

Ruimtelijke Onderbouwing extra woning

Project: Van Heemstrastraat 12 a/b
te Driebergen-Rijsenburg

Versie: 03

dd. : juli 2013

Ruimtelijke Onderbouwing

Project:

Van Heemstrastraat 12 a/b te Driebergen-Rijsenburg

Datum: juli 2013

Versie : 03

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Opzet van de toelichting	3
2. Huidige situatie	4
2.1 Ligging plangebied	4
2.2 Historische ontwikkeling	7
3. Concrete afwijking vigerend bestemmingsplan	8
3.1 Vigerend bestemmingsplan	8
3.2 Afwijking t.o.v. vigerend bestemmingsplan	9
4. Beoogde situatie	10
5. Beleidsmatige aspecten	14
5.1 Rijksbeleid	14
5.2 Provinciaal beleid	15
5.3 Gemeentelijk beleid	16
5.4 Conclusie	20
6. Milieuaspecten- overige randvoorwaarden	22
6.1 Bodem	22
6.2 Geluid	23
6.3 Luchtkwaliteit	24
6.4 Water	27
6.5 Veiligheid	28
6.6 Flora en Fauna	30
6.7 Cultuurhistorie en Archeologie	30
6.8 Parkeren	33
6.9 Duurzaamheid	34
7. Financiële haalbaarheid	35

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het project waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgestart betreft het realiseren van een extra woning direct aan de linker zijde tegen de reeds bestaande 2-onder-1 kap woningen. In de eindsituatie zal dan een blok van 3 woningen ontstaan. Deze beoogde ontwikkeling past echter niet in het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft te kennen gegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit initiatief.

Beoogd wordt met de opstelling van deze ruimtelijke onderbouwing dat vergunning kan worden verleend door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan ex. Artikel 3.8 van de Wro of door middel van een uitgebreide omgevingsvergunning ex. Artikel 2.1, eerste lid, onder c jo artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 van de WABO. Hierbij zal moeten worden voldaan aan de voorwaarde dat de vrijstelling gemotiveerd moet zijn met een 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

1.2 Opzet van de toelichting

In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied omschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de relatie tussen de projectaanvraag en de (on-)mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan in beeld gebracht. Hoofdstuk 4 omschrijft de beoogde situatie van het voorgenomen project. In hoofdstuk 5 wordt kort aandacht besteed aan het bestaande beleid op zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 6 wordt het bouwplan getoetst aan diverse milieuaspecten. In hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op de financiële haalbaarheid.

2. Huidige situatie

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in het noordoosten van de kern Driebergen-Rijsenburg aan de zuidzijde van de van Heemstrastraat, welk licht ingesloten tussen de Zonstraat en de Traay. De locatie heeft een oppervlakte van ca. 800 m². De bouwlocatie nieuwbouw heeft een opp. van ca. 170 m², betreft deel van huidige, aan linkerzijde gelegen toerit.



Ligging plangebied



Ligging plangebied met weergave naburig project 'Zonstraat'.



Huidige situatie van Heemstrastraat 12 a/b



Huidige situatie van Heemstrstraat 12 a/b

2.2 Historische ontwikkeling

De van Heemstrastraat is vernoemd naar Baron van Heemstra, een vaderlijke, patriarchale figuur. Drieëndertig jaar is Baron van Heemstra burgemeester geweest van Driebergen en Rijsenburg(van 1870 tot 1903). Hij was een vermogend man en financierde verschillende werkverschaffende projecten. Naast deze liefdadigheidsprojecten werden ook strategische aankopen gedaan, zo werd bv. een woning aangekocht om uitbreiding van de alg. begraafplaats aan de Traay mogelijk te maken. Al in 1900 zou er een weg naar hem vernoemd worden, ware het niet dat hij dat zelf van de hand wees. Zo duurde het nog tot 1904 voordat er tussen Traay en Zonstraat een van Heemstrastraat kwam, aanvankelijk nog een puinweg, welke is verhard in 1922.

Deze naamgeving werd overigens gelijk vastgesteld met de Zonstraat en van Wassenaerstraat. Dit is ook het gebied waar de gemeente Driebergen in 1920 de eerste woningwet-woningen liet bouwen, ontworpen door gemeente-architect H.A. van Amerongen. De aangekochte gronden waren tot die tijd heidevelden.

Aan de genoemde straten werden nadien, naast de sociale woningbouw, ook woningen gerealiseerd door middenstanders en particulieren. Lommerrijk is het gebied nooit geweest zoals dat wel geldt voor de wat meer zuid-oostelijk gelegen lanen. E.e.a. leidde er toe dat ook bedrijven hier mochten worden gevestigd en de bebouwingsdichtheid toenam. De bedrijfslocaties van de meeste naoorlogse bedrijvigheid zijn grotendeels nog aanwezig. Al moet worden vermeld dat recent aan de Zonstraat en Van Heemstrastraat een flink deel is verdwenen t..b.v. de realisatie van een omvangrijke inbreidingslocatie. Achter de betreffende 2-onder-1 kap(woonbestemming) aan de van Heemstrastraat 12 a/b staat een bedrijfshal met bedrijfsbestemming opslag. Deze bestemming is eveneens van toepassing op de aan de linkerkzijde gelegen toerit. De bedrijfshal is het laatst door Woudri BV, groothandel levensmiddelen in gebruik geweest.

3. Concrete afwijking vigerend bestemmingsplan

3.1 Vigerend bestemmingsplan

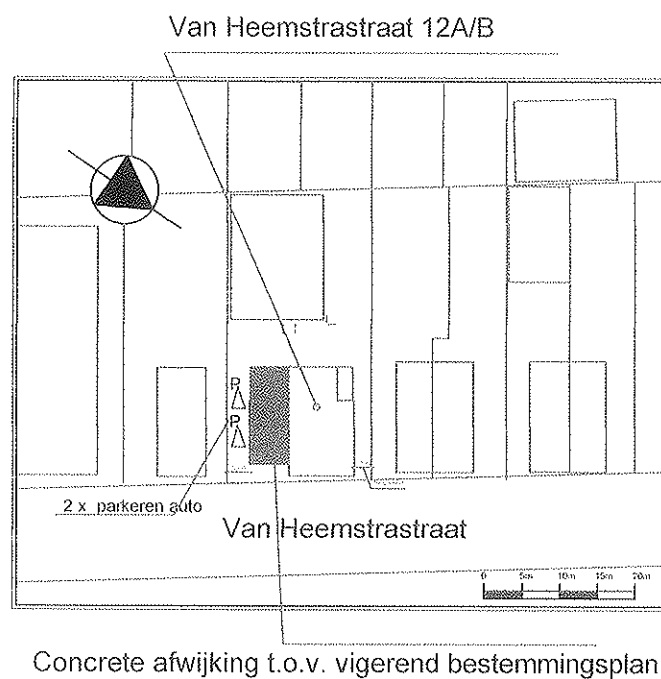
Het plangebied ligt in het bestemmingsplan “Woongebied Driebergen-Rijsenburg”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 10 juli 2008. In dit bestemmingsplan zijn voor het plangebied de bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Wonen’ opgenomen. Het betreffende deel van de toerit heeft volgens artikel 3 van de bijbehorende planvoorschriften bestemming opslag.



Uitsnede bestemmingsplankaart vigerend bestemmingsplan

3.2 Afwijking t.o.v. vigerend bestemmingsplan

Uit bovenstaande blijkt dat de plannen voor de bouw van een woning op de gewenste bouwlocatie, links tegen de bestaande 2-onder-1kapwoningen, bij het vigerende bestemmingsplan in het paars (bedrijfsbestemming-opslag) valt, dit betekent dat het niet toegestaan is gebouwen op te richten ten behoeve van woonbestemming. Concreet betekent dit dat de afwijking van het vigerend bestemmingsplan toegespitst is op een bestemmingsplanwijziging waarbij ook de toegestane goot- en bouwhoogte van gebouwen wordt aangepast.



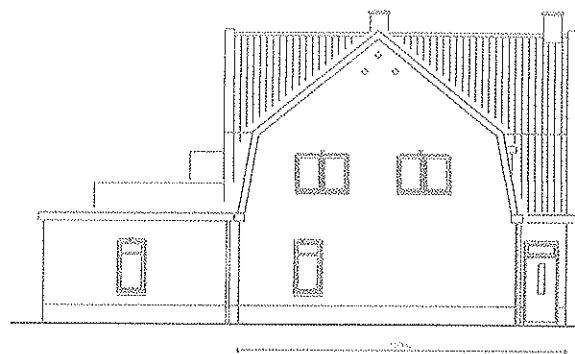
Concrete afwijking vigerend bestemmingsplan

4. Beoogde situatie

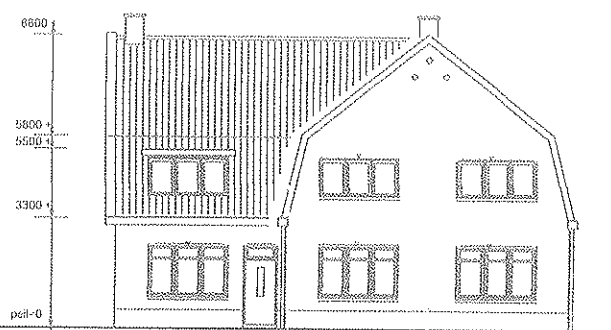
Zoals al in het voorgaande genoemd heeft onderhavige projectaanvraag betrekking op de locatie aan de van Heemstrastraat 12b te Driebergen-R.

De vrijstelling heeft voornamelijk betrekking op het bouwvlak aan de linkerzijde van de bestaande 2-onder-1kap woningen, t.p.v. de toerit waarop in het vigerende plan de bestemming opslag rust.

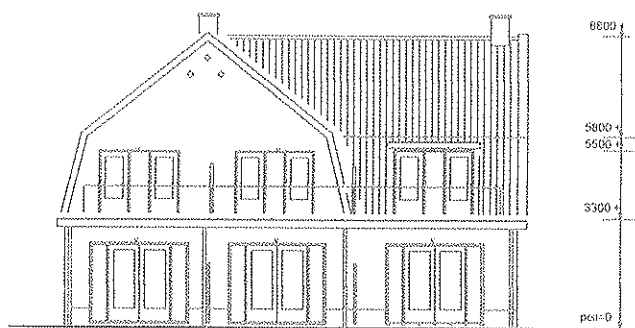
Op de tekening is het ontwerp weergegeven van het beoogde bouwplan. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van een derde woning tegen de bestaande woningen. Hierdoor ontstaan een 3- onder-1kap-situatie (1 bouwlaag plus kap). De derde woning krijgt dezelfde uitstraling qua kap, goten, metselwerk en kozijnritmiek. De kap betreft een mansardedak(gebroken) met een boven- en onderschild. De stedenbouwkundige heeft voor het ingediende plan een positief advies afgegeven. De maximale goot- en nokhoogte(3.5 resp. 10 meter) worden niet overschreden, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 3 meter, de derde woning is met de voordeur naar de weg gekeerd. De bijgaande tekeningen laten de gevels en plattegronden zien van de beoogde situatie. Kleur, keuze materialen en detaillering zijn afgestemd op bestaande bebouwing en zullen de bestaande architectuur versterken. De welstandcommissie heeft in haar vergadering van 13 febr. 2012 eveneens positief geadviseerd.



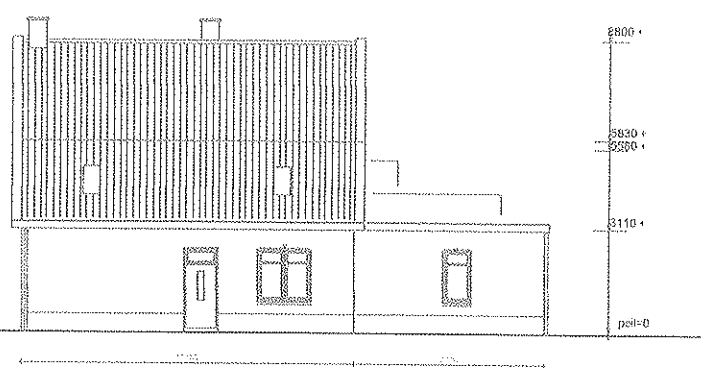
linker zijgevel nieuw



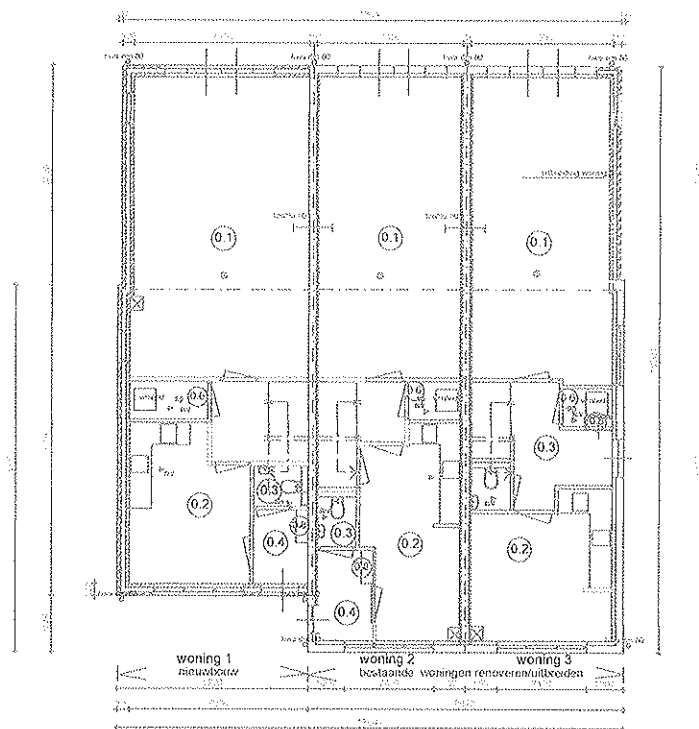
voorgevel nieuw



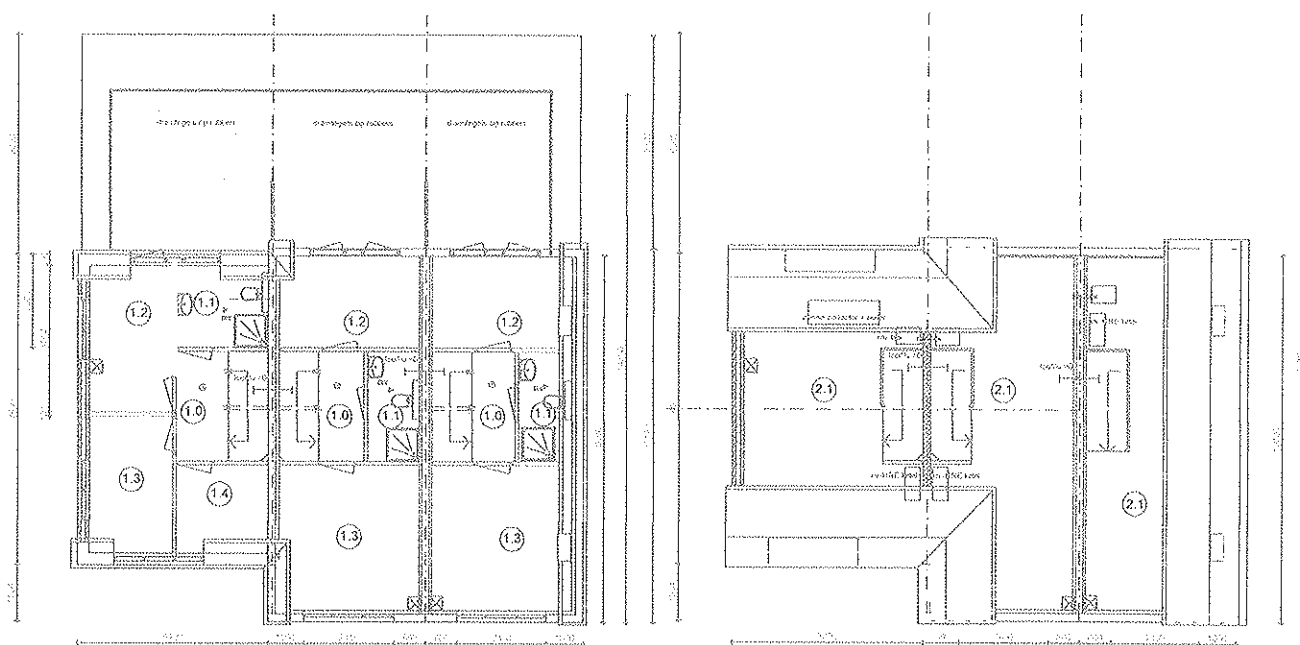
achtergevel nieuw



rechter zijgevel nieuw



begane grond nieuw



1e verdieping nieuw

zolder nieuw

5. Beleidsmatige aspecten

Voor een beoordeling van het project is het noodzakelijk in te gaan op het vigerende beleid. Hierbij zal aandacht geschonken worden aan het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

5.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling, vastgesteld in de ministerraad dd. 23.04.2004

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling op elke schaal.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland
- borging en ontwikkeling van belangrijke nationale ruimtelijke waarden
- borging van de veiligheid

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

5.2 Provinciaal beleid

De provincie Utrecht hanteert in haar structuurvisie 2005-2015 een zorgvuldig ruimtegebruik als belangrijk uitgangspunt. Zorgvuldig, intensief en meervoudig ruimtegebruik kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De verstedelijkingsopgave wordt in eerste instantie vanuit de mogelijkheden van het bestaand stedelijk gebied benaderd. Bij ontwikkeling van woningen en bedrijventerreinen geeft de provincie prioriteit aan herstructurering en revitalisering, inbreiding en intensivering; pas daarna komt uitbreiding aan de orde. De provincie hanteert dan ook de ambitie om gemiddeld ten minste 50% van het totale provinciale woningbouwprogramma in het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Inbreiding, transformatie en intensivering moeten op een zorgvuldige wijze plaatsvinden. De uitdaging is om stedenbouwkundige en cultuurhistorische situaties zo mogelijk te verbeteren. Voor de nieuwbouw in (kleine) kernen acht de provincie het relevant dat tegemoet wordt gekomen aan de behoefte van die kern. De nieuwbouw dient dan ook beschikbaar te komen voor de eigen bewoners. Daarbij is extra aandacht nodig voor de starters en senioren.

De rode contour geeft de ruimtelijke begrenzing van stedelijke ontwikkelingen. Binnen de rode contour wordt door de provincie niet op aantallen gestuurd. Wanneer de ontwikkelingen binnen de contour passen in het kwalitatieve en kwantitatieve ruimtelijk beleid uit het streekplan (behoud van kwaliteit en waardevolle structuren, voldoende ruimte voor groen en water in de stad), dan worden de ontwikkelingen als passend in het proces van vernieuwing en functieaanpassing van de kernen beschouwd. Het streekplan voorziet wel in een indicatief woningbouwprogramma. Met betrekking tot de kern van Driebergen-Rijsenburg is een indicatief woningbouwprogramma opgenomen van circa 450 woningen tot 2015. Dit programma kan worden gerealiseerd door nieuwe uit- en inbreidingen, transformatie en het benutten van restcapaciteit. Om ook de keuzevrijheid van huishoudens met een laag inkomen te garanderen wordt woningbouw in de goedkopere prijsklassen gestimuleerd. De

provinciale ambitie is dat gemiddeld 30% van de woningbouw in de sociale sector wordt gerealiseerd.

5.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft op 28 januari 2010 de structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal' vastgesteld. In de visie staat een hoogwaardige kwaliteit van de leefomgeving voorop, hetgeen moet worden bereikt door middel van een houding van bedachtzaamheid, een integrale belangenafweging, het hechten van een groot belang aan leefbaarheid en sociale samenhang en het bijdragen aan een duurzame omgeving.

In de structuurvisie wordt de toekomst van Driebergen-Rijsenburg geschets als dat van een levendig woon- en werkdorp dat op het terrein van duurzaamheid een zichtbare plek in het land inneemt. De gemeente wil voortdurend blijven zoeken naar mogelijkheden om zowel de woonfunctie als de werkfunctie te versterken. Er worden geen grote nieuwe woningbouwlocaties en geen bedrijventerreinen voorzien. In hoofdlijn moet de kern het doen met de ruimte die nu al bebouwd is of wordt. Een klein voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van een derde woning op onderhavige locatie, welke op de structuurvisiekaart is aangegeven als mogelijke ontwikkellocatie.

Woonvisie, wonen in een vitale gemeente: De woonvisie moet bijdragen aan het ontstaan van vitale kernen. Een vitale kern voldoet aan de volgende eigenschappen: - dynamiek en groei met respect voor het landschap, -een gemengde bevolking en een –passend voorzieningenniveau met goede leefomgeving.

Om te komen tot vitale kernen, zijn in de visie de volgende woonopgaven vastgelegd: -Inspelen op vergrijzing. De bevolkingsopbouw telt verhoudingsgewijs veel ouderen(65plus). –Alle inkomens bedienen. Het inkomensniveau van de bevolking is gemiddeld hoog te noemen, waardoor de woningprijzen van koopwoningen ruim boven het landelijk gemiddelde liggen. Er is behoefte aan een gevarieerder woningaanbod, waardoor ook mensen met lagere inkomens kunnen worden bediend. –Woningtekort oplossen. De vraag naar woningen is groter dan het aanbod, met een woningtekort als gevolg. De

woningbehoefte groeit verder in de toekomst. Om het tekort en de groeiende woningbehoefte op te vangen moeten tot 2017 ca. 1350 woningen worden gerealiseerd. –De realisatie van extra woningen moeten leiden tot verjonging en daardoor een positief effect op de bevolkingssamenstelling. –Gericht woningen toevoegen. Bij de toevoeging van nieuwe woningen moet goed worden ingespeeld op de vraag. Er is behoefte aan de volgende typen woningen: seniorenwoningen, appartementen en betaalbare koopwoningen tot ca € 300.000,-. In de laatste categorie valt de in dit plan beoogde nieuw te bouwen woning.

De welstandsnota beschrijft het welstandsbeleid voor de verschillende kernen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, waaronder de kern Driebergen-Rijsenburg, en dient als toetsingskader voor het verlenen van bouwvergunningen. Het plangebied van voorliggend plan valt onder de gebiedscriteria van het Vooroorlogs dorpsgebied. Het betreft de dorpsuitleg van Driebergen-Rijsenburg van vroege datum: veel straten rond 1900 zijn door particulieren aangelegd en soms ook bebouwd. Het wegenbeloop is niet planmatig ontstaan, men sloot aan bij bestaande ontsluitingen en doorsteken naar gronden die voor woningbouw beschikbaar kwamen. Daaraan ontleent het stratenplan ook zijn regelmaat; de bestaande ontsluiting en landschappelijke indeling was overwegend haaks op, of evenwijdig aan de Traaij. Het geheel ligt enigszins afzijdig van de dorpskom van Driebergen. Binnen het oude wegenpatroon zijn tot na de tweede wereldoorlog relatief kleine huizen gebouwd, soms vrijstaand maar meestal twee-aan-een op smalle en diepe percelen. De dakvoet is laag, en daarboven bevindt zich een zadeldak of een mansardekap gedekt met pannen. Het uiterlijk is zeer ambachtelijk; metselwerk en hout met veel details zoals gootklossen en dakveren. Het kleurgebruik is overwegend rustig; aardkleuren voor het metselwerk, gebroken wit of donker groen houtwerk, maar ook wit gestuukte gevels komen regelmatig voor. De zuidzijde van de Traay voegt zich in deze karakteristiek, maar daar komt incidenteel wat oudere bebouwing voor en is op veel plaatsen de gevel op de begane grond door een winkelpui vervangen. Het welstandsbeleid richt zich hier, buiten de beeldbepalende elementen, op behoud van de sfeer, die vooral wordt bepaald door de overeenkomst in kleur en materiaalgebruik en door kleinschaligheid.

Het milieubeleidsplan “Natuurlijk Duurzaam” 2009-2012 is op 24 september 2009 vastgesteld door de Raad. Het beschrijft de duurzaamheidsambities van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In het milieubeleidsplan staan vier pijlers centraal: 1) duurzaamheid 2) Gemeentelijke interne duurzaamheidszorg 3) Klimaat, energie en duurzaam bouwen 4) Kwaliteit van de leefomgeving. Het milieubeleidsplan stelt duurzaamheid voorop. Intern zet de gemeente in op duurzaamheid, maar ook buiten de gemeentelijke organisatie wordt dit gestimuleerd. In 2035 wil de gemeente klimaatneutraal zijn en in 2015 wil de gemeentelijke organisatie energieneutraal zijn. Daarnaast streeft de gemeente naar een gezonde veilige en duurzame leefomgeving. Hiertoe wil de gemeente de bestaande milieukwaliteit behouden en waar mogelijk verbeteren. Dit betekent dat er ook eisen worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen, enerzijds op gebouwniveau en anderzijds op omgevingsniveau.

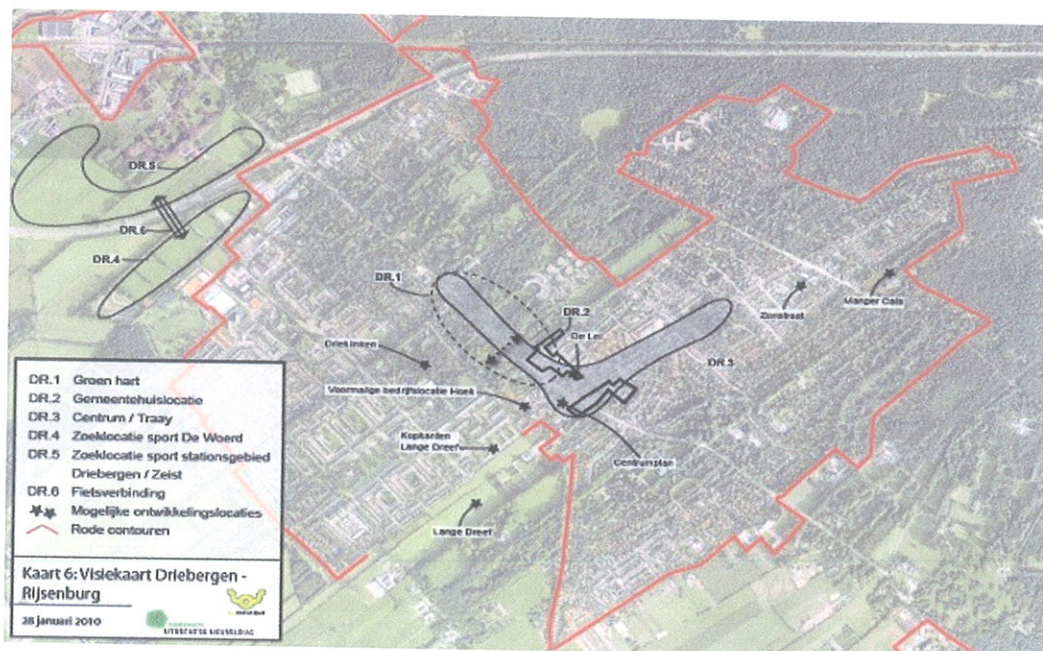
Op gebouwniveau streeft de gemeente naar een 25% verscherpte EPC en het werken met het instrument GPR gebouw. GPR Gebouw geeft per thema een ‘rapportcijfer’ uiteenlopend van 6 (minimaal niveau) tot 10 (zeer goed) waarvoor geldt dat voor het thema energie voor woningbouw een GPR-score van 7 overeenkomt met het bouwbesluit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt een GPR-score van gemiddeld 7. Bij zogenaamde ‘kansrijke’ projecten waarbij bijvoorbeeld meer dan 50 woningen gebouwd worden of waar de gemeente een grondpositie heeft, geldt een GPR-score van minimaal 8 en een 50% verscherpte EPC. Voor de ontwikkeling van een GPR-score van gemiddeld minimaal 7.

Op omgevingsniveau past de gemeente gebiedsgericht milieubeleid toe. Hiertoe zijn er voor de gemeente acht gebiedstypen met bijbehorende ambities (milieukwaliteitsprofielen) opgesteld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden deze milieukwaliteitsprofielen toegepast. Voor de ontwikkeling van een woning aan de van Heemstrastraat 12 a-b te Driebergen is het milieukwaliteitsprofiel ‘Wonen-buiten centrum’ van toepassing.

Een uitgebreide beschrijving van de bijbehorende ambities is te vinden in het milieu beleidsplan. De milieuthema's worden voor de ontwikkeling van de woning aan de Van Heemstrastraat 12 a-b getoetst aan het milieukwaliteitsprofiel 'Wonen-buitencentrum'.



Rode Contourenkaart Driebergen-Rijsenburg



Visiekaart Driebergen-Rijsenburg

5.4 Conclusie

Het plangebied ligt binnen de rode contour van de kern Driebergen-Rijsenburg. Voorliggend plan voorziet dan ook in de nieuwbouw van een woning binnen bestaand stedelijk gebied. De kleinschalige inbreiding vindt op een zorgvuldige manier plaats, aangezien het plan qua uitstraling naadloos aansluit bij de bestaande bebouwing. Het plan leidt niet tot aantasting van stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden/of waardevol groen. Met dit plan wordt bijgedragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse doordat in combinatie met de bouw van de kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwwoning ook de in onbruik geraakte bedrijfshal en 2-onder-1kapwoningen worden gerenoveerd cq uitgebreid, waarmee e.e.a. drastisch wordt aangepast om weer te voldoen aan de huidige maatstaven en bijbehorende wetgeving.

De uiteindelijk beoogde 3-onder-1 kapwoningen dragen bij aan het oplossen van het gemeentelijk woningtekort. Bovendien wordt ingespeeld op de vraag van starters, aangezien de te realiseren woningen(deels verbouw/deels nieuwbouw) geschikt worden geacht voor deze doelgroep. Eveneens zullen deze woningen(in optiesfeer)aantrekkelijk zijn voor senioren. Dit mede door het feit dat de locatie nabij winkels en voorzieningen gunstig is gelegen.

De 2 aanwezige woningen worden gerenoveerd en aan de achterzijde voorzien van een kleine 1-laagse uitbreiding en de aanwezige loods wordt gerenoveerd.

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan aan relevante provinciale en gemeentelijke beleidsregels voldoet.

6. Milieuaspecten

6.1 Bodem

Algemeen: Krachtens de Woningwet kan er op onderhavige locatie alleen worden gebouwd als bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de grond geschikt is om te bouwen (niet vervuild of gesaneerd). Voor de beoogde ontwikkeling is opdracht gegeven om een bodemonderzoek uit te voeren. De bestaande loods blijft ongewijzigd alsmede het gebruik, nl. dienen voor opslag.

Het verkennend bodemonderzoek plangebied is uitgevoerd door ingenieursbedrijf Aveco de Bondt. Op 19 april 2011 rapporteert genoemd bedrijf onder rapportkenmerk R-SMO/01proj.nr.110282 als volgt:

Conclusie:

In opdracht van Dhr. N.V. Bakker is door Aveco-de Bondt een eerste verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de van Heemstrastraat 12a/b te Driebergen-Rijsenburg. De aanleiding tot het uitvoeren van het bodemonderzoek is de voorgenomen aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Conform de gemeentelijke bouwverordening moet een bodemonderzoek uitgevoerd worden voordat de gemeente de aanvraag in behandeling neemt. De doelstelling van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie.

Zintuiglijke waarnemingen: In de bovengrond van de onderzoekslocatie zijn plaatselijk lichte bijmengingen met grind aangetroffen. In de ondergrond zijn geen bijmengingen aangetroffen. Verder zijn tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen bijzonderheden waargenomen die wijzen op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Grond: Uit het eerste uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de bovengrond van de onderzoekslocatie licht verhoogde concentraties aan zware metalen, PCB's en PAK bevat. In de ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetoond. Op verzoek van de omgevingsdienst is een tweede verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het tweede onderzoek is eveneens door Aveco-deBondt uitgevoerd, zie bijlage ref.nr. B-JOK/2 121951 dd. 21.3'13.

De bouwwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat er sprake zal zijn van een gesloten grondbalans. De verontreinigde grond wordt t.p.v. bouwplot afgedekt(geïsoleerd) met een betonplaat op zand voorzien van een bescheiden vorstrand.

Grondwater: In het ondiepe grondwater van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Resumé: Het aanvullende onderzoek geeft aan dat onder de asfaltverharding t.p.v. de nieuwbouwprojectie een sterk verhoogd gehalte aan lood en een matig verhoogd gehalte aan PAK is gemeten. Buiten de nieuwbouwprojectie is onder de asfaltverharding een sterke verontreiniging met PAK en een matige verontreiniging met lood gemeten. De sterke verontreiniging wordt zoals eerder gemeld geïsoleerd middels een aan te brengen betonplaat/fundering. Ook door het isoleren is sprake van saneren. Een BUS-melding(optie2 van de beoordeling omgevingsdienst) met betrekking tot de civieltechnische werkzaamheden is voldoende. Documenten inzake deze BUS-melding zijn separaat toegevoegd.

6.2 Geluid

Inleiding: Tussen de Wet ruimtelijke ordening(Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh) is een koppeling gelegd. Dat blijkt uit art. 76 en 76a van de Wgh. Dit betekent dat de geluidssituatie binnen het plangebied moet voldoen aan de voorwaarden uit Wgh. Deze paragraaf beschrijft welke aspecten uit de Wgh relevant zijn voor dit plan en toetst de geluidssituatie hieraan.

Wettelijk kader: De Wet geluidshinder schrijft voor dat de gemeente de gevolgen van plannen akoestisch moet onderzoeken, als de geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidszone liggen. De Wgh omschrijft zones langs wegen, spoorwegen en(gezoneerd) industrielaawaai. Een geluidszone voor een weg wordt in art. 74 van de Wgh vastgesteld. Er wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Situatie plangebied: Het plan betreft de realisatie van 1 nieuwe woning, te bouwen tegen 2 bestaande te renoveren woningen. Het is gelegen tussen de geluidszone van de Zonstraat en de Traay. De van Heemstrastraat is een ontsluitingsweg met een zeer lage intensiteit. In het al eerder genoemde plan aan de Zonstraat en vHeemstrastraat(64 woningen) wordt om deze rede de situatie t.p.v. de van Heemstrastraat dan

ook niet verder onderzocht. De geluidsbelasting zal dientengevolge niet boven de Wettelijke norm van 48 dB uitkomen. De situatie wordt nog gunstiger doordat de max. snelheid voor de Zonstraat wordt teruggebracht van 50 naar 30 km/u. Op verzoek van de omgevingsdienst is een extra berekening uitgevoerd. Dit om de geluidssituatie rond de toekomstige woning beter inzichtelijk te maken. Als bijlagen zijn de akoestische onderzoeken SRM1-1.5/SRM1-4.5 toegevoegd. Waarbij het volgende wordt geconcludeerd: Op de Zonstraat is de etmaalintensiteit 511 voertuigen. Gelet op het aantal woningen aan de Van Heemstrastraat (circa 20-25 voertuigen) zal het aantal voertuigen lager zijn in vergelijking met de Zonstraat (ca 100-125 woningen). Indien als uitgangspunt wordt genomen dat er ca. 20% minder voertuigen door de Van Heemstrastraat rijden, het zal naar verwachting nog minder zijn, dan bedraagt de etmaalintensiteit 409 motorvoertuigen. Er wordt daarmee voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In de berekening is uitgegaan van 420 motorvoertuigen. Op basis van het bovenstaande en de berekeningen volgens Rekenmethode 1 blijkt dat de Van Heemstrastraat akoestisch niet relevant is en geen belemmering vormt voor de toekomstige woning. Separaat zijn de uitkomsten toegevoegd als gevolg van de tijdens de beoordeling gestelde vragen. Een belangrijk gegeven is de afstand van de voorgevel tot de as van de weg. Deze is nauwkeurig ingemeten en blijkt de uitkomst 8,68 m te bedragen. Er zijn volgens methode 1 nieuwe berekeningen uitgevoerd waarbij er uiteindelijk kan worden geconcludeerd dat zowel vanuit de Wgh als vanuit een goede ruimtelijke ordening het geluidsaspect geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

6.3 Luchtkwaliteit

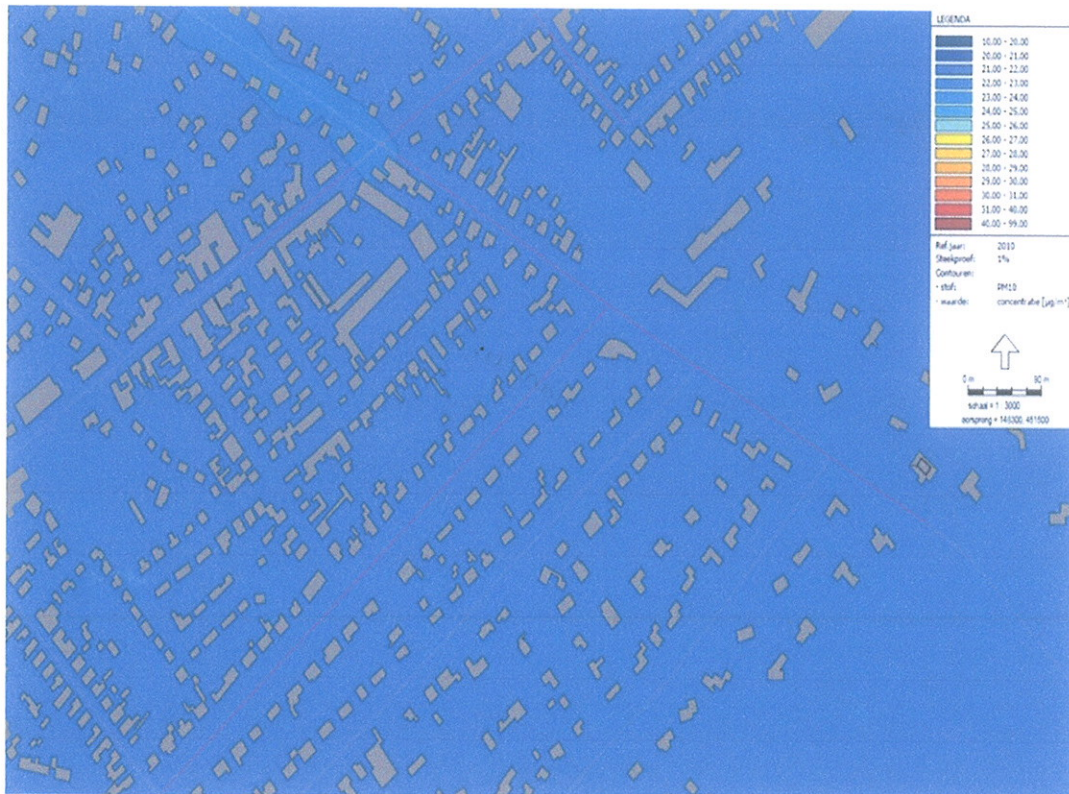
Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. De nieuwe wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden er bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling, de zgn. gevoelige bestemmingen. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is een bepaald project op een bepaalde plaats te plaatsen. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project

niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Door SAB Arnhem is voor het project Zonstraat/vHeemstrastraat (64 woningen) in januari 2009 een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd.

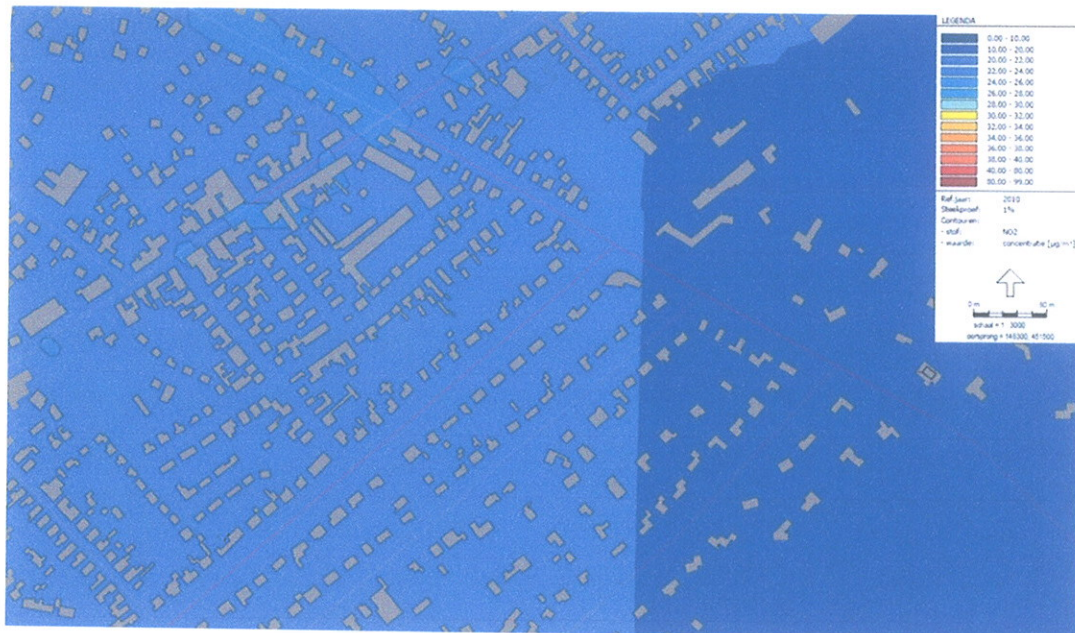
Op basis van dit onderzoek kan ook voor het onderhavige plan het volgende worden geconcludeerd: 1) Op grond van de Wet milieubeheer hoeft niet nader onderzocht te worden of er sprake is van een (dreigende) grenswaardenoverschrijding in (het invloedsgebied) van het plangebied, omdat het project niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit en het project geen 'gevoelige bestemming' betreft binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg. 2) De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare risico's.

Naast het door SAB uitgevoerde onderzoek heeft de Milieudienst de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekend met het rekenmodel Geostacks van Kema en DGMR. Hieruit is af te leiden dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ruim beneden de wettelijke toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ liggen. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt verder dat ook grenswaarden van de dag- en uurgemiddelden niet worden overschreden. De concentraties fijn stof in het gebied bevinden zich tussen de 21 en 22 microgram per m³ in 2010, met een prognose die verbetering in de jaren daarna aangeeft. Hierdoor zal tussen 2015 en 2020 kunnen worden voldaan aan het 'ambitieniveau'.

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavig initiatief.



Concentraties fijn stof in 2010 nabij het plangebied



Concentraties stikstofdioxide in 2010 in en nabij het plangebied

6.4 Water

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water. Met dit plan voldoet de provincie aan de verplichting om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. In het beleid wordt uitgegaan van de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking. In het Waterplan is het beleid vastgelegd. Bij dit plan hoort het Deelplan Kaderrichtlijn Water (KRW), met daarin de provinciale kaders voor de kwaliteit van oppervlaktewater en de maatregelen die de provincie zelf neemt t.a.v. het grondwater. Op grond van het waterplan heeft het plangebied de functie 'stedelijk gebied'. Specifieke doelstellingen voor het waterbeheer in dergelijke gebieden zijn :1) een gewenste grondwaterstand om zakking van bebouwing en infrastructuur te voorkomen en voldoende droog t.b.v. menselijk gebruik. 2) verbeteren van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het watersysteem. 3) streven naar waar mogelijk afkoppeling bij nieuwbouw en stadsvernieuwing en naar max.afkoppeling bij rioolvervanging of herinrichting in bestaande wijken. 4) op de Utrechtse Heuvelrug moet integraal beoordeeld worden op welke wijze het hemelwater afkomstig van verhardingen afgevoerd wordt. Voor onderhavig initiatief zal het hemelwater worden geïnfiltreerd in de bodem. 5) buiten de KRW-waterlichamen geldt: voldoen aan de ecologische normdoelstellingen van minimaal het laagste niveau in bestaande wijken.

Het beleid van het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is neergelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 "Water voorop". In de waterstructuurvisie is de toekomstvisie van het Hoogheemraadschap weergegeven.

Het plangebied(toerit) biedt in de huidige situatie ruimte aan opslag . De verharde toerit zal deels worden gewijzigd in tuin(wonen). De beperkte afname van verhard oppervlak zal mogelijk een positief effect hebben op de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied. Door DHVBV is in juli 2009 voor een naastgelegen plangebied o.a. het volgende vastgesteld: De bodem bestaat tot een diepte van 4m. –mv uit matig fijn, zwak siltig zand. De doorlatendheid van de bodem tot een diepte van 4m. –mv varieert tussen de 0.6 en 6 m/dag. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt dieper dan 1.5m –mv. De ontwatering van ook het onderhavige plangebied is zonder aanvullende maatregelen voldoende voor de toekomstige ontwikkelingen. De gemeente Utrechtse Heuvelrug hanteert het beleid dat hemelwater en afvalwater gescheiden dienen te worden afgevoerd. Het hemelwater zal, zoals eerder aangegeven, worden geïnfiltreerd binnen het plangebied en zal niet worden afgevoerd op openbaar gebied. Door de goede doorlatendheid van de bodem en de diepe grondwaterstanden is het gebied geschikt voor infiltratie van hemelwater. E.e.a zal worden gerealiseerd door ondergrondse infiltratie. Door het uitsluiten van het gebruik van uitlogende materialen zal vervuiling worden voorkomen.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige planontwikkeling een goede waterhuishouding in het plangebied niet in de weg staat.

6.5 Veiligheid

Bedrijvigheid: Indien door middel van een plan nieuwe , milieuhindergevoelige functies worden mogelijk gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven.

Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. De meest dichtbijgelegen bedrijven zijn gevestigd aan de Traay, Zonstraat en Arnhemsebovenweg. In alle voorkomende gevallen wordt zeer ruim voldaan aan de indicatieve afstanden welke worden benoemd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering 2009'. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat nabij het plangebied(huidige situatie:ook woningen) zich geen bedrijven bevinden waarvan de hindercirkel zich uitstrekt over het

plangebied. Anderzijds worden omliggende bedrijven niet in hun (uitbreidings)mogelijkheden beperkt door uitvoering van dit plan.

Externe veiligheid: Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met grote gevolgen voor de omgeving met zich mee.

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd. In dit kader wordt er onderscheid gemaakt tussen groepsrisico en plaatsgebonden risico. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde; voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Op basis van de risicokaart blijkt dat zich in en in de directe omgeving van het plangebied geen stationaire bronnen bevinden. Bovendien zijn er geen routes voor gevaarlijke stoffen of transportleidingen van invloed op het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan aan de normen voor externe veiligheid voldoen.

Het plangebied wordt conform het milieubeleidsplan ingedeeld bij het milieukwaliteitsprofiel "Wonen-buiten-centrum". In zowel de bestaande als de nieuwe situatie wordt voor het kwaliteitsprofiel "Wonen-buiten-centrum" voldaan aan de ambitiekwaliteit voor het aspect veiligheid.

6.6 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen, zoals nieuwbouw moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied.

Het plangebied is een verharde toerit, welke voornamelijk uit asfalt bestaat. Deze situatie vraagt op geen enkel punt om gebieds- cq. soortbescherming. Als gevolg hiervan zijn er momenteel geen ecologische waarden. De realisatie van een 3^e woning is van een dussdanige aard en grootte dat er geen negatieve verandering valt te verwachten en daarmee ook niet voor de omliggende gebieden. Er wordt dan ook geen nader ecologisch onderzoek verricht.

6.7 Cultuurhistorie en Archeologie

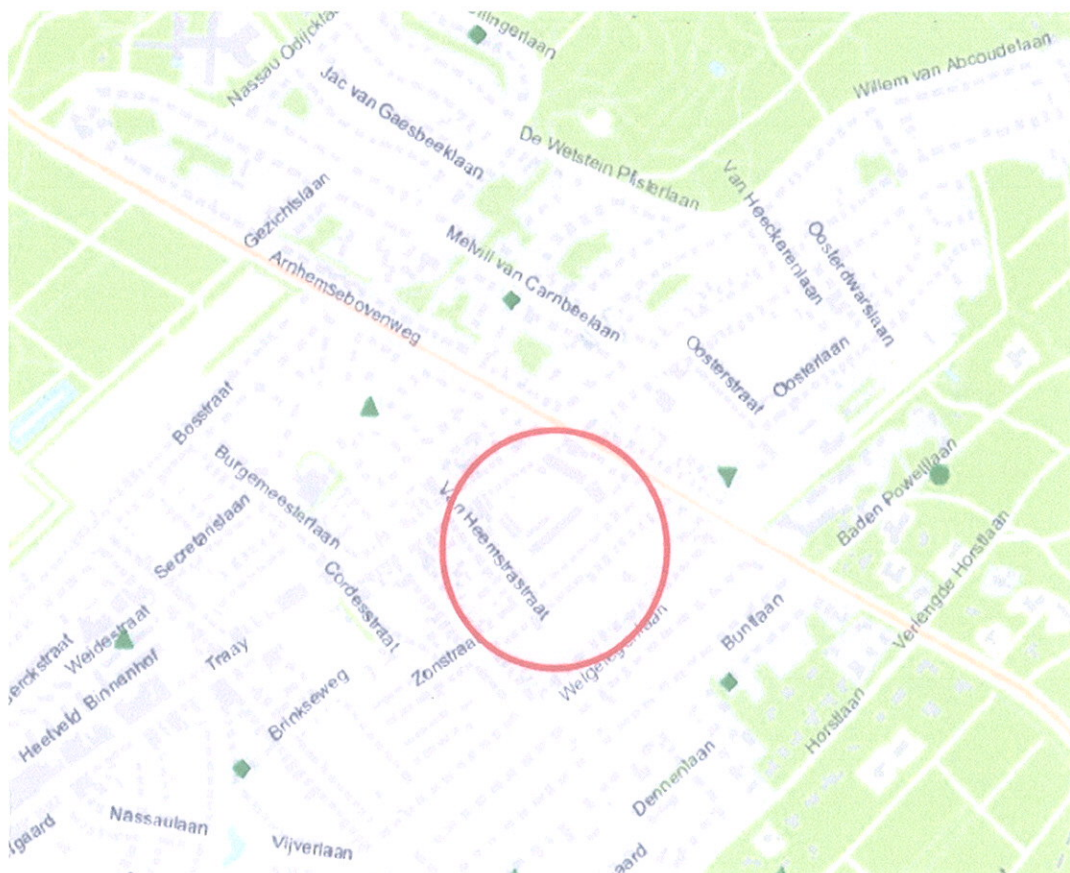
Op basis van de cultuurhistorische kaart van de provincie Utrecht blijkt dat het plangebied ten zuidoosten van een gebied ligt dat is aangeduid als 'woningbouwcomplex van hoge waarde'(zie cultuurhistorische kaart).

Bovendien kan worden geconcludeerd dat zich in het plangebied geen beschermde monumenten bevinden. Beschermde monumenten zijn wel in de directe omgeving van het plangebied gelegen. Deze beschermde monumenten betreffen woonhuizen langs de Arnhemsebovenweg en Traay. De bebouwing in het plangebied bestaat uit een vooroorlogse 2-onder-1 kap, opgetrokken in rode baksteen en voorzien van houten vensters en deuren. Het betreffende blok is voorzien van een mansardekap en bedekt met keramische pannen. Deze woningen zijn niet aangeduid als gemeentelijk monument of vermeld in de monumenten inventarisatielijst(zgn. voorselectieMIP). Overigens zijn in de zeer directe omgeving(Van Heemstrastraat/Zonstraat/vanWassenaerstraat) eveneens geen woningen met bovengenoemde omschrijving aangeduid.

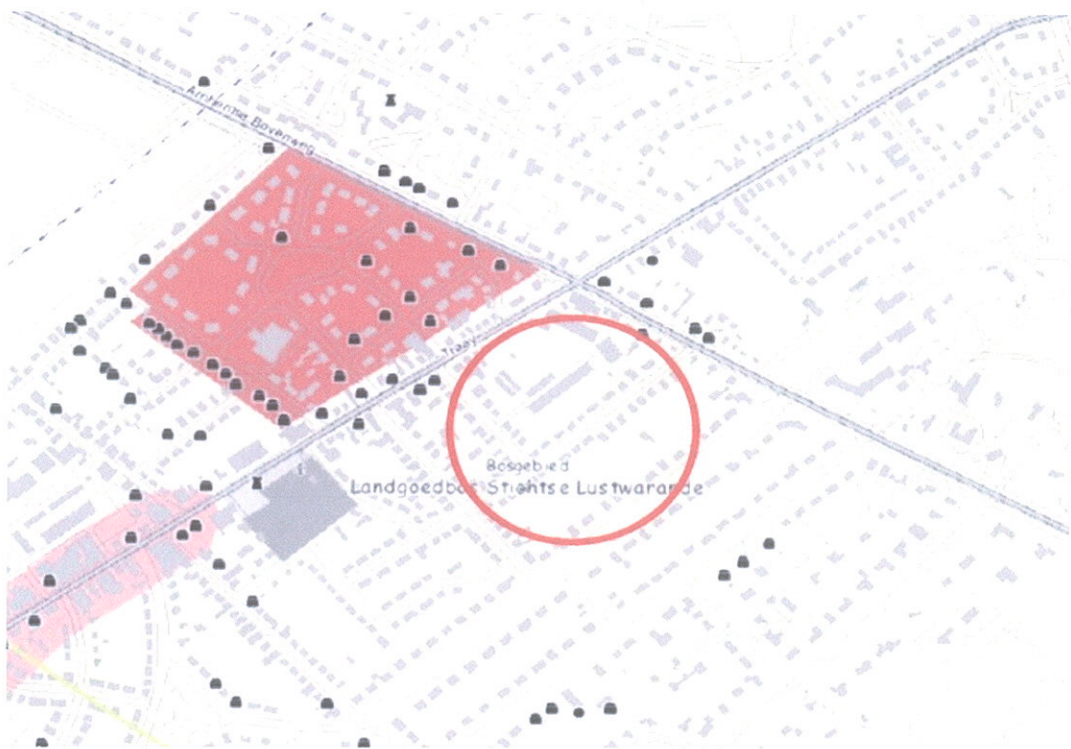
Archeologie

In 1992 is het verdrag van Valletta door landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in principe in de bodem bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen dat ernaar wordt gestreefd om de waarde te behouden op die locatie. Indien dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij

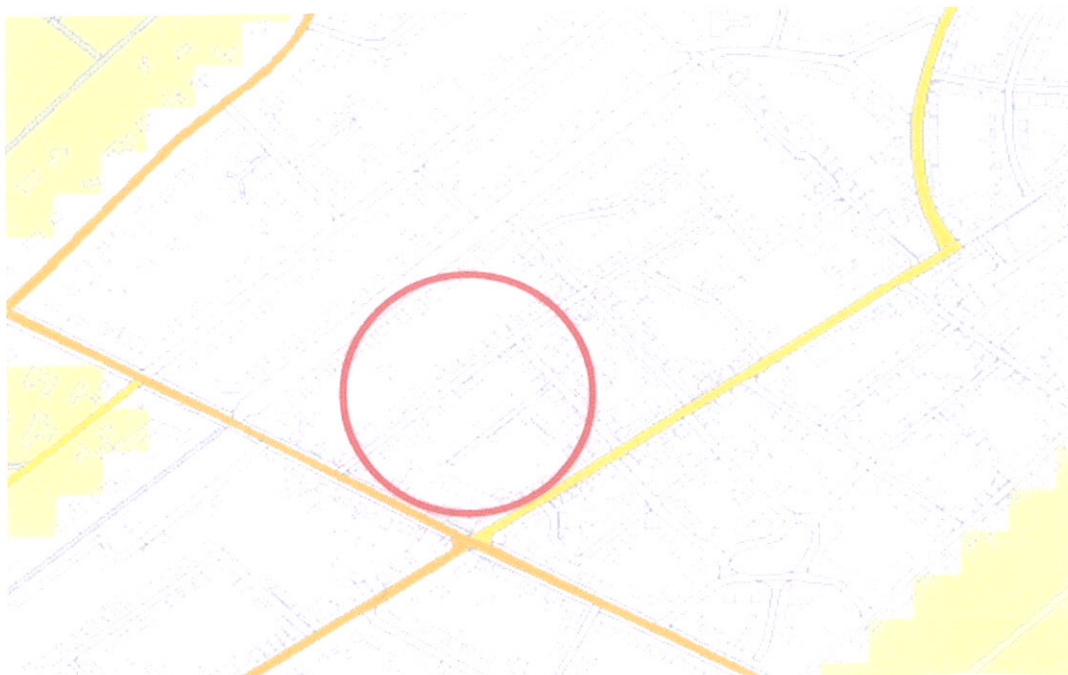
bouwplannen, moeten de waarden worden opgegraven en elders worden bewaard. Het plangebied ligt volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart (vastgesteld in 2010) op een terrein van lage archeologische (verwachtings) waarde. Om die reden is een Waarde Archeologie 5 vastgesteld, d.w.z. : laag. Op basis van de huidige archeologische kennis is de trefkans op archeologische sporen en vondsten zeer gering. Dit betekent echter niet dat er nooit archeologische vindplaatsen in de bodem aanwezig kunnen zijn. Om het inzicht in dergelijke gebieden te kunnen vergroten geldt voor ontwikkelingen die groter zijn dan 10 ha onderzoeksplicht. De gemeenteraad heeft met de vaststelling van de archeologische beleidskaart dit gebied vrijgesteld van archeologisch onderzoek bij ontwikkelingen kleiner dan 10 ha.



Uitsnede Cultuurhistorische kaart provincie Utrecht



Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden.



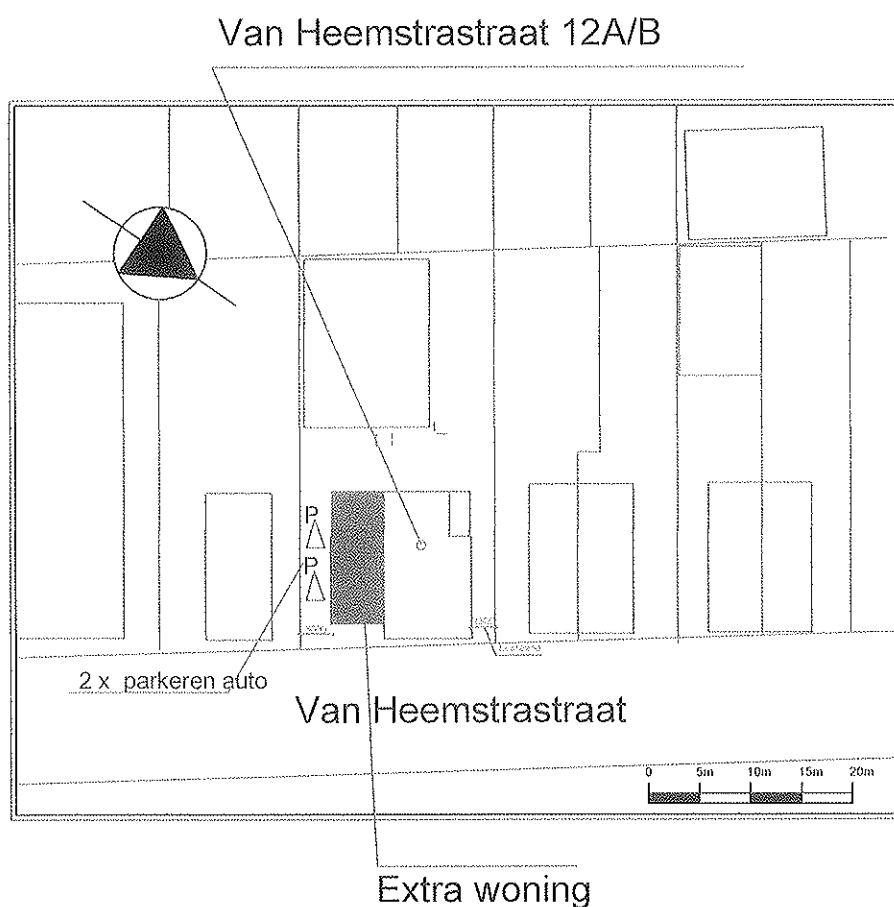
Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Utrechtse Heuvelrug

6.8 Parkeren

De gemeente Utrechtse Heuvelrug hanteert de volgende parkeernormen:

- Sociale rijwoningen: 1.4 pp per woning
- Twee-onder-een kapwoningen vrije sector: 2.0 pp per woning
- Hoekwoningen (goedkope segment): 1.8 pp per woning

Er ontstaat een bouwblok met 3 woningen. De 3^e woning kan als hoekwoning worden gekwalificeerd. De 1.8 benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de niet bebouwde strook met een breedte van 3m, tussen de betreffende woning en de zijdelingse perceelgrens. De toegang tot de opslag wordt bepaald op basis van een recht van overpad.



6.9 Duurzaamheid

Het bouwbesluit van 2012 stelt de volgende eisen aan nieuwbouw en/of verbouwingen van gebouwen/woningen, op het gebied van duurzaamheid zijn dit een tweetal concrete punten:

- Minimale isolatiewaarde van $R_c=3.5$ voor uitwendige scheidingsconstructies en een U-waarde van 2.2.
- Een EPC-eis van 0.6 voor woningen.

De eerste eis geldt zowel voor nieuwbouw als bij bestaande woningen. De EPC-eis betreft alleen nieuwbouw. De gemeente Utrechtse Heuvelrug streeft voor nieuwbouw een 25% scherpere EPC na dan wettelijk is verplicht. Daarnaast streeft de gemeente ook naar een gemiddelde GPR-score van 7.

In de bijgevoegde berekening GPR-gebouw 4.2 zijn de vastgestelde keuzes weergegeven en kan een gemiddelde score van 7 worden bereikt.

7. Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de nieuwe Wro dient aangetoond te worden dat het verhaal van de (gemeentelijke) kosten van bijvoorbeeld planontwikkeling en indien aan de orde, grondexploitatie verzekerd is. De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief. Er kan dan ook worden gesteld dat de kosten verband houdend met dit bestemmingsplan, inclusief de uitvoering ervan, voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Voor het project zal een anterieure overeenkomst worden aangegaan waarin o.a. afspraken over de kosten inzake planontwikkeling, maar ook t.a.v. vergoeding van eventuele planschade worden gemaakt.