

Gemeente Leusden
Rozengarde 33/33a

Ruimtelijke onderbouwing

27 maart 2018

Kenmerk 0327-20-T01
Projectnummer 0327-20

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Vigerend bestemmingsplan	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Bestaande situatie	3
2.2.	Toekomstige situatie	3
2.2.1.	Bouwplan	3
2.2.2.	Verkeer en parkeren	4
3.	Beleid	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening	7
3.3.	Gemeentelijk beleid	8
3.3.1.	Woonvisie 2016 - 2026	8
3.3.2.	Welstandsnota	9
3.3.3.	Dynamische Duurzaamheidsagenda Leusden 2016 – 2030	10
4.	Milieu-aspecten	11
4.1.	Algemeen	11
4.2.	Geluid	11
4.3.	Bodem	11
4.4.	Archeologie	12
4.5.	Luchtkwaliteit	12
4.6.	Externe veiligheid	13
4.7.	Water	14
4.8.	Flora en fauna	16
4.9.	Bedrijven en milieuzonering	17
5.	Uitvoerbaarheid	19
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	19
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
5.3.	Ontwerp omgevingsvergunning	19
6.	Conclusie	21

Bijlagen:

1. Schaduwestudie
2. Watertoets

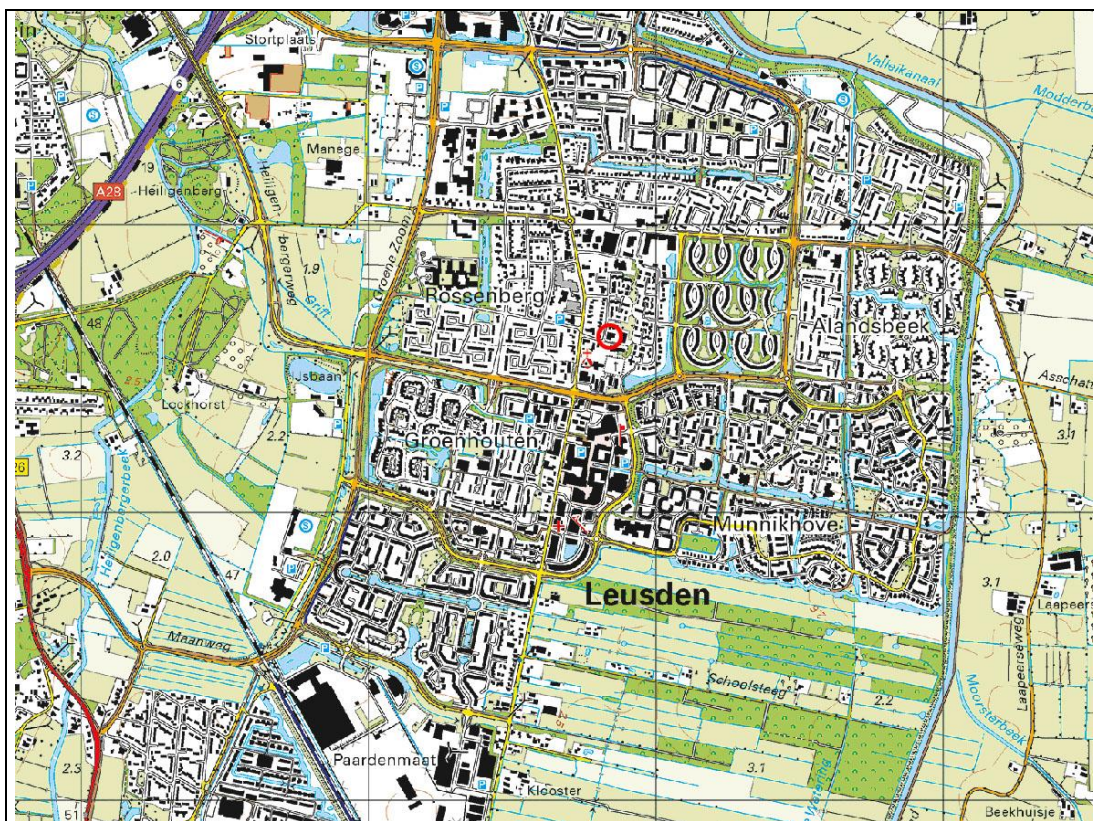
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het voormalige kruisgebouw aan de Rozengarde 33/33a staat inmiddels leeg. Het pand zal worden gesloopt. Op de plaats van het gebouw zal een twee-onder-één-kap-woning worden gebouwd.

Op grond van het bestemmingsplan "Leusden-Noord" hebben deze gronden de bestemming "Maatschappelijk", met de aanduiding 'gemengd'. De gronden zijn daardoor bestemd voor welzijnsinstellingen en onderwijs. Binnen deze bestemming is het gebruik ten behoeve van wonen niet toegestaan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.

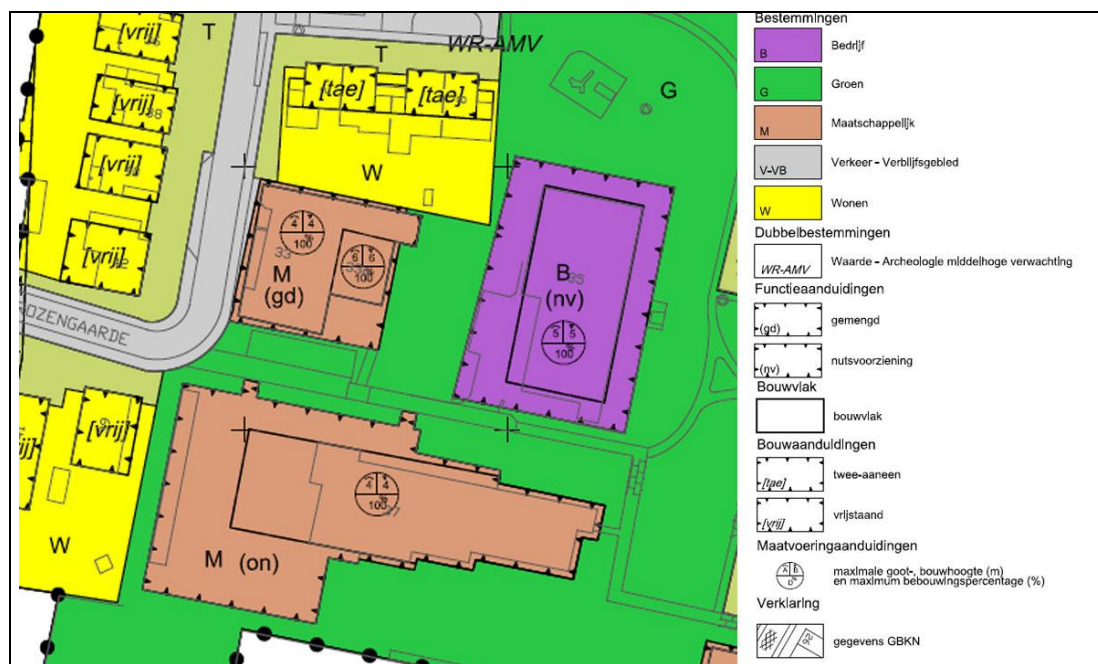


Daarom heeft de initiatiefnemer aan Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Leusden verzocht om, op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan "Leusden-Noord" (projectafwijkingbesluit). Dit rapport omvat de ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is ten behoeve van die procedure.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie vigeert het bestemmingsplan "Leusden-Noord" dat op 30 mei 2013 door de gemeenteraad van Leusden is vastgesteld. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming "Maatschappelijk" en de aanduiding 'gemengd'. Op grond van die aanduiding zijn de gronden bestemd voor welzijnsinstellingen en onderwijs. Binnen deze bestemming is het de bouw van woningen niet toelaatbaar. Daarnaast heeft het achterste gedeelte de bestemming "Groen".

Afbeelding 2: Fragment verbeelding bestemmingsplan Leusden-Noord.



Daarnaast hebben de gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie middelhoge verwachting". Op grond van deze dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en bescherming van archeologische waarden. Bij bodemingrepen met een grondoppervlakte groter dan 500 m² en meer dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek verplicht.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Het pand Rozengarde 33/33a dateert uit 1965, is in 1978 intern verbouwd en in 1987 aan de achterzijde uitgebreid. Het pand bestaat grotendeels uit één bouwlaag. Aan de achterzijde heeft het pand voor een klein deel een tweede bouwlaag. Het pand is oorspronkelijk in gebruik geweest als kruisgebouw. Daarna is er onder meer een verloskundigenpraktijk in gevestigd geweest. Het pand is vervolgens gebruikt door Beweging 3.0. Daarna is het pand anti kraak bewoond. In de omgeving van het plangebied staan woningen in diverse typologieën die voornamelijk bestaan uit twee bouwlagen met een kap.

2.2. Toekomstige situatie

2.2.1. Bouwplan

De huidige bebouwing zal worden gesloopt. In plaats daarvan wordt een twee-onder-één-kap-woning gebouwd die bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De woningen worden ongeveer 3 meter achter de rooilijn van het bestaande pand gesitueerd. Hierdoor wordt de afstand tot de tegenoverliggende woningen vergroot van 19 naar ongeveer 22 meter ten opzichte van de huidige situatie. De huidige groenstrook met boombeplanting achter de huidige bebouwing zal worden gehandhaafd.

Afbeelding 3: Artist impression (indicatief).



In de architectuur van de woningen zijn stijkenmerken uit de 30'er jaren van de vorige eeuw terug te vinden: gedetailleerd metselwerk, horizontale belijningen, een bijzondere entree, erkers, karakteristieke kozijnen van deuren en ramen, grote dakoverstekken. Beide woningen krijgen een verschillend uiterlijk. Zo ligt de voordeur van de zuidelijke woning in de zijgevel, terwijl die van de voordeur in naar de Rozengarde gerichte westgevel is geplaatst.

Uit een schaduwstudie¹ blijkt dat er in de het voor- en najaar sprake is van enige schaduwwerking op het achterste deel van de tuinen van de woningen aan de Bottelroos ten noorden van het onderhavige plangebied. Deze schaduw reikt echter niet tot de gevels van die woningen. Ook in de huidige situatie is er overigens in dezelfde periode sprake van enige schaduwwerking. Het huidige kruisgebouw is weliswaar lager, maar staat wel dicht bij de perceelsgrens. Uit de schaduwstudie blijkt dat er - wanneer de bewoners van de Bottelroos in de lente, zomer en herfst in de tuin zitten - relatief weinig verandert ten opzichte van de huidige situatie.

Door de lage zonnestand in de winter wel wat meer schaduwwerking. 's Ochtends is er dan sprake van een beperkte afname van de schaduwwerking terwijl er in de loop van de dag sprake is van een lichte toename. Dit is aanvaardbaar, omdat in die periode mensen veel minder in de tuin verblijven en de schaduw ook niet gedurende de hele dag optreedt.

Uit de schaduwstudie blijkt dat het plan niet leidt tot een ernstige beperking van de lichtinval op de percelen van omwonenden.

2.2.2. Verkeer en parkeren

Door de planontwikkeling neemt de verkeersintensiteit af. Het kruisgebouw heeft een aanzienlijk grotere verkeersaantrekkende werking dan twee woningen.

Ten behoeve van het bepalen van de parkeerbehoefte en de verkeersaantrekkende werking is het plan getoetst aan de ASVV-2012.

De realisatie van het plan brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goede inrichting van het terrein is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In de gemeente Leusden is het gebruikelijk dat in de eigen parkeerbehoefte van het project dient te worden voorzien.

In dit verband is de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone waarin de locatie is gesitueerd van belang. De stedelijke zone kan worden omschreven als 'centrumschil'. De stedelijkheidsgraad is afhankelijk van de adressendichtheid. Daarbij is uitgegaan van 'sterk stedelijk'.

¹ buRO, Schaduwstudie Rozengarde 33/33a, Amersfoort, 24 oktober 2017

Volgens paragraaf 6.3.3 van de ASVV 2012 kan voor twee-onder-één--kap koopwoningen worden uitgegaan van een minimum aantal parkeerplaatsen van 1,3 en een maximum van 2,1 parkeerplaatsen per woning.

In het plan worden 2 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de geldende parkeerkentallen en dat tevens wordt voldaan aan het Leusdense beleid om op eigen erf in de parkeerbehoefte te voorzien.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van 11 woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit

geval neemt het woningaantal met 2 toe. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen en daarmee ook projectafwijkingsbesluiten aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en de planontwikkeling is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) vastgesteld, sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016.

Zoals de naam al aangeeft is in de PRS het provinciale beleid vastgelegd. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectafwijkingsbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De PRV heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

De verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid rust op 2 belangrijke pijlers:

- inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling
Ten minste 2/3 van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave;
- behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied
Het aantrekkelijk landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

Deze pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie. Algemeen beleidsuitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is het zoveel mogelijk benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied. Uiteraard past de onderhavige ontwikkeling binnen dat uitgangspunt.

Bij de PRS horen 13 deelkaarten. De 11 kaarten bij de PRV komen grotendeels overeen met de kaarten van de PRS. Op die deelkaarten maakt het plangebied deel uit van het stedelijk gebied. In haar verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Woningbouw is uiteraard een functie die past in het stedelijk gebied.

Uit de verordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor kleinschalige ontwikkelingen zoals de herontwikkeling van twee woningen voort. De PRS en de PRV hebben daarom geen gevolgen voor de onderhavige planontwikkeling.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Woonvisie 2016 - 2026

De Woonvisie 2016-2026 is een actualisatie van de Woonvisie 2012-2022 en is door de gemeenteraad vastgesteld op 9 juni 2016. Behouden en versterken van de Leusdense kernkwaliteiten als dorps en groen blijven voorop staan. De 'oude' Woonvisie ging uit van het beginsel 'nee, tenzij....' voor wat betreft nieuwe projecten ten opzichte van de in uitvoering en voorbereiding zijnde woningbouwprojecten. Mede vanwege de economische crisis was een aantal jaren het consumentenvertrouwen en daardoor de vraag naar woningen laag. De crisis met vergaande consequenties voor de woningmarkt ligt achter ons. De Woonvisie 2016-2026 gaat dan ook uit van een ander vertrekpunt. Om Leusden vitaal en krachtig te houden wordt planologische ruimte geboden voor de bouw van 800-1.200 woningen (peildatum 2016) tot 2026. Voor het grootste deel worden deze woningen gerealiseerd op locaties die al in ontwikkeling en/of in voorbereiding zijn. Voor een deel kunnen deze woningen op locaties binnen de rode contour worden gerealiseerd, die voor herontwikkeling in aanmerking komen of die ruimtelijk gezien geschikt zijn voor woningbouw. De te realiseren woningen moeten vooral iets toevoegen aan de Leusdense woningvoorraad dat er niet of onvoldoende is. Dat kan zitten in de woning, het woonconcept en/of de wijze waarop een project tot stand komt. Het te realiseren programma hiervoor bestaat in hoofdzaak uit gezinswoningen. De onderbouwing van de behoefte aan de te realiseren woningen is aan de initiatiefnemer.

Aan de woonverkenning Leusden (ABF Research 2011) wordt het volgende ontleend: "Leusden heeft een bevolkingsopbouw met relatief veel kinderen, (potentiële) gezinnen vanaf 30 jaar en een nu nog beperkte groep senioren. Het aantal jonge huishoudens groeit mede door vestiging. Het cohort 15-24 jaar is kleiner dan de andere leeftijdsgroepen wat verklaard wordt door vertrek omwille van voornamelijk studiemotieven. Op termijn is de ontgroening daardoor beperkt. De vergrijzing neemt sterk toe. Hierdoor ontstaat naar verwachting een andere mix van huishou-

dens binnen de verschillende woonmilieus. Dit heeft effecten op het gebruik van de publieke ruimte en de behoefte aan voorzieningen.

De woonvisie heeft niet alleen betrekking op nieuwbouw of herontwikkeling van locaties, maar biedt ook instrumenten waarmee de doorstroming, duurzaamheid en levensloopbestendigheid van woningen worden bevorderd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is een herontwikkeling van een locatie die, gezien de beperkte toevoeging van 2 woningen, nauwelijks invloed heeft op het gemeentelijke woonbeleid.

3.3.2. Welstandsnota

De Welstandsnota 2014 beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Leusden en dient als toetsingskader voor de welstandstoetsing in het kader van een omgevingsvergunning voor bouwen. Bij het ontwerpen van nieuwe gebouwen of aanpassingen van bestaande bouwwerken moet daarmee rekening worden gehouden.

Bij het ontwerp van de woningen zal door de initiatiefnemer rekening worden gehouden met de in de welstandsnota opgestelde richtlijnen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in criteria voor kleinere bouwwerken, objectgerichte criteria, gebiedsgerichte criteria en algemene welstandscriteria. Voor de bouw van beide woningen zijn met name de gebiedsgerichte criteria van belang.

Gebiedsgerichte criteria

De gemeente Leusden heeft de welstandscriteria gedifferentieerd naar gebieden. Per gebied zijn specifieke criteria opgesteld. Voor Leusden-Noord, waartoe het plangebied behoort, zijn aanvullende criteria voor massa en vorm bebouwing en voor detaillering, kleur- en materiaalgebruik geformuleerd.

- **Algemeen**
 - de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen;
 - bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de monumenten inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.
- **Plaatsing**
 - bij nieuwbouw en uitbreiding wordt de bestaande rooilijn gehanteerd.
 - de nokrichting van rijenwoningen is evenwijdig aan de weg;
 - bijgebouwen worden achter de voorgevel gesitueerd.
- **Massa en vorm**
 - per rij of cluster eenheid in massaopbouw van de hoofdgebouwen;

- bebouwing heeft een hiërarchische gevelindeling;
- vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling;
- plaatsing en massa van bijgebouwen en aan-/uitbouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Detaillering, kleur en materiaalgebruik
 - bestaande details worden bij verbouwingen als vertrekpunt genomen;
 - kleur- en materiaalgebruik van aan het openbaar gebied grenzende aan- en bijgebouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw;
 - kleur- en materiaalgebruik zijn per rij/cluster in onderlinge samenhang;
 - nadruk ligt op het gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen, en –bouwwijze.

Bij de woningontwerpen is rekening gehouden met de in de welstandsnota opgestelde richtlijnen.

3.3.3. Dynamische Duurzaamheidsagenda Leusden 2016 – 2030

De gemeenteraad heeft de Dynamische Duurzaamheidsagenda Leusden 2016 – 2030 vastgesteld. Doel is om uiterlijk in 2040 energieneutraal te zijn. Inzet vanuit de gemeente is om te komen tot energieneutrale gebouwen. Dus bijvoorbeeld uitgaan van all-electric (zonder gasaansluiting). De initiatiefnemer zal in het kader van de planontwikkeling de duurzaamheidsagenda als inspiratiebron gebruiken.

4. Milieu-aspecten

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk is per aspect het uitgevoerde onderzoek samengevat of gemotiveerd waarom voor het desbetreffende aspect geen onderzoek noodzakelijk is. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de planontwikkeling in de weg staan.

4.2. Geluid

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. De Rozengarde en de wegen in de omgeving maken onderdeel uit van een 30 km/uur-gebied. Derhalve is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

De gemeente Leusden heeft op basis van bekende verkeersintensiteiten een inschatting gemaakt dat de weekdagetmaalintensiteit op de Rozengarde 400 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Bij deze verkeersintensiteit zal -gelet op de geringe verkeersbelasting- de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel niet worden overschreden. Ook vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

4.3. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Op basis van gegevens van bodemonderzoeken in de omgeving mag worden aangenomen dat de grond weliswaar wellicht enige verontreiniging bevat, maar geschikt zal zijn voor de beoogde woonbestemming.

De gemeente Leusden zal in de omgevingsvergunning de voorwaarde opnemen, dat na de sloop nog een bodemonderzoek wordt uitgevoerd.

4.4. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

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

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Op grond van deze dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en bescherming van archeologische waarden. Bij bodemingrepen met een grondoppervlakte groter dan 500 m² en meer dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek verplicht.

Het bouwplan overschrijdt de ondergrens van 500 m² niet. Bovendien is de grond ter plaatse van het bouwplan naar alle waarschijnlijkheid al verstoord bij de bouw van het kruisgebouw. Derhalve vormt het aspect 'archeologie' geen belemmering voor de doorgang van het plan. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet zinvol danwel noodzakelijk.

4.5. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 'Milieukwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer is onder Titel 5.2 "luchtkwaliteitseisen" de regelgeving voor luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu opgenomen. Deze regelgeving staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Artikel 5.16, lid 1 uit de Wet milieubeheer geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (lid 2) mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt -al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Samen met de Wet luchtkwaliteit zijn op 15 november 2007 de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide bijdraagt is NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrich-

tingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

In dit geval is er sprake van het toevoegen van twee woningen in plaats van een kruisgebouw. De verkeersaantrekkende werking zal door deze functieverandering aanzienlijk lager zijn. Uit het oogpunt van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen om mee te werken aan de gevraagde functieverandering.

4.6. Externe veiligheid

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

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

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

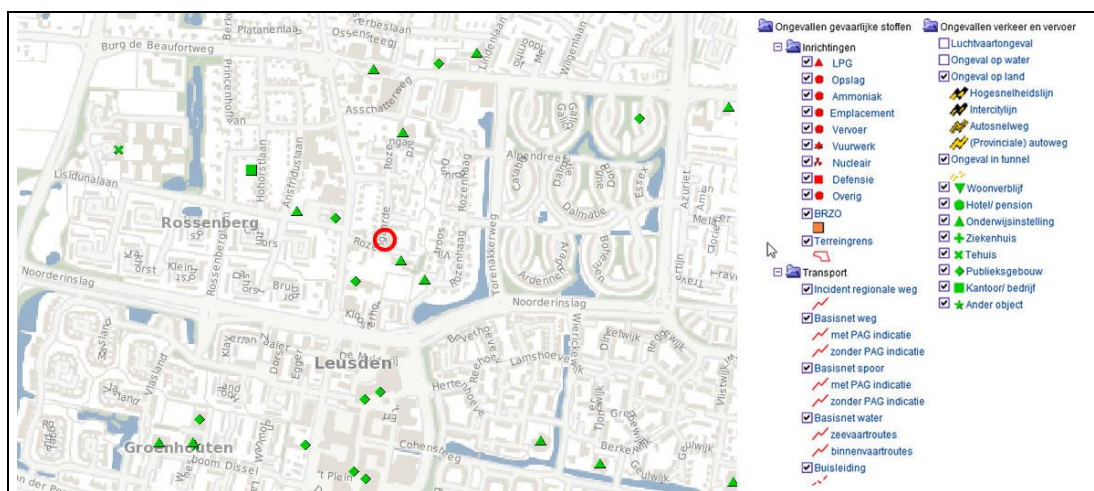
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken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

richting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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

Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. De planlocatie ligt niet binnen de invloedssfeer van industriële activiteiten, transportassen of buisleidingen die relevant zijn in het kader van het aspect externe veiligheid.

Abbeelding 4: Fragment risicokaart.



Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen beperkingen voor de bouw van twee woningen op het perceel.

4.7. Water

Algemeen

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam

watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Op 8 september 2017 is de digitale watertoets² doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Proces

Bij het doorlopen van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) is geconstateerd dat er in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is op 8 september 2017 door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

² Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Rozengarde 33/33a, 20170908-10-15987, Apeldoorn, 8 september 2017

4.8. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd.

Gebiedsbescherming

Binnen een straal van 3 km rond het plangebied liggen geen beschermde natuurgebieden die zijn aangewezen in het kader van Natura2000. De planontwikkeling heeft ook uit het oogpunt van gebiedsbescherming geen consequenties.

Soortenbescherming

De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

De bebouwing wordt gerealiseerd op een perceel dat nu ook al in gebruik is voor bebouwing en als siertuin. Het plangebied wordt daardoor gekenmerkt door relatief lage potentie voor natuurwaarden en hoge mate van verstoring. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Wet natuurbescherming worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt daarom niet nodig geacht. Derhalve is in dit geval geen flora- en fauna onderzoek uitgevoerd.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het bouwrijp maken (1) en de nieuwbouw (2).

Ad 1)

Op het perceel zijn bomen en/of struiken als tuinbeplanting aanwezig. Als deze pas na 15 maart 2018 worden verwijderd, moeten deze in het broedseizoen zelf (15 maart – 15 juli) eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels. Voor het overige is de habitat voor diverse algemene soorten zeer beperkt. Door het grondverzet voor het bouwrijp maken zullen geen verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren gaan.

Ad 2)

Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en uitstoot van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt zeker niet tot de (beschermde) natuurgebieden in de omgeving.

Conclusie

Het grondverzet, de nieuwbouw en de beperkte uitbreiding hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving eventueel aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in geringe mate geschaad. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

Verder wordt aanbevolen:

- Terughoudend te zijn met buitenverlichting en deze zoveel mogelijk af te schermen (bundels alleen naar beneden gericht).
- Bij de aanplant van nieuwe bomen en struiken in de tuin rond het huis inheemse soorten van de betreffende standplaats (droog, voedselarm tot matig voedselrijk) te gebruiken. Deze worden bij voorkeur betrokken van een kweker, die werkt met autochtoon materiaal.

Gezien het, naar verwachting, uitblijven van significant negatieve effecten, mits gewerkt wordt zoals aanbevolen, leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Er behoeft geen ontheffing van Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.9. Bedrijven en milieuzonering

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

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde richtafstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden (verlaging met één afstandsstap) worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Indien aan deze richtafstand kan worden vol-

daan, kan gesteld worden dat de bedrijven een dusdanige milieubelasting hebben dat hinder bij gevoelige objecten niet hoeft te worden verwacht.

Aan de oostkant van de planlocatie staat op het perceel Rozengarde 35 een telefooncentrale. Deze heeft SBI-code 642 en behoort tot milieucategorie 1. De telefooncentrale heeft daarom een richtafstand van 10 meter. De afstand vanaf de telefooncentrale tot aan de geprojecteerde woningen is groter dan 10 meter. Bovendien blijkt uit gegevens van de gemeente Leusden dat er geen klachten over geluidhinder of anderszins bekend zijn. Daarom vormt de centrale geen belemmering voor de planontwikkeling.

Ten zuiden van de planlocatie was de Rooms-katholieke basisschool de Rossenberg gehuisvest. De afstand tussen de basisschool (milieucategorie 2, richtafstand 30 meter) en het plangebied bedraagt ongeveer 15 meter. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand voor het aspect geluid. De school is inmiddels echter gesloopt. Op de schoollocatie zullen woningen worden gebouwd. Uit het oogpunt van milieuzonering vormt de school geen belemmering voor de planontwikkeling.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

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

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Leusden en de initiatiefnemer zullen een anterieure overeenkomst afsluiten. Voor de gemeente Leusden zijn er geen financieel-economische gevolgen voor deze ruimtelijke ontwikkelingen.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de omwonenden van het plangebied geïnformeerd door middel van een zogenaamde buurtconsultatie. Hij heeft hen daarna ook nog individueel benaderd om zijn bouwplan nader toe te lichten. Omwonenden geven daarbij aan dat zij van mening zijn dat het bouwplan te hoog is en te dicht op hun woningen wordt gesitueerd, waardoor hun privacy en de lichttoetreding op hun perceel vermindert. Op 1 november 2017 is informatieavond voor omwonenden georganiseerd, waarop omwonenden nogmaals een reactie konden geven op het bouwplan.

De initiatiefnemer is bij het ontwerp van het bouwplan uitgegaan van de reeds aanwezige bebouwing in de directe omgeving. De nieuwe woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap waardoor hoogte van het bouwplan aansluit bij de bouwhoogte van andere woningen rondom het bouwplan. De woningen worden op een grotere afstand van de Rozengarde gesitueerd dan het bestaande kruisgebouw. De afstand tot de voorste perceelsgrens is daardoor vergelijkbaar met de andere woningen die verderop aan de oostzijde van de Rozengarde zijn gesitueerd. Uit de schaduwstudie blijkt dat de vermindering van lichtinval zeer beperkt is (zie paragraaf 2.2.1). Voor enkele direct omwonenden zal de privacysituatie enigszins veranderen. Het bouwplan voldoet echter aan artikel 5:50, eerste lid, Burgerlijke Wetboek. Op grond van dit artikel is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze uitzicht geven op dit erf. Daarvan is in dit geval geen sprake. Gelet op constante jurisprudentie op dit gebied kan echter worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een onaanvaardbare beperking van de privacy en het uitzicht van omwonenden.

5.3. Ontwerp omgevingsvergunning

De ontwerp omgevingsvergunning voor de Rozengarde 33/33a heeft gedurende 6 weken vanaf vrijdag 22 december 2017 tot en met donderdag 1 februari 2018 ter inzage gelegen. Gedu-

rende die periode zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de "Nota van zienswijzen, Omgevingsvergunning Rozengarde 33", die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning. In de overwegingen was een foutieve datum opgenomen met betrekking tot de vaststellingsdatum van het vigerende bestemmingplan. Deze datum is in de overwegingen aangepast. Dit heeft echter geen gevolgen voor het ruimtelijk besluit. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigen van het besluit. De omgevingsvergunning is derhalve ongewijzigd vastgesteld.

6. Conclusie

Het voormalige kruisgebouw aan de Rozengarde 33/33a heeft een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming is het wonen echter niet toegestaan. Gelet op het feit dat de vrijkomende locatie midden in een woonwijk ligt, is deze uiteraard uitermate geschikt om voor woningbouw te benutten.

In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er vanuit de diverse (milieu)aspecten geen belemmeringen naar voren zijn gekomen voor deze ontwikkeling. Het gewenste gebruik heeft evenmin onevenredige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Bijlage 1: Schaduwstudie

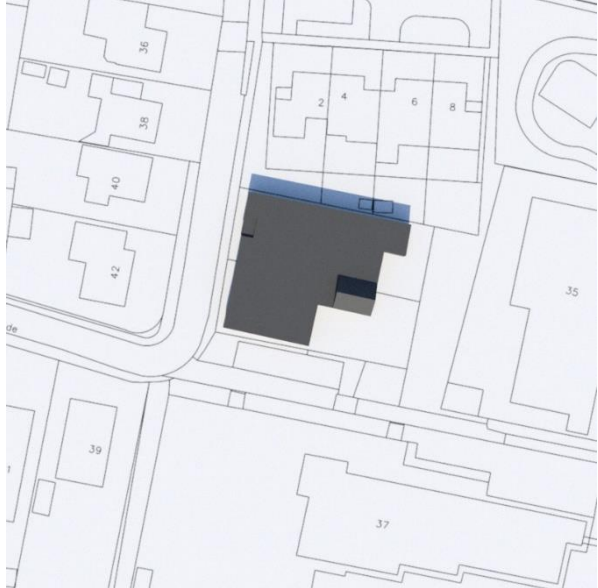
Bestaande situatie

21 maart

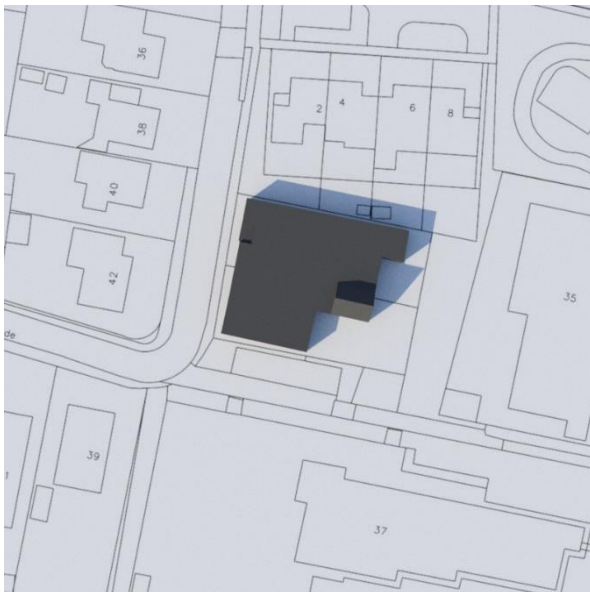
09:00



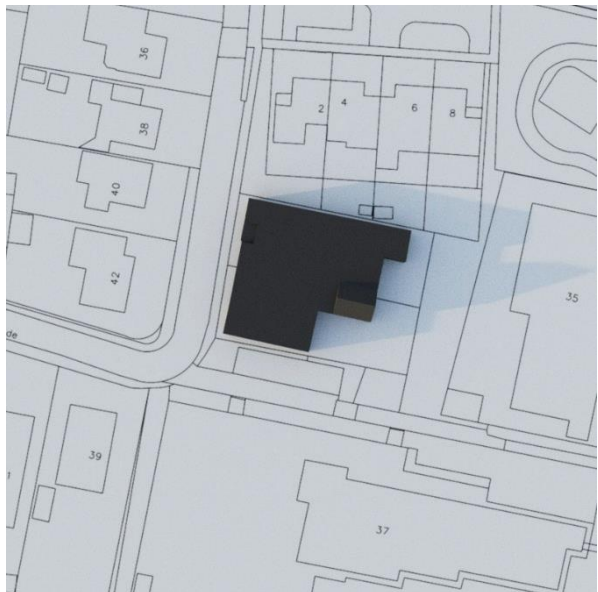
12:00



15:00



17:00



Bestaande situatie

21 juni

09:00



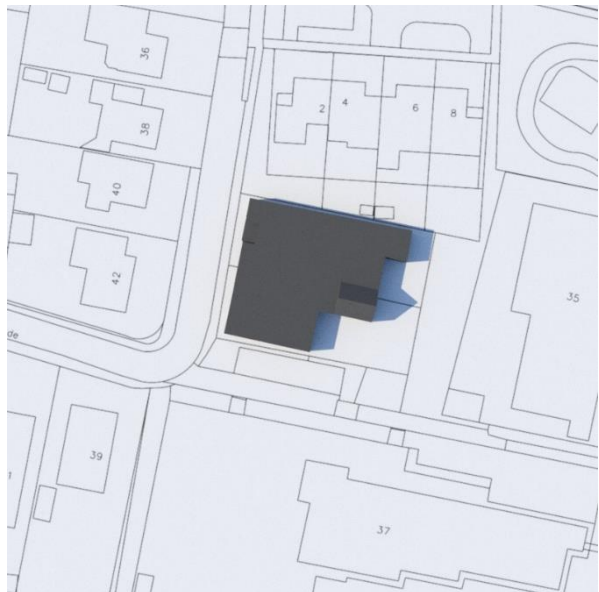
12:00



15:00



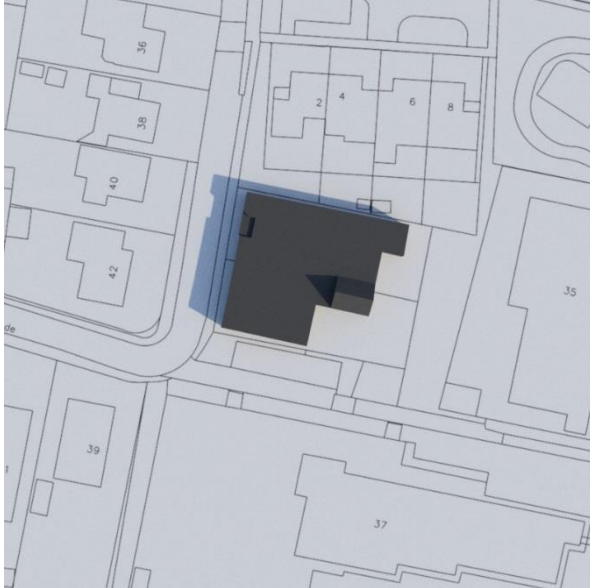
17:00



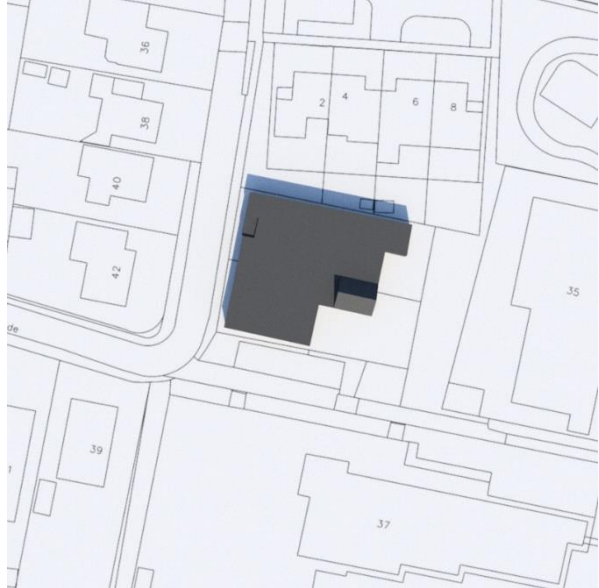
Bestaande situatie

21 september

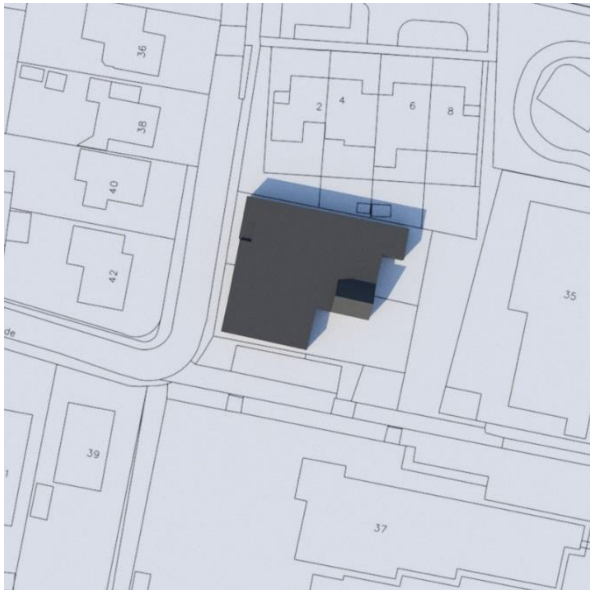
09:00



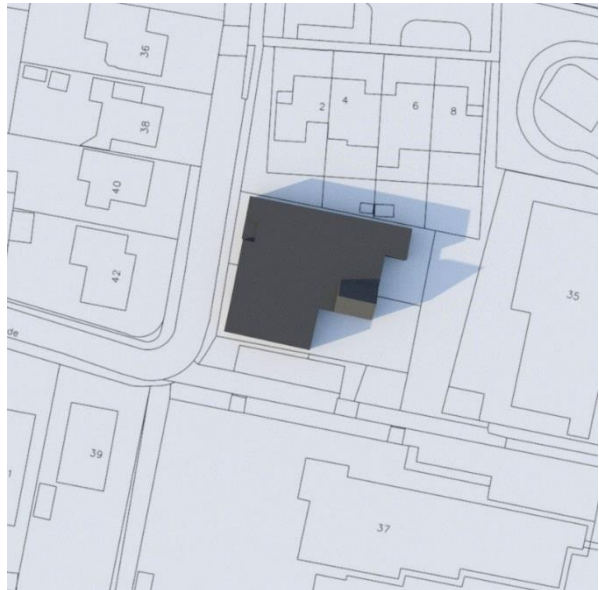
12:00



15:00



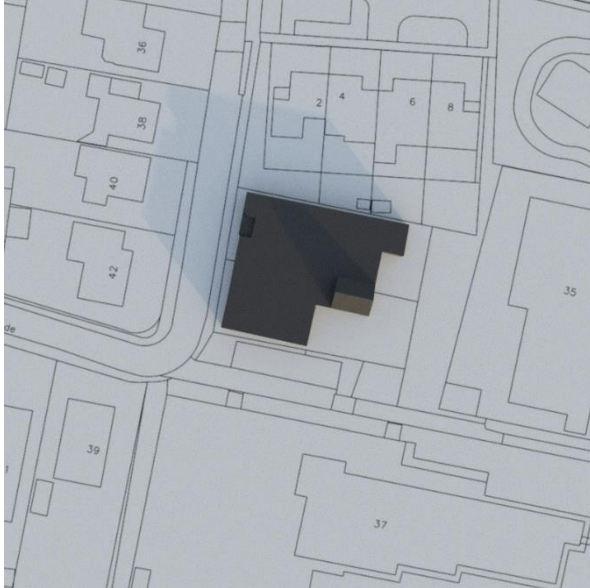
17:00



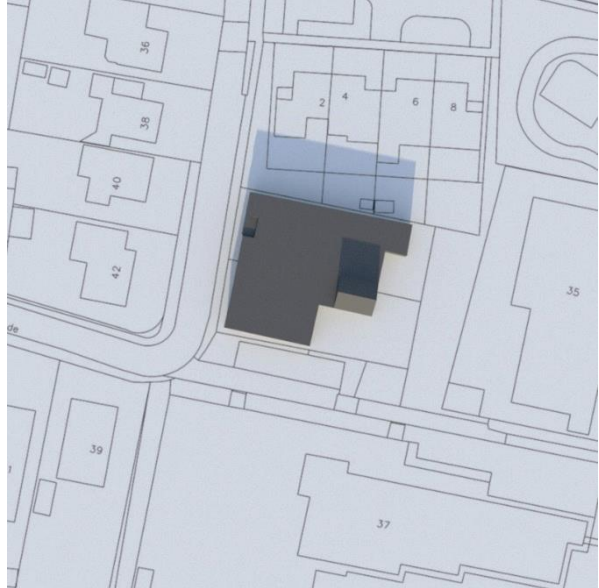
Bestaande situatie

21 december

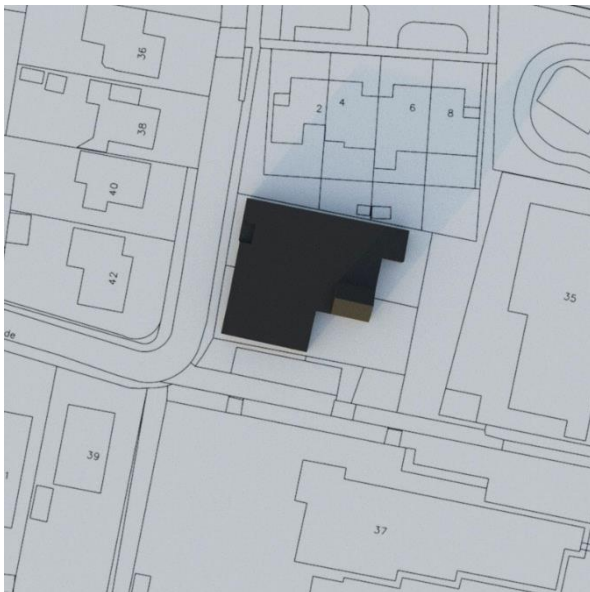
09:00



12:00



14:30



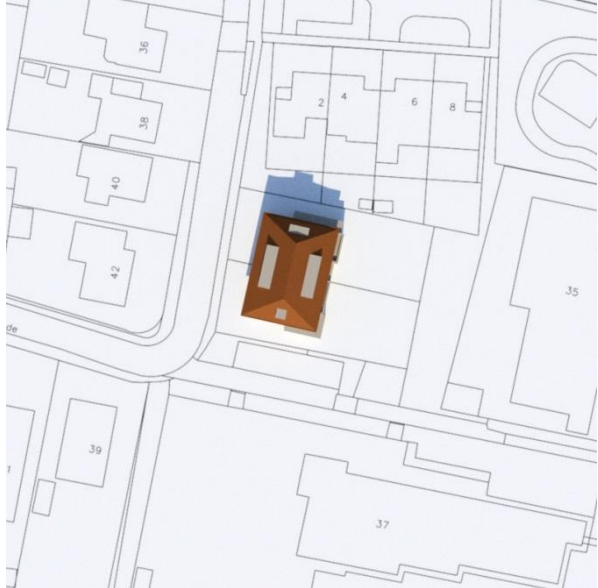
Nieuwe situatie

21 maart

09:00



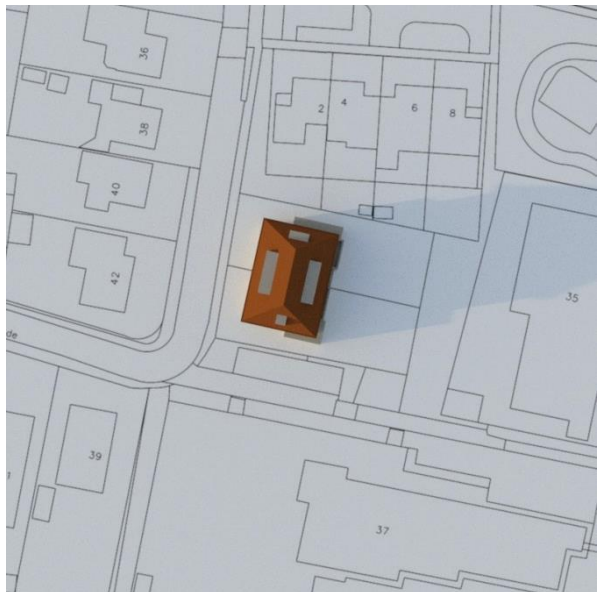
12:00



15:00



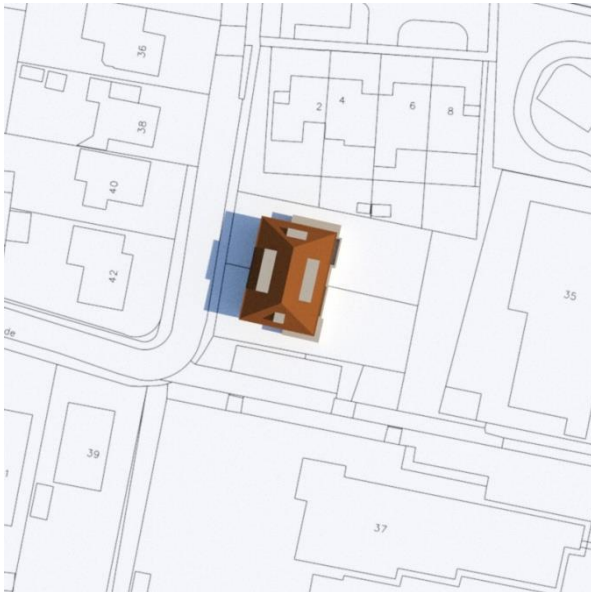
17:00



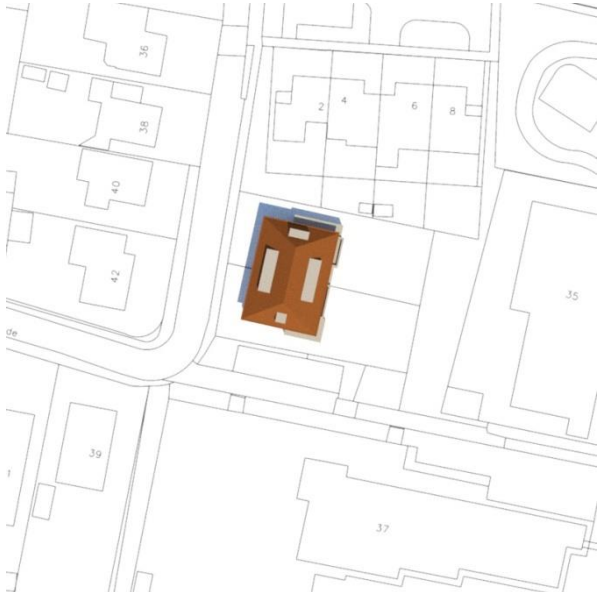
Nieuwe situatie

21 juni

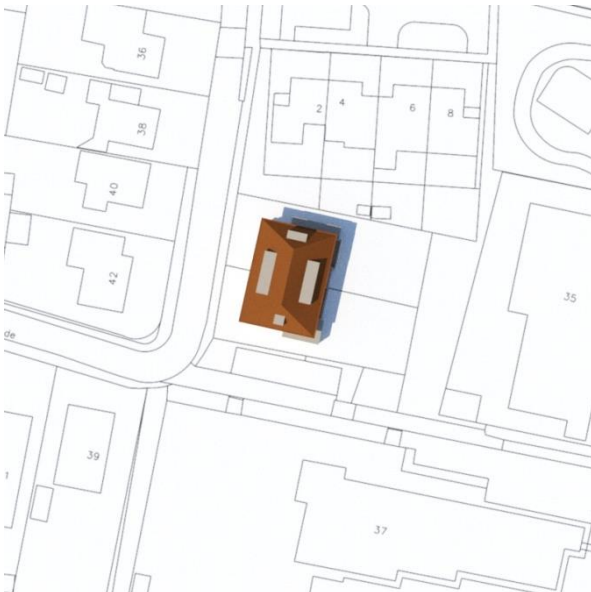
09:00



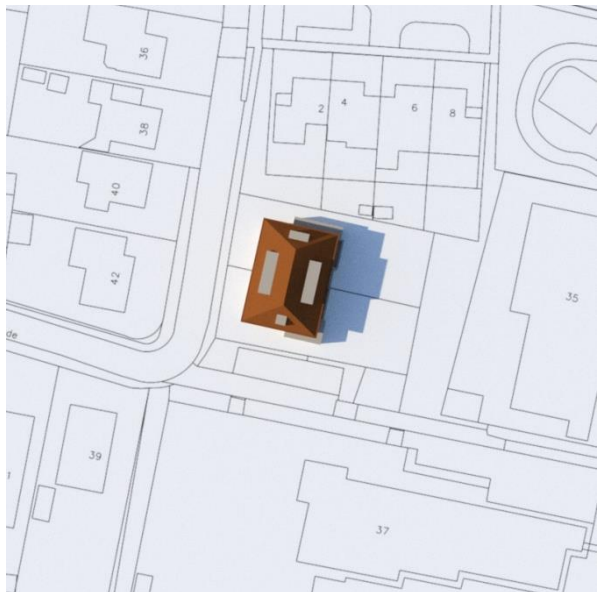
12:00



15:00



17:00



Nieuwe situatie

21 september

09:00



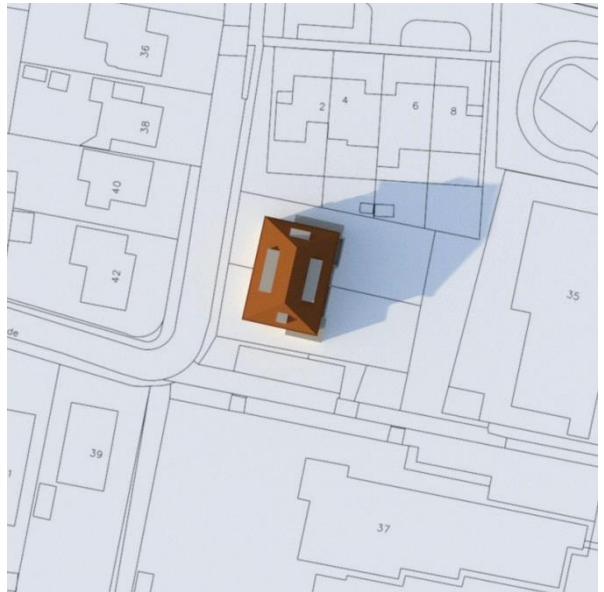
12:00



15:00



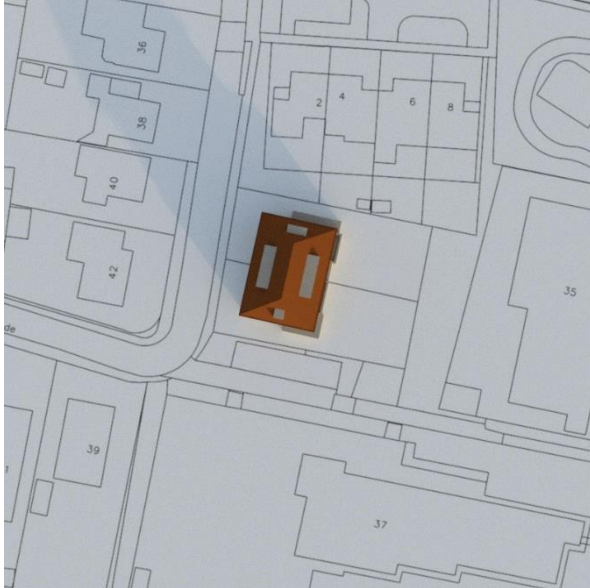
17:00



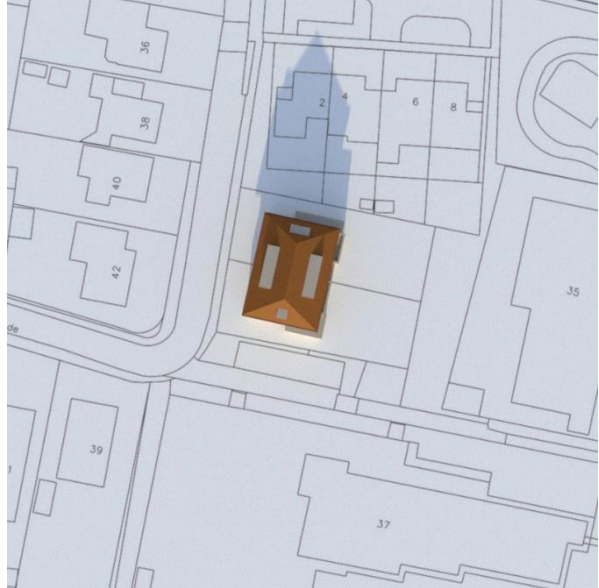
Nieuwe situatie

21 december

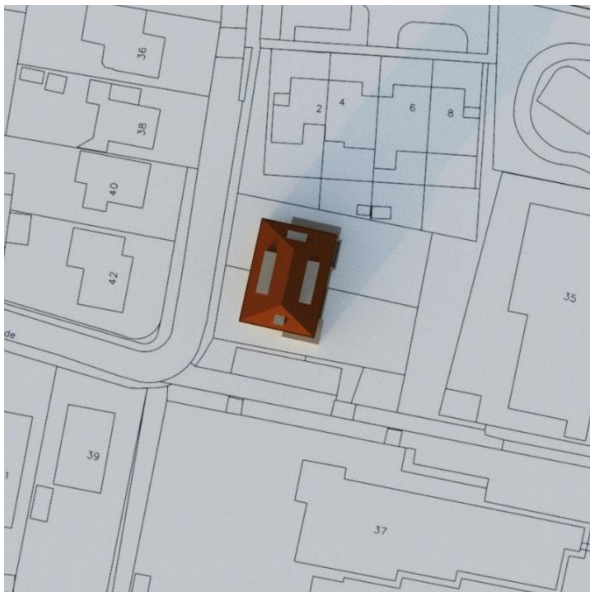
09:00



12:00



14:30



Bijlage 2: Watertoets

datum 8-9-2017
dossiercode 20170908-10-15987

Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure)

Algemeen

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

Beoordeling

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



Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden

moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater. Informatie over een watervergunning kunt u vinden op de website van het waterschap (www.vallei-veluwe.nl/loket). Op www.omgevingsloket.nl kunt u een watervergunning aanvragen. Daarnaast kunt u telefonisch contact opnemen met het waterschap onder telefoonnummer 055 - 52 72 911. Wij wensen u succes met de verdere ruimtelijke planvorming en verzoeken u het voorontwerp bestemmingsplan naar ons te mailen [watertoets@vallei-veluwe.nl].

Heeft u vragen of opmerkingen over deze watertoetsapplicatie? Laat het ons per mail weten [watertoets@vallei-veluwe.nl]. Voor dringende watertoetszaken kunt u ons telefonisch bereiken op 055 - 52 72 911.

Team Watertoets, Waterschap Vallei en Veluwe

Disclaimer

Waterschap Vallei en Veluwe streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Vallei en Veluwe aanvaard geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

De WaterToets 2014

Roel van Veen

Van: Doorn, Wessel <WDoorn@Vallei-Veluwe.nl>
Verzonden: vrijdag 20 oktober 2017 13:21
Aan: 'veen@bu-ro.nl'
CC: DIV_Vallei_Veluwe; 'D.Rueter@leusden.nl'
Onderwerp: watertoets Rozengarde 33/33a (972597)

Geachte heer Veen

Ik heb op deze watertoets geen opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

Wessel Doorn
beleidsmedewerker planvorming

Waterschap Vallei en Veluwe
Steenbokstraat 10 | Apeldoorn
Postbus 4142 | 7320 AC Apeldoorn
055-527 29 11



UW WATERSCHAP

Waterschap Vallei en Veluwe zorgt voor veilige dijken, schoon en voldoende oppervlaktewater en gezuiverd afvalwater in het gebied tussen IJssel, Nederrijn, Utrechtse Heuvelrug en Randmeren. Samenwerken en vernieuwen zijn essentieel in ons werk.