkelingen van Scherpenzeel-Zuid voor de straten? Staat er straks file? Nee! Wordt het drukker? Ja. Als er wordt uitgegaan van een gemiddeld uur op de dag dan zullen door dezelfde straat (Ringbaan) straks geen 15 maar ca. 45 auto’s per uur rijden. Nu rijdt er gemiddeld dus eens in de 4 minuten een auto door de straat en straks eens in de 80 seconden. Overigens ook zonder de ontwikkelingen in Scherpenzeel-Zuid (autonome groei van verkeer) zou het gebruik van de straten groter worden; dan zou er elke 2 minuten een auto door de straat rijden.

Uit de doorrekeningen van het verkeersmodel blijkt dat er tot 2030 geen verkeerskundige noodzaak is om aanvullend op de ontsluiting via het Heijhorst-terrein aanvullende ontsluitingswegen aan te leggen. Bovenbeschrevene neemt echter niet weg dat door de toenemende drukte uit oogpunt van beleving en leefbaarheid maatschappelijk waarde kan worden gehecht aan aanvullende ingrepen. De ontsluitingsvarianten vanuit dat oogpunt het meeste nut hebben (de verkeersdruk meer verspreiden) zijn een eventuele doorsteek door het landgoed en een oostelijke ontsluiting in de richting van de Hopeseweg.

Een doorsteek (variant 1 of 4) koppelt de zuidelijke ontwikkelingen (oost en west) nadrukkelijker aan elkaar en biedt een alternatief voor de route door het centrum voor inwoners van de nieuwe zuidelijke woongebieden. Door de verbinding neemt de druk op de Dorpsstraat en het Oosteinde af, zij het in beperkte mate. Een ander effect van een doorsteek is dat inwoners van het toekomstige woongebieden eerder een keuze maken om door het gebied van het westen naar het oosten te gaan v.v. Dit is onder andere te merken aan de groeiende intensiteiten op zowel Ringbaan als de Koepellaan. Dit zou deels vermeden kunnen worden door de doorsteek meer zuidelijk te leggen.

De keuze voor een doorsteek zou snel zijn gemaakt, als de ruimtelijke en financiële effecten te overzien waren geweest. Om een doorsteek te maken zal echter grond verworven moeten worden en natuurcompensatie moeten plaatsvinden. De voornaamste reden om op korte termijn geen nieuwe doorsteek te maken, is gelegen in de cultuurhistorische en ecologische waarde (Ecologische Hoofdstructuur) van het landgoed. Zwaarwegend maatschappelijk belang zal moeten worden aangetoond om een nieuwe ontsluiting door het gebied aan te leggen. Die is op dit moment niet aan te tonen. Nader onderzoek naar de verkeerseffecten, de effecten op het vlak van leefbaarheid en de houding van de provincie Gelderland zullen moeten uitwijzen op het zwaarwegend maatschappelijk belang voor de langere termijn wel aangetoond kan worden. Zodra dat het geval is, zal de gemeente alsnog kiezen voor de realisatie van een doorsteek.

Een oostelijke ontsluiting (variant 5) op de Hopeseweg heeft als zelfstandige ingreep een beperkt verkeerskundig effect op de verkeersafwikkeling. Het zou echter wel de lastige aansluiting van de Groeperlaan op de Hopeseweg oplossen. In combinatie met een doorsteek door het landgoed zou een oostelijke ontsluiting leiden tot een verdere afname van de drukte op de Dorpsstraat. Tegelijkertijd zal een nieuwe route verkeer aantrekken en verschuift er dus verkeer van bijvoorbeeld de Dreef naar het zuiden. De ruimtelijke en financiële effecten van een oostelijke ontsluiting zijn beperkt. Op het moment dat er zich een gelegenheid voordoet, zal de gemeente de realisatie van deze ontsluitingsvariant oppakken, waarbij de voorkeur bestaat voor een korte ontsluitingstructuur die de Akkerwindelaan met de Hopeseweg verbindt. Op korte termijn zal de gemeente echter geen actieve houding innemen.

Een westelijke ontsluiting (variant 3) kent verkeerskundig geen noodzaak, daar het de verdeling van de verkeersbewegingen amper beïnvloed. Dat zou kunnen veranderen indien variant 3 verder doorgetrokken zou worden door het westelijke dorpslandschap. Dit is echter niet onderzocht in het kader van de structuurvisie. De ruimtelijke (doorsnijding structuren landgoed Lambalgen en Lambalgerkeerkade) en financiële effecten (lengte van weg en verwerving van versnipperd eigendom) zijn echter dusdanig dat de kosten van realisatie niet opwegen tegen de baten. Het is voor de gemeente om die reden dan ook geen optie een westelijke ontsluitingsweg aan te leggen.

Door synergie tussen de beleidsvelden stedenbouw, planologie, planeconomie en verkeer is de keuze voor het ruimtelijke model tot stand gekomen. Dit model geeft daarmee ook nadere invulling aan de verkeersstructuur. Doordat de gekozen ruimtelijke structuur uit verschillende delen bestaat en er geen sprake is van een gecentraliseerde ontwikkeling groeit de verkeersstructuur op een organische wijze mee.

Dat betekent ook dat zowel woningbouw als de aanleg van wegen in het gebied stap voor stap kunnen groeien. De wegenstructuur zal daarbij, in relatie tot de stedenbouwkundige opzet, een zodanige opzet kennen dat ook een besluit om alsnog een doorsteek of oostelijke ontsluiting te realiseren, in latere fase nog mogelijk is.

6

Op basis van bovenstaande input ontvouwt zich de verkeersstructuur voor Scherpenzeel-Zuid. Deze structuur zal bestaan uit een voortzetting van bestaande erftoegangswegen waarbij wel onderscheid zichtbaar zal zijn tussen kleinere straten waar enkel aan gewoond wordt en wegen waarop meerdere woonstraten uitkomen. Het te ontwikkelen gebied sluit aan op de bestaande kern en sluit daarmee aan op de bestaande wegenstructuur van Scherpenzeel. Alle wegen in het gebied zullen erftoegangswegen zijn met een snelheidsregime van 30 km/u. Gezien de omvang van het te ontwikkelen gebied en de afstand tot de bestaande ontsluitingswegen is het niet noodzakelijk in het nieuwe gebied ontsluitingswegen met een snelheidsregime van 50 km/u te realiseren.

Bij de dimensionering van de wegen is er verschil mogelijk tussen de woonstraten en wegen met een zekere verzamelfunctie. De laatstgenoemde wegen hebben een breedte tussen de 5.00 en 6.00 m. Op deze wijze ontstaat een wegenstructuur die vergelijkbaar is met de wortels van een boom; van grof naar fijn. De grotere 'wortels' zijn daarbij de wegen als de Hovenierslaan (via Heijhorst), Holevoetlaan, de Burgemeester Röell-laan, Koepellaan, Ringbaan en Vlieterweg. De grotere wegen leiden naar de kleinere 'wortels', de (woon)straten in het nieuwe gebied. De verkeersstructuur wordt daarmee organisch en begrijpelijk. De grotere 'wortels' verdienen overigens nog wel nadere aandacht op het punt van inrichting; wegprofielen zijn nu vaak smal. Verbetering van het ontwerp/inrichting van deze wegen verdient nog aandacht. Als vergelijking is een voorbeeld van een dergelijke 'wortelopzet' uit de omgeving van de Voorposten opgenomen, met daarnaast een beeld van een vertakkende straat in het gebied.

Voorbeeld van 'verwortelingsstructuur' en profiel erftoegangsweg

de Breehoek
KULTURHUS

7 UITVOERINGSPARAGRAAF

7.1 INLEIDING

Met de uitwerking van de structuurvisie heeft de gemeente Scherpenzeel duidelijk gemaakt welke ruimtelijke koers zij wil varen voor de langere termijn en binnen welke kaders de komen jaren de opgaven kunnen worden uitgewerkt en uitgevoerd. De kans op realisatie wordt bepaald door diverse factoren, zoals marktomstandigheden, subsidiemogelijkheden, programmabegrotingen, particulier elan, etc. De gemeente heeft diverse mogelijkheden om regie te voeren over de realisatiefase. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de gemeente dit gaat doen in relatie tot de plannen en projecten, maar ook welke rol hiervoor is weggelegd voor marktpartijen en maatschappelijke organisaties. De bezuinigingen die de overheid treffen, noodzaken tot terugtreding waar het gaat om het doen van eigen investeringen en tot het maximaliseren van het verhalen van kosten. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt hiervoor de instrumenten.

7.2 OVERHEID EN MARKT

De structuurvisie van de gemeente Scherpenzeel is een strategisch beleidsdocument dat enerzijds een duidelijke ruimtelijke koers formuleert voor de langere termijn, maar tegelijkertijd ook op concrete wijze invulling geeft aan de herpositionering van de gemeente ten opzichte van de markt. Waar de gemeente zich meer en meer in een regierol positioneert, wordt aan het particulier initiatief de kans geboden actief te participeren. Binnen de kaders van de visie laat de gemeente ruimte voor initiatieven. Dat geldt in sterke mate voor het buitengebied en het bestaande dorpsgebied.

De gemeente voert voornamelijk de regie op het in stand houden van de balans op de woningmarkt, alsmede de algehele versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat maakt dat de gemeente relatief actief betrokken is bij de ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid. Voorts geldt dat de gemeente voor plannen en projecten van algemeen belang meestal ook zelf de kartrekker is. Hierbij valt te denken aan het samenvoegen van de scholen de Maatjes en Bruinhorst. Voor andere ontwikkelingen, op het vlak van landbouw, recreatie & toerisme, detailhandel en bedrijvigheid, maar ook zorg en water, zal de gemeente de realisatie laten bij de markt en maatschappelijke organisaties of mede overheden (zoals bijvoorbeeld het waterschap en zorginstellingen). De gemeente probeert aan deze 'externe' projecten haar ruimtelijke kwaliteitsdoelen te koppelen. De gemeente biedt in de structuurvisie heldere kaders voor ontwikkelingen die rechtstreeks of via fondsbijdragen de ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen kunnen doen bereiken.

7.3 REGIE OP DE WONINGBOUWBALANS

De gemeente Scherpenzeel voert om meerdere redenen regie op de woningbouw. Doelstelling is het behouden van een balans tussen vraag en aanbod. Dit is van belang voor zowel de waarde en kwaliteit van het bestaande aanbod, als ook voor het behalen van de ambities uit de structuurvisie en woonvisie. De bouw van nieuwe woningen heeft zich afgelopen jaren sterk gefocust op het bestaande dorpsgebied en Scherpenzeel-Noord (plan Renes). De woningen die hier gebouwd worden, vullen een groot deel van de actuele woningbehoefte in. Om het dorp zijn karakteristiek te laten behouden, is verdere verdichting in deze gebieden niet wenselijk en gaat de focus de komende jaren verlegd worden naar Scherpenzeel-Zuid.

Met Scherpenzeel-Zuid kent de gemeente een gebiedsontwikkeling die een grote rol van betekenis gaat spelen in de sociaal en ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, haar inwoners en ondernemers. De gemeente streeft naar de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefgebied voor het dorp. De manier waarop de gemeente dit voor ogen heeft staat uitgebreid beschreven in deze structuurvisie. Op de wens om ook in de uitvoering te kunnen sturen in de genoemde ambities heeft de gemeente afgelopen jaren middels grondaankopen geanticipeerd.

De ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid begint met de invulling van het gebied rond het voormalige sporthalterrein Heijhorst. Met de bouw van circa 80 woningen wordt een deel van de woningbouwopgave voor de periode tot 2020 gerealiseerd. De woonvisie is bepalend voor het vaststellen van te bouwen woningtypes. Voor de ontsluiting van deze woningbouwlocatie, maar ook de verdere ontwikkeling van de gronden ten zuiden van de Vierzinnen en de Koepellaan zal de Hovenierslaan doorgetrokken worden. De gemeente is grotendeels eigenaar van de gronden en heeft daarmee de regie in handen. Voor het doortrekken van de Hovenierslaan zal in overleg worden getreden met de andere grondeigenaren.

De grootste veranderingen in Scherpenzeel-Zuid vinden plaats na 2020. In de periode tot 2030 zijn volgens de huidige Woonvisie nog circa 320 woningen nodig. De ontwikkeling van deze woningen zal op een vraaggestuurde manier gebeuren, waar de klantvraag sterk bepalend is voor de exacte locatiekeuze en invulling (zie paragraaf 7.4). De gronden die als eerste voor ontwikkeling in aanmerking komen, zijn de gemeentelijke grondeigendommen in het oostelijke en westelijke 'zoekgebied dorpse functies'. Deze gebieden (tussen de begraafplaats en Koepellaan en rondom de nieuwe schoollocatie) bieden ruime keuzemogelijkheden en sluiten het beste aan op de bestaande dorp- en ontsluitingsstructuur. De gronden worden gedoseerd beschikbaar gesteld en middels een flexibel bestemmingsplan voorzien van de planologisch-juridische kaders voor woningbouw. Wat betreft woningbouwprogramma zal een toets worden uitgevoerd op basis van de dan actuele woonvisie. De meting van de werkelijke behoefte zal tenslotte periodiek worden herijkt.

Op het moment dat de gemeentelijke gronden onvoldoende perspectief bieden voor het invullen voor de dan actuele woningbehoefte, dan wel zijn volgebouwd, komen de andere gronden binnen het oostelijke en westelijke 'zoekgebied dorpse functies' in aanmerking voor woningbouw. Ook hiervoor geldt dat de structuurvisie en de dan geldende woonvisie het kader stellen. De gemeente ziet geen reden om voor deze gronden over te gaan tot verwerving.

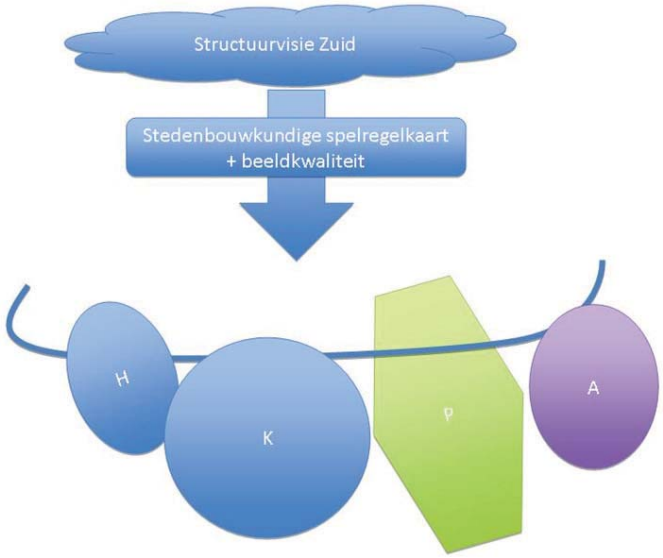
7

7.4 GEBIEDSONTWIKKELING SCHERPENZEEL-ZUID

De gemeente Scherpenzeel kiest bij de gebiedsontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid voor een niet-traditionele aanpak. Sinds de crisis in de woningmarkt is opgetreden, is sprake van een nieuwe werkelijkheid in gebiedsontwikkeling. Een werkelijkheid die het einde betekent van aanbodgerichte eindbeeldplanning bedacht vanaf de tekentafel en strak uitgevoerd door de bouwkolom. De gemeente kiest nu voor een vernieuwde aanpak die ruimte geeft voor een meer organische groei. Een aanpak waar vraag en aanbod elkaar op een meer natuurlijke manier kunnen ontmoeten, zoals in de vorm van particulier opdrachtgeverschap, CPO (initiatief bij gemeente), autonome CPO-initiatieven (ideologisch of op basis van kostenminimalisatie door groepen consumenten), of welke vorm dan ook.

In deze benadering van gebiedsontwikkeling komt de gemeente in samenwerking met betrokkenen tot een flexibel plan dat enkel de voornaamste ruimtelijke structuurdragers vastlegt. De principes van de woonbuurtjes in het kampenlandschap, maar ook de continuïteit van de groen-, water- en infrastructuur worden hierin geborgd. Binnen de structuurdragers ontstaan de ontwikkelvelden, waarbinnen initiatiefnemers met hun eigen uitwerking komen. De gemeente toetst deze middels supervisie over de concrete bouwplanontwikkelingen aan de Stedenbouwkundige Spelregelkaart en beeldkwaliteitseisen die in het verlengde van deze structuurvisie zijn opgesteld. De concrete invulling vindt uiteindelijk plaats op het moment dat samenwerkende partijen een businesscase rond krijgen die past binnen de doelstellingen van de structuurvisie, Stedenbouwkundige Spelregelkaart en beeldkwaliteitseisen.

De visie voor Scherpenzeel-Zuid biedt dus vooral een flexibel kader waarbinnen de gemeente op hoofdlijnen stuurt om de kwaliteit van de hele gebiedsontwikkeling in balans te houden. De kans is groot dat de ontwikkeling in de loop der jaren in kleine stappen plaatsvindt. De vraag bepaalt de uiteindelijke invulling, waarbij de gemeente in staat is vanuit de visie wat bij te sturen ('pak en stuur'). Het gaat om groot denken en klein doen. Door de gebiedsontwikkeling op deze manier te benaderen, ontstaat een vanuit de betekenis van de plek gefaciliteerde organische groei van Scherpenzeel-Zuid.



7.5 INZET VAN INSTRUMENTARIUM KOSTENVERHAAL

Ten behoeve van de realisatie van nieuwe (woningbouw)projecten maakt de gemeente kosten om voorzieningen van openbaar nut te laten realiseren, zoals wegen, riolering, straatverlichting, maatschappelijke voorzieningen, water en groen. Veel van deze kosten kennen een directe samenhang met nieuwe ontwikkelingen en daarom streeft de gemeente ernaar de kosten naar proportie door te rekenen. In situaties waar de gemeente eigenaar is van gronden kan de gemeente deze kosten verhalen via de uitgifteprijzen van de grond. Wanneer de gronden in eigendom zijn van particulieren heeft de gemeente geen mogelijkheid om, via gronduitgifte, gemaakte kosten te verhalen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorziet in mogelijkheden om deze kosten op een andere wijze te verhalen.

De structuurvisie is, naast het exploitatieplan, een belangrijk publiekrechtelijk instrument voor kostenverhaal. In een structuurvisie wordt de beleidsmatige onderbouwing gegeven voor het verhalen van bepaalde kosten, namelijk de kosten met een bovenplans karakter.

Dit betreffen de kosten voor werken, maatregelen en voorzieningen buiten of binnen een exploitatiegebied van een project, die van belang zijn voor het exploitatiegebied zelf en één of meer exploitatiegebieden of bestaande wijken. Een nader onderscheid is te maken in bovenwijkse voorzieningen, ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse verevening. Binnenplanse kosten (gebiedsgerichte voorzieningen) worden enkel gemaakt voor één project en zullen 1 op 1 hieraan worden toegerekend. De structuurvisie speelt hierbij geen rol.

Bovenwijkse voorzieningen

De Wro maakt het mogelijk om kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan een bepaald exploitatiegebied profijt heeft (de bovenwijkse voorzieningen), toe te rekenen aan dat exploitatiegebied. Bij kosten op het vlak van bovenwijkse voorzieningen moet gedacht worden aan werken als een verbindingsweg tussen twee buurten of het wegnemen van een hindercirkel waarvan twee of meer buurten profijt hebben. Om de kosten voor bovenwijkse voorzieningen te verhalen is het nodig dat wordt aangetoond dat het exploitatiegebied profijt heeft van die voorzieningen. Tevens moet worden aangetoond dat de voorzieningen toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied (causaliteit).

Ten slotte moet worden aangegeven in welke mate de kosten van de voorzieningen ten laste kunnen worden gebracht van het exploitatiegebeid (proportionaliteitsbeginsel). Hoewel de wet op dit punt geen verdere eisen stelt, wordt aangenomen dat een transparante onderbouwing van de doorbelasting van kosten van bovenwijkse voorzieningen in de praktijk gewenst is om dit kostenverhaal in anterieure overeenkomsten en exploitatieplannen met succes gestalte te geven. Het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen kan de gemeente dus door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten en publiekrechtelijk dwingend opleggen middels het exploitatieplan. De wet stelt voor het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen niet de eis dat deze zijn vastgelegd in een structuurvisie. Het is echter zinvol om in de structuurvisie een beleidsmatige basis te leggen voor kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen. Op deze manier wordt meer duidelijkheid gegeven omtrent de kosten die de gemeente wil verhalen op private partijen.

Als gevolg van de uitvoering van de structuurvisie kan de gemeente de komende jaren geconfronteerd worden met de noodzakelijke realisatie van bovenwijkse voorzieningen. Het gaat in veel gevallen om infrastructurele werken. Eén bovenwijkse voorziening die ieder geval gerealiseerd gaat worden, is de doortrekking van de Hovenierslaan in combinatie met de aanpassing van de kruising met de Stationsweg/Holevoetplein ter ontsluiting van de inbreidingslocatie Heijhorst en de ontwikkellocaties van het westelijke ‘zoekgebied dorpse functies’.

De gemeente zal voor iedere bovenwijkse voorziening afzonderlijk een uitwerking maken van de verwachten kosten en de wijze waarop de verrekening proportioneel plaatsvindt over de toerekenbare en profijt hebbende ontwikkellocaties. Op basis van deze uitwerking zullen de door de gemeente gemaakte kosten verdeeld worden over de eigen ontwikkellocaties en over de ontwikkelingen op private gronden. In eerste instantie gebeurt dit via een anterieure overeenkomst. Mocht dit niet mogelijk zijn dan wordt het kostenverhaal afgedwongen via een exploitatieplan. Bij de ontwikkeling van de gemeentelijke gronden verrekent de gemeente de kosten via gronduitgifte.

Ruimtelijke ontwikkelingen

De Wro maakt het voor de gemeente mogelijk om via een overeenkomst met een private partij een afzonderlijke financiële bijdrage met de gemeente af te spreken. Deze extra financiële bijdrage aan zogenaamde ‘ruimtelijke ontwikkelingen’ wordt gebaseerd op ruimtelijke projecten die in de structuurvisie zijn vastgelegd. De wetgever heeft in de Wro niet een concrete definitie van deze term gegeven. Deze hebben over het algemeen betrekking op maatschappelijk belangrijke functies, zoals voorzieningen, natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur. De structuurvisie Scherpenzeel bevat doelen die via dit instrument mede gefinancierd kunnen worden. Het gaat dan voornamelijk om de wens om in de ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid meer te doen dan enkel woningbouw. Concreet gaat het dan om de aanleg van enkele nieuwe laanstructuren met daaraan gekoppeld paden en routes voor langzaam verkeer. Daarnaast kan het tot stand brengen van een erftoegangsweg (‘doorsteek’) door het landgoed en een oostelijke ontsluiting (richting Hopeseweg) aangemerkt worden als een potentiële ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente is voornemens om gebruik te maken van dit instrumentarium. De manier waarop dit gaat gebeuren, staat nader uitgewerkt in paragraaf 7.6. De gemeente zal bij de verdere visievorming voor Scherpenzeel-Noord en het centrum bezien of het gebruiken van dit instrument nuttig is.

7

Bovenplanse verevening

De bovenplanse verevening is gericht op een bijdrage vanuit exploitatiegebieden met een exploitatieoverschot naar andere exploitatiegebieden met een exploitatietekort. Om een dergelijke verevening toe te passen, is de structuurvisie van belang. De Wro bepaalt dat bovenplanse kosten in meerdere exploitatiegebieden kunnen worden doorbelast in de vorm van een fondsbijdrage. Dit kan alleen indien er voor die gebieden een structuurvisie is vastgesteld die 'aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds komen' aldus artikel 6.13 lid 7 van de Wro.
In de structuurvisie moet een basis zijn gelegd voor bovenplanse verevening door benoeming van ruimtelijke projecten met een functionele en ruimtelijke samenhang.

De structuurvisie Scherpenzeel geeft uitvoering aan de woonvisie. De woonvisie spreekt zich uit over de te bouwen sociale woningen binnen het totale woningbouwprogramma. In principe gelden deze uitgangspunten voor alle woningbouwprojecten, maar aangezien niet iedere plek zich even goed leent voor sociale woningbouw, moet maatwerk mogelijk zijn. Dit maatwerk kan er echter voor zorgen dat op bepaalde locaties meer sociale woningen gerealiseerd moeten worden dan vanuit de woonvisie gewenst. Dit kan op zijn beurt weer leiden tot financiële tekorten en vertraging of uitstel van realisatie.

Om dit proces te keren, overweegt de gemeente voor uitbreidings- of inbreidingsplannen per vrije sector woning een bijdrage te vragen voor de ontwikkeling van sociale huur- en koopwoningen indien op de locaties niet voldaan wordt aan de gewenste behoefte aan sociale woningen conform de (periodiek te actualiseren) woonvisie. Woningbouwprojecten waarin het aandeel sociale woningbouw groter is, zouden in dat geval uit de bestemmingsreserve (fonds) kunnen putten indien er een tekort ontstaat op het plan en het plan daardoor geen doorgang kan vinden. Als uitwerking van de structuurvisie gaat de gemeente de haalbaarheid van deze constructie van bovenplans verevenen nader onderzoeken op de juridische en financiële consequenties.

7.6 FONDS DORPSONTWIKKELING SCHERPENZEEL-ZUID

Met deze structuurvisie maakt de gemeente kenbaar dat zij ten behoeve van de uitvoering van het beleid 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen' gaat vragen voor ontwikkelingen in Scherpenzeel-Zuid (begrensd bij het bestaand stedelijk gebied ten tijde van vaststelling van de structuurvisie) waarbij middels een afwijking van het vigerende bestemmingsplan extra woning(en) worden toegevoegd, dan wel het aantal m² bedrijfsbestemming toeneemt.

Toepassingsgebied fonds Dorpsontwikkeling Scherpenzeel-Zuid

De gemeente doet dit vanuit de redenering dat een ontwikkeling in het zuidelijk deel van Scherpenzeel profijt heeft van en daarmee ook een bijdrage moet leveren aan de beoogde kwaliteit van dit nieuwe dorpsgebied. In de visie van de gemeente Scherpenzeel, maar ook het beleid, kan dit gebied enkel ontwikkeld worden als 'rode' ontwikkelingen samen oplopen met investeringen in voorzieningen die de leefkwaliteit en de landschapskwaliteit versterken. Ten dele gebeurt dit door de binnenplanse voorzieningen op het vlak van o.a. spelen, groen, water en infrastructuur via de ontwerpprincipes van de structuurvisie vorm te geven.

Deze investeringen zijn echter vooral gericht op het woonbuurtje zelf en leveren geen investeringen in het omliggende gebied. De gemeente wil bepaalde investeringen zelf uitvoeren en regisseren, waarbij de kosten (deels) verhaald worden via het vragen van een 'bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen'. Omdat het gebied voornamelijk woninguitbreiding gaat kennen en mogelijk uitbreiding van ruimte voor bedrijven (zoekrichting of op incidentele basis) richt het kostenverhaalinstrument zich op dit type ontwikkelingen.

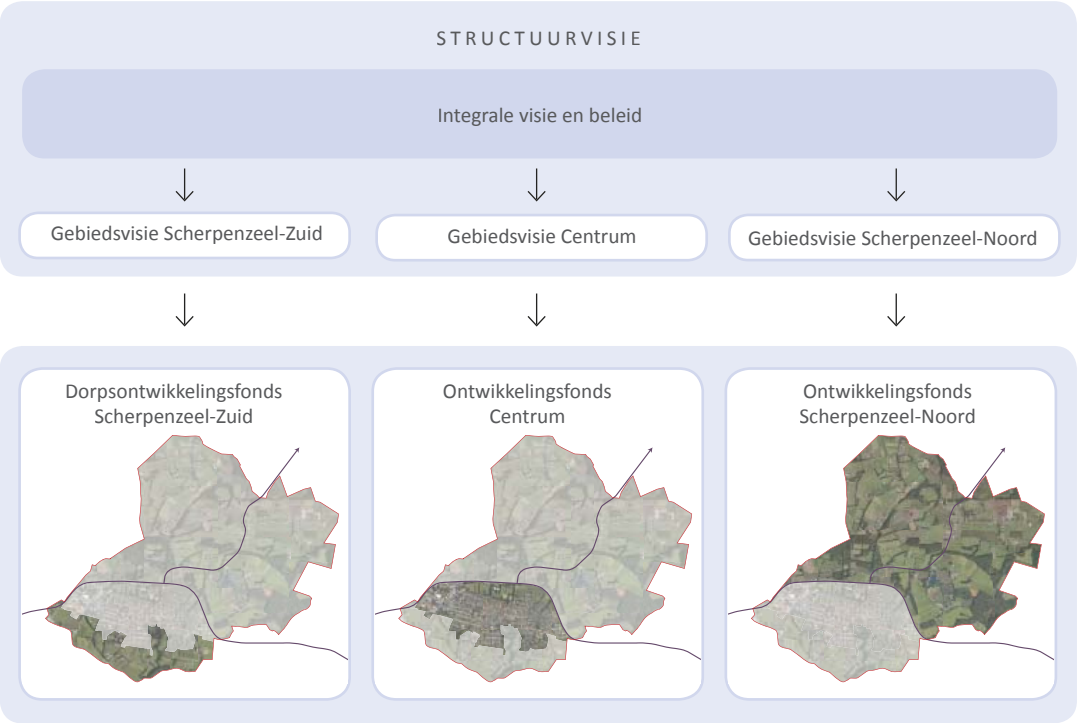
Met de beoogde constructie leveren (particuliere) ontwikkelingen hun 'bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen' door een financiële bijdrage te storten in een fonds van waaruit de gemeente haar projecten (mede) financiert. De hoogte van de bijdrage hangt af van de aard en omvang van het project en daarmee van de benodigde investering. Aan de hand van een berekening van de investeringskosten van de door de gemeente uit te voeren projecten, zal een toedeling gemaakt worden waarbij een vertaling plaatsvindt naar een bijdrage per m². Hierbij draagt iedere ontwikkeling proportioneel bij.

Voor de 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen' richt de gemeente het fonds 'dorpsontwikkeling Scherpenzeel-Zuid' op. De gemeente wendt de fondsbijdragen aan voor de in deze structuurvisie opgenomen projecten ter verbetering van de leefkwaliteit en de landschapskwaliteit in Scherpenzeel-Zuid. In eerste aanleg gaat het dan om de realisatie van de laanstructuren met daaraan gekoppeld paden en routes voor langzaam verkeer. Om het gebied toegankelijk te maken voor inwoners en recreanten, de landgoedstructuren met elkaar te verbinden en de open velden te omkaderen met bomen, wil de gemeente tenslotte zo veel mogelijk langs historische lijnen, nieuwe lanen aanleggen. De realisatie van de nieuwe lanen zal gelijk oplopen met de ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid, waarbij de gelden in het fonds stap voor stap worden opgebouwd en uitgegeven.

Afhankelijk van de uiteindelijke maatschappelijke behoefte naar deze wegen, kan het fonds uiteindelijk ook aangewend worden voor het tot stand brengen van een erftoegangsweg door het landgoed (doorsteek) en een erftoegangsweg als oostelijke ontsluiting op de Hopeseweg.

De inkomsten en bestedingen per fonds worden jaarlijks door de gemeente verantwoord. Prioritering van de fondsbesteding is een verantwoordelijkheid van het college van B&W.

De structuurvisie voorziet in eerste aanleg enkel in een fondsconstructie voor Scherpenzeel-Zuid. Dit heeft verband met de nadere visievorming en uitvoeringsambitie die voor dit deelgebied van de gemeente is uitgewerkt. Mogelijk worden vergelijkbare constructies opgezet bij de nadere visievorming voor de Scherpenzeel-Noord en het centrum van Scherpenzeel. Indien hierbij een fondsconstructie wordt opgezet (met daaraan gekoppeld eigen bovenplanse kosten), zullen nieuwe ontwikkelingen binnen deze deelgebieden hieraan moeten bijdragen.



(Mogelijke) fondsconstructie 'bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen'