

Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Rosariumlaan naast 47
Driebergen-Rijsenburg

Toelichting, regels en verbeelding

Januari 2020

Kenmerk 1581-30-T05
Projectnummer 1581-30

Gemeente
Webadres gemeente
Contactpersoon

Utrechtse Heuvelrug
www.heuvelrug.nl
Mevrouw G. Veenstra

Plan gemaakt door
Contactpersoon

buRO
W. Noom

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	1
1.1.	Aanleiding en doelstelling	1
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Het plan	4
2.1.	Huidige situatie	4
2.1.1.	Geldend bestemmingsplan.....	4
2.1.2.	Ruimtelijke structuur	6
2.1.3.	Functionele structuur	7
2.2.	Projectbeschrijving	8
2.3.	Ruimtelijke gevolgen.....	9
3.	Algemeen ruimtelijk beleidskader	10
3.1.	Inleiding.....	10
3.2.	Rijksbeleid.....	10
3.2.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.2.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	11
3.3.	Provinciaal beleid	11
3.3.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie	11
3.3.2.	Provinciale Ruimtelijke Verordening	13
3.4.	Gemeentelijk beleid	13
3.4.1.	Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal'	13
4.	Specifieke regelgeving en onderzoek.....	15
4.1.	Beeldkwaliteit	15
4.2.	Wonen.....	15
4.3.	Verkeer en parkeren	16
4.4.	Milieu.....	16
4.4.1.	Bodem	16
4.4.2.	Geluid	17
4.4.3.	Luchtkwaliteit	18
4.4.4.	Bedrijven en milieuzonering	20
4.4.5.	Externe veiligheid	21
4.4.6.	Duurzaamheid	22
4.5.	Groen, natuur en landschap	23
4.6.	Cultuurhistorie en archeologie	26
4.6.1.	Historische ontwikkeling Driebergen-Rijsenburg	26
4.6.2.	Archeologie.....	27
4.7.	Water.....	28

4.8.	Vormvrije MER-beoordeling.....	32
5.	Wijze van bestemmen.....	34
5.1.	Algemeen.....	34
5.2.	Methodiek	34
5.2.1.	Verbeelding.....	34
5.2.2.	Regels.....	34
5.3.	Bestemmingen	37
5.4.	Dubbelbestemmingen	39
5.4.1.	Waarde - Archeologie	39
5.5.	Algemene regels	41
5.5.1.	Anti-dubbeltelregel.....	41
5.5.2.	Algemene bouwregels	41
5.5.3.	Algemene gebruiksregels	42
5.5.4.	Algemene afwijkingsregels	42
5.6.	Overgangs- en slotregels.....	43
6.	Uitvoerbaarheid	44
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	44
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.	Bijlagen	45

1. Inleiding

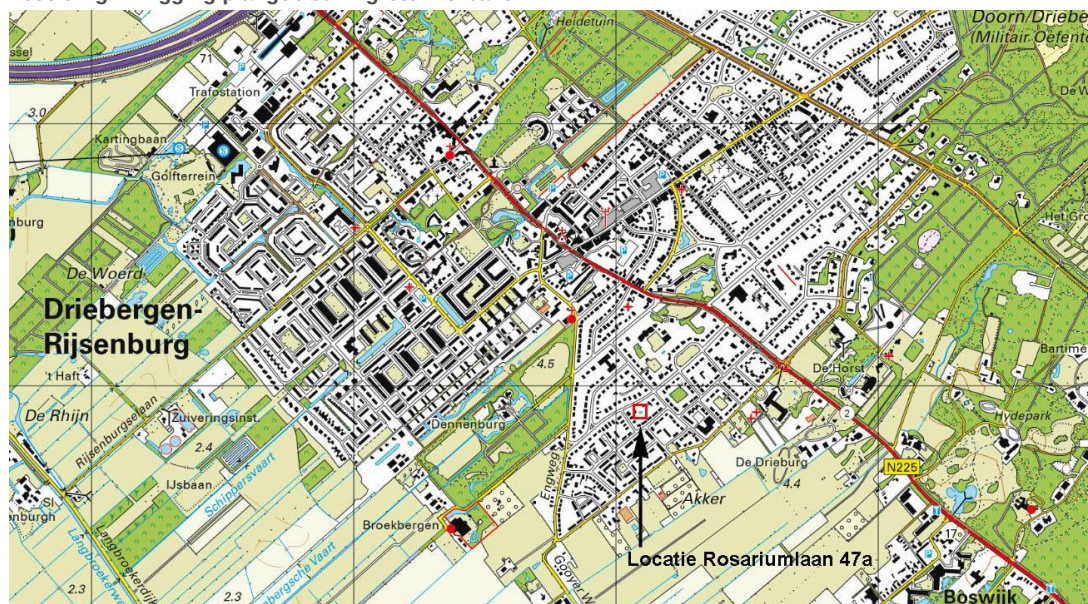
1.1. Aanleiding en doelstelling

Op het perceel Rosariumlaan 47 te Driebergen is een woonhuis gesitueerd. Het perceel heeft een omvang die groter is dan de gemiddelde kavelgrootte in de directe omgeving van het perceel. De eigenaar heeft aangegeven een deel van het perceel te willen afsplitsen om op deze wijze de realisering van een extra woning mogelijk te maken. Deze ontwikkeling past echter niet in het vigerende bestemmingsplan "Driebergen - Woongebied Driebergen" dat uit 2008 stamt. In dat bestemmingsplan is echter wel rekening gehouden met deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan is namelijk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de realisering van één woning onder voorwaarden mogelijk wordt gemaakt.

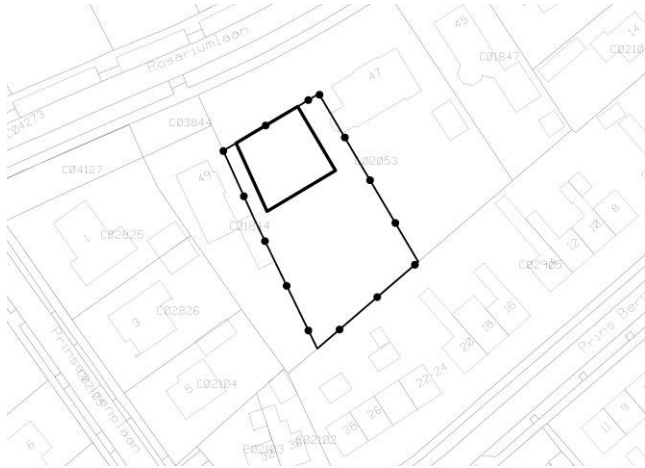
De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft aangegeven met het verzoek te kunnen instemmen onder de voorwaarde dat een wijzigingsplan wordt opgesteld.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid om de extra woning te kunnen realiseren en voldoet aan de randvoorwaarden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. In dit wijzigingsplan wordt aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening, Nadere eisen over onder meer de afwenteling van planschade worden opgenomen in een anterieure overeenkomst.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



Afbeelding 2: Het plangebied met de situering van het bouwvlak.



1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het gebied ten zuiden van het centrum van Driebergen dat wordt ingesloten door de Engweg, de Hoofdstraat en de Akkerweg. Het gebied rond de Rosariumlaan behoort tot het vooroorlogse villagegebied. Ten zuiden van het plangebied is een naoorlogse woonwijk gesitueerd die zich voornamelijk kenmerkt door de aanwezigheid van rijenwoningen. Het plangebied wordt gevormd door een deel van het kadastrale perceel Driebergen, sectie C, nummer 2053.

De feitelijke begrenzing van het bouwvlak is bepaald door de randvoorwaarden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De begrenzing van het bestemmingsvlak volgt de omvang van het wijzigingsgebied.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan "Driebergen - Woongebied Driebergen", zoals dat is vastgesteld op 10 juli 2008 door de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

1.4. Leeswijzer

De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt een algemene beschrijving van het plan weergegeven. De huidige ruimtelijke en functionele structuur van het gebied en de eventuele verschillen tussen het geldende planologische regime en de toekomstige manier van bestemmen wordt beschreven.
- Hoofdstuk 3 geeft vervolgens het algemene ruimtelijke beleidskader weer. Het overkoepelende beleid op alle bestuursniveaus en welke invloed dit beleid heeft op het plangebied wordt hier beschreven.
- Het volgende hoofdstuk (4) geeft de specifieke wet- en regelgeving weer op de verschillende onderdelen. Te denken valt aan beeldkwaliteit, wonen, bedrijven, verkeer, water, etc. Hierin

is alleen het voor het plan relevante beleid opgenomen. Het overige beleid wordt niet benoemd.

- In hoofdstuk 5 is de juridische uitleg opgenomen van de bestemmingen die in de regels zijn verwoord.
- Tenslotte geeft hoofdstuk 6 inzicht in de haalbaarheid van het plan. Hier wordt gekeken naar de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid en ook wordt het aspect handhaving besproken.

2. Het plan

2.1. Huidige situatie

2.1.1. Geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan "Driebergen - Woongebied Driebergen" is aan het plangebied de bestemming Wonen toegekend. Ter plaatse geldt een wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsbevoegdheid 4). Ten behoeve van deze wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende randvoorwaarden:

- er mag maximaal één vrijstaande woning worden gebouwd;
- de naar de openbare weg toegekeerde begrenzing van het bouwvlak ligt in het verlengde van het bouwvlak ter plaatse van het perceel Rosariumlaan 47;
- de diepte van het bouwvlak is, gemeten vanaf de naar de openbare weg toegekeerde begrenzing van het bouwvlak, maximaal 15 m diep;
- de zijdelingse begrenzing van het bouwvlak is aan de noordoostzijde dusdanig dat een afstand van minimaal 5 m ten opzichte van de zuidwestelijke begrenzing van het bouwvlak ter plaatse van het pand Rosariumlaan 47 in acht wordt genomen;
- de zuidwestelijke begrenzing van het bouwvlak is dusdanig dat een afstand van ten minste 3 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens met het buurperceel Rosariumlaan 49 in acht wordt genomen;
- de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m, respectievelijk 10 m;
- het perceel waarop de woning wordt gebouwd, heeft een minimale breedte van 16 m en een maximale breedte van 20 m;
- de economische uitvoerbaarheid moet zijn aangetoond en gewaarborgd.
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

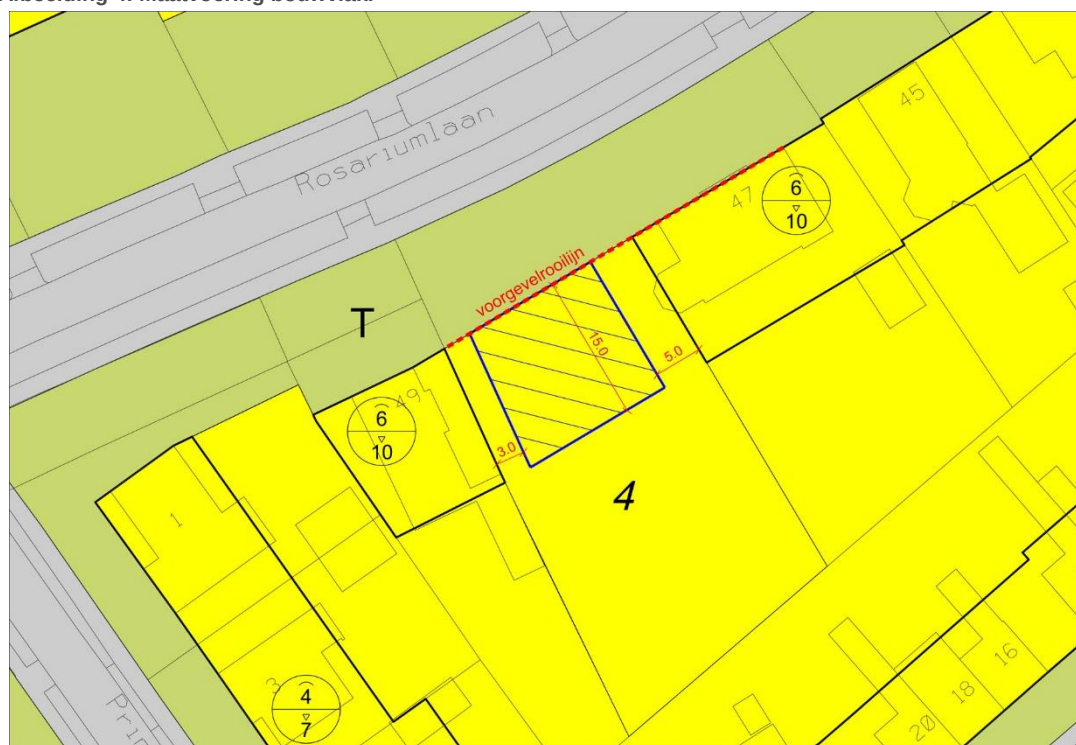
Afbeelding 3: Vigerend bestemmingsplan met het wijzigingsgebied binnen het rode kader.



Toetsing wijzigingsplan aan de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Bovengenoemde randvoorwaarden zijn uitgangspunt geweest voor het nu voorliggende plan. De maatvoering van het bouwvlak (zoals opgenomen op de verbeelding) is in onderstaande afbeelding aangegeven. In de tabel is vervolgens de uitkomst van de toetsing weergegeven. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de randvoorwaarden waaraan in een wijzigingsplan kan worden voldaan. Een randvoorwaarde heeft betrekking op een eigendomsaspect. Aangezien eigendom niet planologisch relevant is, kan deze randvoorwaarde niet in het wijzigingsplan worden vertaald.

Afbeelding 4: Maatvoering bouwvlak.



Randvoorwaarde	Beoordeling	toelichting
Er mag maximaal één vrijstaande woning worden gebouwd	Voldoet	Binnen de bouwregels van de bestemming Wonen-S1 is vastgelegd dat er uitsluitend één vrijstaande woning is toegestaan
De naar de openbare weg toegekeerde begrenzing van het bouwvlak ligt in het verlengde van het bouwvlak ter plaatse van het perceel Rosariumlaan 47;	Voldoet	De voorgevellijn is doorgetrokken
De diepte van het bouwvlak is, gemeten vanaf de naar de openbare weg toegekeerde begrenzing van het bouwvlak, maximaal 15 m diep	Voldoet	De diepte van het bouwvlak is gelijk aan de bouwvlakken naast de kavel en bedraagt 15 meter.
De zijdelingse begrenzing van het bouwvlak	Voldoet	De afstand tussen de bouwvlakken

is aan de noordoostzijde dusdanig dat een afstand van minimaal 5 m ten opzichte van de zuidwestelijke begrenzing van het bouwvlak ter plaatse van het pand Rosariumlaan 47 in acht wordt genomen		bedraagt 5 meter.
De zuidwestelijke begrenzing van het bouwvlak is dusdanig dat een afstand van ten minste 3 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens met het buurperceel Rosariumlaan 49 in acht wordt genomen	Voldoet	De afstand tussen de bouwvlakken bedraagt 3 meter.
De goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m, respectievelijk 10 m	Voldoet	In de bouwregels van de bestemming Wonen-S1 is opgenomen dat de goot- en bouwhoogte maximaal 6 respectievelijk 10 meter mag bedragen.
Het perceel waarop de woning wordt gebouwd, heeft een minimale breedte van 16 m en een maximale breedte van 20 m	-	De in het bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarde komt qua maat niet overeen met de breedte van het wijzigingsgebied. Omdat de erfgrenzen niet worden aangegeven in het bestemmingsplan kunnen deze dus ook niet worden aangegeven in het wijzigingsplan.
De economische uitvoerbaarheid moet zijn aangetoond en gewaarborgd	Voldoet	Het plan is een particulier initiatief dat uitvoerbaar is. Het verhaal van kosten wordt geregeld door middel van een anterieure overeenkomst. Er zijn geen financiële risico's voor de gemeente
De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad	Voldoet	De voorgestelde bebouwing past qua bebouwingsvolume en materiaalgebruik binnen de omgeving. De omwonenden zijn geïnformeerd en hebben over het algemeen positief gereageerd.
Het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad	Voldoet	De toevoeging van één woning brengt geen negatieve gevolgen voor de afwikkeling van het verkeer met zich mee. Het straat en bebouwingsbeeld wordt gerespecteerd door dat de groene uitstraling van het gebied wordt behouden.

2.1.2. Ruimtelijke structuur

De villawijk "Tuinwijk Sterrebosch" aan de zuidrand van Driebergen-Rijsenburg, ten zuiden van de Hoofdstraat en iets daarboven (Park Welgelegen), is gebaseerd op de structuur van de oorspronkelijke cultuurhistorische lijnen en elementen. Dat zijn niet alleen de geboortelijnen van Driebergen, zoals de Hoofdstraat of de Arnhemsebovenweg, maar ook relictten van vroegere ontwikkeling zoals de Hogesteeg, de Buntlaan en de Akkerweg. Relatief nieuw is de in 1936 aangelegde Rosariumlaan met een rozentuin.

In het genoemde patroon van oude wegen en landschapselementen is tussen 1900 en 1960 voornamelijk woonbebouwing opgericht. De geschiedenis van de Nederlandse woningbouw in de verschillende tijdperiodes is in de architectuur van dit zuidelijke deelgebied rondom de Rosariumlaan goed af te lezen, hoewel de Haagse school architectuur uit de jaren '30 het best vertegenwoordigd is. Bijzonder in het gebied zijn de voormalige elektriciteitscentrale aan de Buntlaan (uit 1900) en de witgeschilderde woonhuizen in stijl van de Delftse school in het park van de voormalige buitenplaats Welgelegen.

Afbeelding 5: Rosariumlaan ter hoogte van het plangebied met links het plangebied.



Het belangrijkste beeldmerk van de Rosariumlaan is de royale opzet van het openbaar gebied in de vorm van een brede laan met grasbermen en laanbeplanting in combinatie met veelal lage bebouwing.

2.1.3. Functionele structuur

Tuinwijk Sterrebosch is overwegend een woonwijk met daarbinnen enkele maatschappelijke voorzieningen. Het overheersende woningtype is vrijstaand (met een hoog (semi-) bungalowgehalte) en tweekappers. De woningen zijn voor een zeer groot gedeelte in particulier opdrachtgeverschap gebouwd zodat de woningen als zelfstandige, individuele bebouwing herkenbaar zijn.

Afbeelding 6: De toekomstige entree vanaf de Rosariumlaan wordt links van de boom gerealiseerd (links nummer 47, rechts 49).



2.2. Projectbeschrijving

Het plaatsen van een woning tussen de huidige perceelnummers 47 en 49 is reeds voorzien in het geldende bestemmingsplan. De randvoorwaarden houden rekening met de karakteristieke maatvoering en situering van de woningen in de directe omgeving. Het nieuw op te nemen bouwvlak maakt een woning mogelijk die bijvoorbeeld dezelfde afstand tot de weg dient aan te houden als de woning op nummer 47. Ook de overige maatvoeringen, zoals diepte van het bouwvlak en afstanden tot de zijdelingse bouwvlakken zijn passend in de omgeving.

De gemeentelijke parkeernorm wordt toegepast. Het perceel krijgt een ruime oprit, zodat er ten minste twee parkeerplaatsen op eigen erf kunnen worden gerealiseerd. Dit voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.

Het wijzigingsplan regelt niet de esthetische aspecten van de woning. Voor de daadwerkelijke realisering van de woning met betrekking tot architectuur en/of welstand geldt het welstandsbeleid van de gemeente. De beoogde kopers van de kavel hebben wel een indicatie gegeven van de te bouwen woning. Tijdens het overleg met de omwonenden is dit plan getoond.

Afbeelding 7: Indicatie van de toekomstige woning.



Het indicatieve bouwplan heeft variërende goothoogten en een verspringend volume. Dit betekent dat wordt aangesloten op meerdere in de omgeving voorkomende goothoogten en bouwvolumes. Daardoor past de woning zowel bij de grotere als bij de kleinere woningen in de omgeving. Door het materiaalgebruik wordt aangesloten op het karakter van de bebouwing in de omgeving. Tot slot wordt door het handhaven van de bestaande voorgevelrooilijn het groene karakter van de Rosariumlaan benadrukt. Gesteld kan dan ook worden dat het voorgestelde woningtype past binnen de omgevingskenmerken.

2.3. Ruimtelijke gevolgen

Het toevoegen van een woning zorgt ter plaatse voor enige verdichting van de bebouwing op de percelen. Deze verdichting is echter in overeenstemming met de situatie langs de Rosariumlaan ter plaatse van het plangebied.

3. Algemeen ruimtelijk beleidskader

3.1. Inleiding

In een groot aantal landelijke, provinciale en gemeentelijke plannen en besluiten worden randvoorwaarden en uitgangspunten vermeld die van belang zijn voor de ontwikkeling van het perceel. In de navolgende paragrafen wordt in het kort ingegaan op de plannen en besluiten, voor zover deze van belang zijn voor de ruimtelijke ordening in het algemeen en de onderhavige functiewijziging in het bijzonder.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet blijkens de SVIR het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert in de SVIR drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

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 land-schapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. 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.

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. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Op grond van de definitie van "stedelijke ontwikkeling" en jurisprudentie daarover wordt een ontwikkeling van maximaal 11 woningen niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Met ingang van 1 juli 2017 is bovendien een wijziging van het Bro in werking getreden met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan, waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, 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 basis van jurisprudentie blijkt dat een project met maximaal 11 woningen niet gezien dient te worden als een stedelijke ontwikkeling. Op de nu voorliggende ontwikkeling, die voorziet in de bouw van maximaal 1 woning binnen bestaand stedelijk gebied is de ladder niet van toepassing. Wel dient de behoefte te worden aangetoond.

Gevolgen voor het plan

Het project wordt ontwikkeld binnen reeds bestaand stedelijk gebied en met inachtneming van de waarden van de omgeving. De mogelijkheid tot het realiseren van een woning maakt gebruik van ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van het rijksbeleid.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (1e tranche in werking getreden op 30 december 2011, 2e tranche per 1 oktober 2012) geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte en voormalige PKB's in de regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, dan wel te beschermen.

Gevolgen voor het plan

Het plan heeft geen betrekking op nationale belangen.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. Sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016. In het provinciale beleid richt de provincie Utrecht zich nog steeds primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden zo nodig ontwikkeld.

In de Structuurvisie geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028. Het ruimtelijk beleid is voor een belangrijk deel ingegeven door het

principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Daarbij dient de contrastwerking tussen stad en land te worden versterkt. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied en landelijk gebied. De locatie is binnen stedelijk gebied gesitueerd (binnenstedelijke woningbouw) op kaart 7 van de PRV.

In het ruimtelijk beleid worden de volgende beleidslijnen onderscheiden:

- Zorgvuldig ruimtegebruik: voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water: water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormt water een vertrekpunt;
- Infrastructuur: de beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Verstedelijking: de provincie streeft naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden belangrijke opvangkernen. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd.
- Landelijk Gebied: het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor het landelijk gebied is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit, als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

De provincie streeft onder andere naar de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit kan worden bereikt door in te zetten op duurzame kwalitatief hoogwaardige oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken. Leidend hierin is het vinden van een evenwicht tussen leefkwaliteit en de druk op de ruimte. De kwaliteiten die de gehele provincie raken betreffen het landschap, de cultuurhistorie en de natuur. Bescherming van deze kwaliteiten is noodzakelijk, want ze zijn kwetsbaar en onvervangbaar. De ontwikkeling van de locatie binnen het stedelijk gebied en met inachtneming van de kwaliteiten van de omgeving past daarmee binnen het streven van de provincie om de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden.

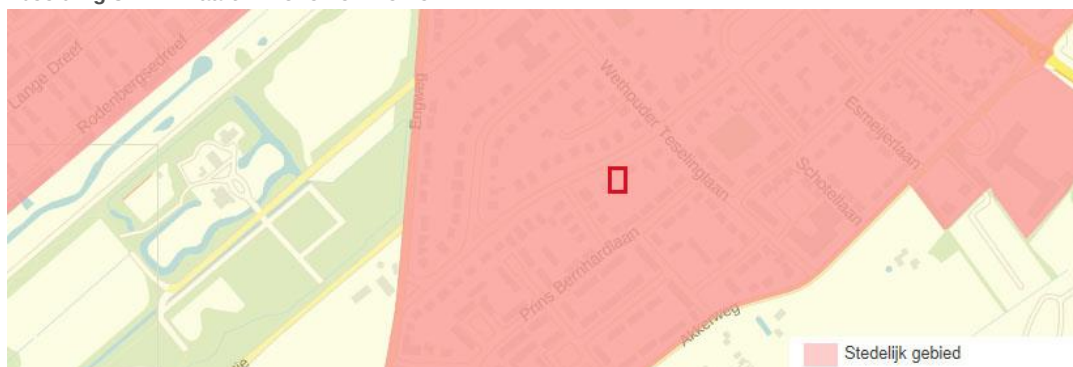
In de PRS is aangegeven dat het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de EHS, een robuust netwerk is dat wordt gevormd door bestaande natuurgebieden, nieuwe nog te realiseren natuurgebieden en verbindingzones tussen de natuurgebieden. Enkele beheersgebieden maken ook onderdeel uit van de NNN. Dit zijn landbouwgebieden waar agrarisch natuurbeheer wordt ingezet om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit, én aan het functioneren van de NNN. Het plangebied ligt buiten de NNN en zijn er vanuit dit oogpunt dan ook geen belemmeringen voor de onderhavige planontwikkeling.

3.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

De PRV is op 12 december 2016 herzien vastgesteld. 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 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. Bij de PRV behoren kaarten. Op kaart 7 staan aanwijzingen die van belang zijn voor het nu voorliggende plan.

De locatie ligt binnen het op plankkaart 7 aangegeven stedelijk gebied (zie onderstaande afbeelding).

Afbeelding 8: PRV kaart 7 Wonen en werken.



Volgens de PRV kan een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.

De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Om kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen niet onnodig te belasten met regelgeving is de beschrijving slechts vereist voor uitleglocaties en transformaties.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal'

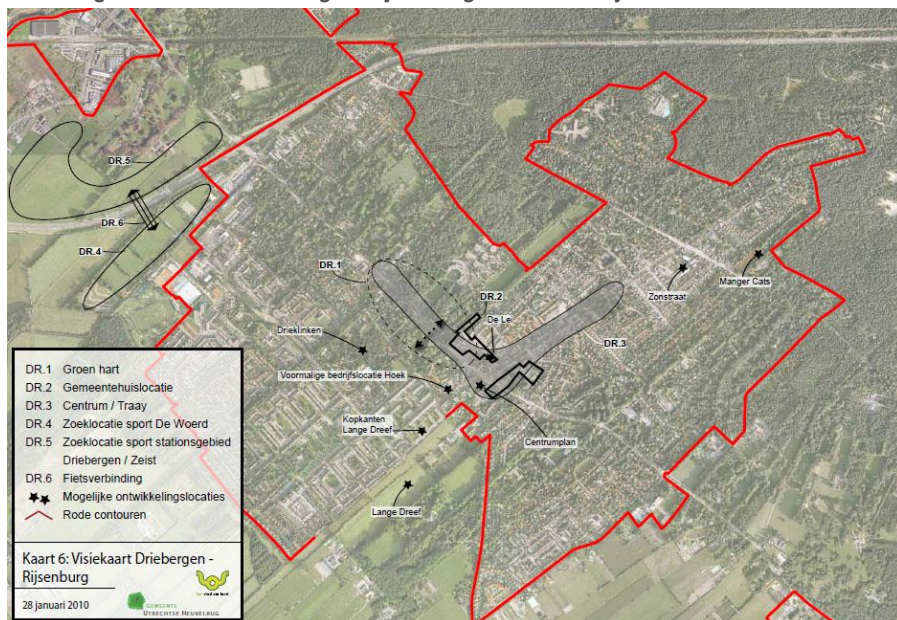
De structuurvisie geeft conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de hoofdlijnen van het (ruimtelijk) beleid voor het hele grondgebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug in de periode tot 2030. De ambitie van de gemeente komt tot uiting in het gekozen motto: 'Groen dus vitaal'. Natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie zijn, samen met de sociale kwaliteit van de dorpen, het uitgangspunt. Voor wonen, economische ontwikkeling, sport en recreatie is ruimte als

dat in het verlengde van het uitgangspunt gevonden kan worden. Behouden en versterken van de bestaande kwaliteiten is de drager van de vitaliteit van de gemeente. De gekozen ambitie is op twee manieren beleidsmatig uitgewerkt: via zes thema's en via gebiedsgericht beleid. Toekomstige ontwikkelingen worden getoetst aan dit beleid.

De zes thema's zijn:

1. Natuur over de heuvels
2. Op de schouders van ons erfgoed
3. Duurzaam bereikbaar
4. Leefbare dorpen
5. Vrije tijd op de Utrechtse Heuvelrug
6. Maatwerk voor wonen en werken

Afbeelding 9: Visiekaart Driebergen-Rijsenburg behorende bij de Structuurvisie.



Gevolgen voor het plan

De mogelijk gemaakte kleinschalige wijziging ten behoeve van de realisering van één woning vormt geen aantasting van waardevol groen en draagt dus ook bij aan het leefbaar houden van de dorpen. De ontwikkeling verzet zich dus niet tegen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

4. Specifieke regelgeving en onderzoek

4.1. Beeldkwaliteit

De "Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Utrechtse Heuvelrug" (herziening 2017) beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en dient als toetsingskader voor het welstandsadvies bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

Driebergen Zuid is het dorpsgebied waar oud en nieuw in harmonie zijn samengegaan. De historische lijnen zijn gerespecteerd, er zijn waardevolle nieuwe plekken en lijnen gecreëerd en de verkaveling is voornamelijk ruim en groen. Van de bouwstijlen uit de periode 1900-1960 zijn veel goede en gave voorbeelden te vinden. Met het geheel van stedenbouwkundige structuur, landschappelijke elementen en architectuur dient zorgvuldig te worden omgegaan.

Het stijlvolle karakter van de bebouwing dient bij nieuwbouw, verbouwing en uitbreiding bewaard te blijven. Wat dat stijlvolle karakter inhoudt kan in dit gebied aan de (directe) omgeving worden ontleend. Daarnaast wordt in de welstandscriteria ook verwezen omdat het zeker in dit gebied niet doenlijk is alle architectuurkenmerken van alle voorkomende bouwstijlen te benoemen.

De door de kopers van de kavel voorgestelde woning past bij de karakteristiek van Driebergen-Zuid, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik. Zo wordt de woning in de rooilijn gebouwd en op de openbare ruimte gericht. Het materiaalgebruik is hoogwaardig en afgestemd op de woningen in de directe omgeving.

Gevolgen voor het plan

De randvoorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldend bestemmingsplan houden rekening met de ruimtelijke kenmerken van het gebied. De welstandstoetsing voegt daar een esthetisch aspect aan toe in het kader van de toekomstige vergunningverlening.

4.2. Wonen

In de Woonvisie 2018-2022 stuurt de gemeente op meer goedkope en middeldure woningen door een differentiatie in nieuwbouwprojecten op te leggen. Voor alle woningbouwprojecten geldt dat er meer sociale huurwoningen en middeldure woningen mogen worden gebouwd. Voor projecten die bestaan uit minder dan 4 woningen geldt geen verplichte differentiatie.

Gevolgen voor het plan

De toekomstige woning kan in elke prijsklasse worden gerealiseerd. Maar waarschijnlijk zal de woning in de hogere prijsklasse komen. Dat levert geen conflict op met het differentiebeleid.

4.3. Verkeer en parkeren

Het doel van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoer Plan (GVVP) is driedelig:

- Beleidskader: Het GVVP biedt een realistisch en concreet beleidskader voor het optreden van de gemeente op het gebied van verkeer en vervoer. Concrete verzoeken van inwoners en herinrichtingsplannen van de gemeente worden getoetst aan dit beleid, maar het bepaalt ook het gemeentelijk standpunt bij regionale ontwikkelingen en projecten;
- Prioritering: Het GVVP geeft prioriteiten aan voor investeringen van de gemeente in verkeer en vervoer. Er is duidelijkheid en transparantie over de projecten, zowel voor de financiering als de planning;
- Integraal beleid: Het GVVP brengt samenhang tussen de verschillende onderdelen van het verkeers- en vervoerbeleid en tussen dit beleid en andere beleidsterreinen (o.a. natuur en landschap, milieu, ruimtelijke ontwikkeling, werk en economie). Het GVVP biedt een realistisch en concreet beleidskader voor het optreden van de gemeente op het gebied van verkeer en vervoer. Concrete verzoeken van inwoners en herinrichtingsplannen van de gemeente worden getoetst aan dit beleid, maar het bepaalt ook het gemeentelijk standpunt bij regionale ontwikkelingen en projecten.

Bij nieuwbouw worden de CROW-normen gehanteerd en moet het parkeren in eerste instantie op eigen terrein worden opgelost. Indien hiervoor geen mogelijkheden zijn, kan het bestaande parkeerareaal in de onmiddellijke nabijheid worden uitgebreid. Hierbij wordt de minimale parkeernorm voor een weinig stedelijk gebied gehanteerd. Een woning van de categorie "duur" in de "Rest bebouwde kom" heeft een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen/woning. In de specifieke gebruiksregels van het wijzigingsplan, is net als in de regels van het vigerende bestemmingsplan bepaald dat bij een beroep- en/of bedrijf aan huis in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is.

Op grond van het inrittenbeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug mag de breedte van enkele inrit 2,5 meter bedragen en van een dubbele inrit of een inrit ten behoeve van een dubbele garage maximaal 5 meter bedragen. Deze maatvoering als uitgangspunt bij de realisatie van de inrit worden gebruikt.

Gevolgen voor het plan

Het plan heeft geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling in de omgeving, omdat de effecten hiervan binnen de wijk verwaarloosbaar zijn. Bij de realisatie van de woning zal dienen te worden voldaan aan de parkeernorm.

4.4. Milieu

4.4.1. Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden ge-

maakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Ten behoeve van het project is een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd¹. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat locatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Wel zijn buiten de locatie maar op het perceel een demping (afstand circa 10 m) en een ondergrondse huisbrandolietank (afstand circa 20 m) aanwezig. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONVNL), waarbij de peilbuis binnen de bouwlocatie maar zo dicht mogelijk bij de ondergrondse huisbrandolietank wordt geplaatst. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. In de bovengrond en in het grondwater zijn enkele parameters aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. De ondergrondse huisbrandolietank en de demping zijn niet van invloed geweest op de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Verder is de locatie onverdacht ten aanzien van asbest en een aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Gevolgen voor het plan

Het aspect bodem heeft geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende wijzigingsplan.

4.4.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder moet bij ruimtelijke besluiten rekening worden gehouden met mogelijke geluidhinder van wegverkeer, spoorwegverkeer, vliegverkeer en grote bedrijven. Bij het voorliggende wijzigingsplan is in beginsel alleen wegverkeer van belang.

Wegverkeer

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van een zone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied). Binnen deze zone gelden de grenswaarden van de Wet geluidhinder.

¹ PJ Milieu, Verkennend bodemonderzoek, 2 mei 2019.

Het plangebied ligt binnen een woongebied waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplchtig. Dit geldt dus voor de Rosariumlaan (en andere wegen in de omgeving). Uitzondering vormt in dit geval de Wethouder Teselinglaan waarop een snelheidslimiet van 50 km/uur geldt.

De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Volgens artikel 110 Wgh geldt er in de onderhavige situatie een aftrek van 5 dB op de berekende waarde.

Het bouwplan is getoetst aan de Geluidkaarten van het Geoloket van de Omgevingsdienst. Uit onderstaande afbeelding kan worden afgeleid dat het aannemelijk is dat er geen overschrijding van de voorkeurswaarde zal plaatsvinden in 2030 binnen het plangebied. Er gelden dan ook geen aanvullende eisen vanuit de Wet geluidhinder.

Afbeelding 10: De locatie van de woning ligt buitende 48 dB-contour in 2030 (bron: Geoloket).



Gevolgen voor het plan

Er kan worden geconcludeerd dat er geen akoestische problemen zijn die de realisatie van een woning in de weg staan.

4.4.3. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit met de bijbehorende regelingen in werking getreden. Voor het voorliggende plan is daarbij met name het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" van belang. Hierin zijn categorieën aangewezen waarvan op

voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1.500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat het onderhavige project slechts de realisering van 1 woning omvat, kan worden geconcludeerd dat het project voldoet aan de eisen uit de Wet luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om dit te toetsen heeft de Omgevingsdienst Regio Utrecht de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekend. De uitkomsten (peiljaar 2030) zijn weergegeven in de afbeeldingen 11, 12 en 13.

Afbeelding 11: Concentratie NO₂ in 2030 (10-12 µg/m³).



Afbeelding 12: Concentratie PM₁₀ in 2030 (16-17 µg/m³).



Afbeelding 13: Concentratie PM_{2,5} in 2030 (10-10,5 µg/m³).



De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties van zowel NO₂ als PM₁₀ bedragen 40 µg/m³. Ook voor PM_{2,5} geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m³.

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2030 10-12 µg/m³ bedraagt. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedraagt in 2025 16-17 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 10-10,5 µg/m³.

Voor de berekende situatie in 2030 voor PM₁₀ ook voldaan aan veel strengere advieswaarde van de WHO, en voor PM_{2,5} wordt hier bijna aan voldaan.

Gevolgen voor het plan

Omdat in het plangebied het aantal woningen met slechts 1 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmeringen zijn voor het plan. Ook zijn er in de toekomstige situatie geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO₂.

4.4.4. Bedrijven en milieuzonering

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies zijn hieronder weergegeven.

	Omgevingstype rustige woonwijk	Omgevingstype gemengd gebied
Categorie 1	10 meter	-
Categorie 2	30 meter	10 meter
Categorie 3.1	50 meter	30 meter
Categorie 3.2	100 meter	50 meter

Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bedrijfsactiviteiten kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Gevolgen voor het plan

Het plan voorziet in de realisatie van een woning binnen een woonomgeving. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven. Het gebied kan daarom worden aangemerkt als een "rustig woongebied". Er zijn vanuit de milieuzonering geen belemmeringen voor de ontwikkeling van één woning.

4.4.5. Externe veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de 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.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen, die van belang zijn ten behoeve van het aspect externe veiligheid, kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico met 10^{-6} als grenswaarde. Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen, die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het

dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Op basis van de risicokaart blijkt dat zich in en in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven bevinden die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of bedrijven met een overig veiligheidsrisico.

Daarnaast zijn er geen routes voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water van invloed op het plangebied. De rijksweg A12, spoorwegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen namelijk niet in de omgeving van het plangebied. Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Utrechtse Heuvelrug een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. Het plangebied ligt ver van de vastgestelde routes. Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan zal (door het lokale karakter van het transport) en de ligging van het plangebied dermate laag zijn dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Volgens de risicokaart ligt er in of bij het plangebied géén buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid. Ook liggen er geen zendmasten en hoogspanningslijnen in de omgeving van het plangebied.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan aan de normen voor externe veiligheid voldoet.

4.4.6. Duurzaamheid

Per 1 januari 2015 is het Bouwbesluit gewijzigd en zijn de eisen ten aanzien van duurzaamheid aangescherpt. Deze worden door thermische isolatiewaarden, luchtdoorlatendheid, EPC en MPG weergegeven. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft de ambitie klimaatneutraal als volgt geuit: De gemeente Utrechtse Heuvelrug streeft naar een klimaat neutrale gemeente in

2035. Dit is opgenomen in de Klimaat Routekaart Utrechtse Heuvelrug, 2017-2021. De gemeente streeft daarin onder meer naar energieneutrale woningen.

Daarnaast is in het gemeentelijke milieubeleidsplan aangegeven dat de gemeente Utrechtse Heuvelrug een bedrijfsvoering nastreeft "waarvan de schadelijke effecten tot een minimum zijn beperkt en die op een positieve manier bijdraagt aan het welzijn van mensen en aan de kwaliteit van de omgeving, zowel hier en nu als elders en later". Door deze manier van werken wil de gemeente ook anderen stimuleren dit te doen. Dit heeft bijvoorbeeld gevolgen voor de particuliere woningbouw. De beleidsdoelstelling voor woningen is een gemiddelde GPR Gebouw® score over de verschillende thema's van minimaal 7 en voor het thema energie minimaal een score 7. Daarnaast is het realiseren van nieuwbouw met een 25% scherpere EPC dan in het Bouwbesluit een doelstelling van het milieubeleid.

Gevolgen voor het plan

Bij de detaillering van het bouwplan zal worden onderzocht hoe aan het milieubeleidsplan uitwerking kan worden gegeven. Bovendien wordt de woning gasloos gebouwd, zodat de uitstoot van CO₂ ten opzichte van traditionele bouw aanzienlijk zal worden beperkt.

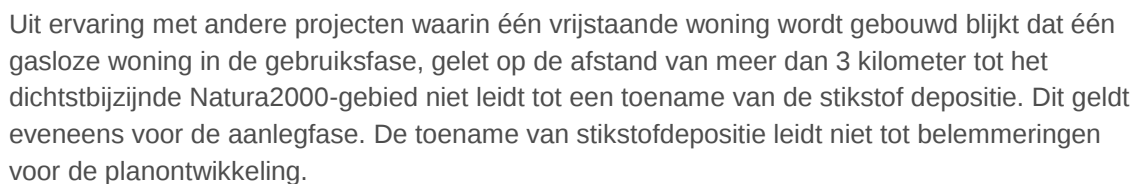
Bij de toekomstige procedure voor een omgevingsvergunning dient met behulp van versie 4.3 van GPR de verschillende scores voor de ambities "energie", "milieu", "gezondheid", "gebruiks-kwaliteit" en "toekomstwaarde" te worden bepaald.

4.5. Groen, natuur en landschap

Gebiedsbescherming

Nederland heeft sinds 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming, deze vervangt de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. De Wet natuurbescherming richt zich mede op de bescherming van Gebieden. De gebieden die door de wet worden beschermd zijn de Habitat- en Vogelrichtlijngebieden. Het voorliggende plangebied valt hier niet onder. Ook liggen er in binnen een straal van 3 kilometer geen Natura2000-gebieden. Vanwege de afstand tot Natura 2000-gebieden, zijn effecten van de voorgenomen ontwikkeling hierop uitgesloten.

Het plangebied is ook niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Effecten op het NNN kunnen alleen optreden middels externe werking. Uit de NNN-wijzer van de Provincie Utrecht blijkt dat het voor de effectbepaling van het voorgenomen plan op het NNN van belang is of het gaat om een kleinschalige of grootschalige uitbreiding van de bestaande functie. De functie van de woonkavel wijzigt feitelijk niet, het is en blijft bewoond. De wijziging betreft het toevoegen van één woning. Gezien het lokale karakter van de voorgenomen ontwikkeling zijn negatieve effecten op het NNN redelijkerwijs uit te sluiten.



Sinds 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet opgegaan in de Wet natuurbescherming die nu de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren regelt. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De wet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

gemeente Utrechtse Heuvelrug - Wijzigingsplan Rosariumlaan naast 47 Driebergen-Rijsenburg

Ten behoeve van het plan is een natuurtoets² opgesteld. In het rapport wordt geconcludeerd dat de splitsing van het perceel aan de Rosariumlaan 47 te Driebergen-Rijsenburg, het opruimen van een groot deel van de beplanting van het westelijk deel, de bouw van een nieuwe woning en de herinrichting van de buitenruimte weinig negatieve ecologische gevolgen heeft.

Er zullen bij de werkzaamheden geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden, als de beplanting (bomen, struiken en hagen) buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) wordt verwijderd of eerst op aanwezigheid van nestelende vogels wordt gecontroleerd.

Verder wordt aanbevolen:

- voorafgaand aan het grondverzet plekken zoals rond de Schijnicipres in de achtertuin af te zoeken op dieren als Gewone pad, Egel, deze te verzamelen en elders in de omgeving uit te zetten;
- inheemse bomen en struiken aan te planten zoals Beuk, Gewone esdoorn, Gewone lijsterbes, Hulst, Ruwe berk, Taxus, Vuilboom, Winterlinde, Zomereik;
- terughoudend te zijn met buitenverlichting, buitenlampen zo laag mogelijk op te hangen en/of uitstralend licht naar boven af te schermen;
- Een natuurlijke vijver aan te leggen die fungeert als waterberging en amfibiepoel.

Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan van de gemeente Utrechtse Heuvelrug spelen drie soorten waarde van openbaar groen een grote rol: stedenbouwkundige, cultuurhistorische en ecologische waarde. De groene structuren die in de bijbehorende kaart zijn opgenomen, waaronder de Rosariumlaan, hebben alle één of meer van deze waarden.

Dit Groenstructuurplan gaat uit van behoud van het bestaande groen. Voor het groen dat onderdeel uitmaakt van de structuren in dit plan, betekent dit dat bij uitval van bijvoorbeeld bomen, deze worden vervangen door nieuwe bomen. Het groen dat buiten de structuren valt, worden zo veel mogelijk in stand gehouden, maar hier geldt: kwaliteit gaat boven kwantiteit. De gemeente is van mening dat de kwaliteit van het groen van groter belang is, dan dat elke plant of boom wordt vervangen wanneer deze uitvalt.

In het Groenstructuurplan is aangegeven dat de Rosariumlaan in een vooroorlogs wijkje met een meer organisch stratenpatroon ligt. De kavels zijn bijzonder ruim opgezet met relatief diepe voortuinen en ruime afstanden tussen de woningen. Daardoor dragen de grote tuinen bij de woningen sterk bij aan het groene karakter van de wijk. Vrijwel alle straten zijn hier voorzien van fraaie laanbeplanting. Karakteristiek zijn ook de grasbermen die de rijbanen van de voetpaden scheiden.

² Bureau Schenkeveld, Natuurtoets, 26 augustus 2019.

Tot slot geeft de Bomenverordening Utrechtse Heuvelrug 2013 onder meer aan dat kappen van bomen die op 1.30 m hoogte een stamomtrek van meer dan 94 cm hebben niet is toegestaan. Hoewel er ter plaatse van het bouwvlak wel enige bomen staan hebben deze niet een stamomtrek van meer dan 94 cm op 1.3 meter hoogte. In het kader van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden is voor het verwijderen van deze bomen dan ook geen vergunning nodig.

Gevolgen voor het plan

Voor het project is onderzoek uitgevoerd naar de beschermde soorten. Het perceel blijft grotendeels in gebruik als tuin. Bij het realiseren van de nieuwe woning wordt slechts gecultiveerde tuinbeplanting verwijderd. Daarvoor is geen vergunning benodigd als bedoeld in de Bomenverordening Utrechtse Heuvelrug 2013. Indien de beplanting (bomen, struiken en hagen) buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) wordt verwijderd of eerst op aanwezigheid van nestelende vogels wordt gecontroleerd zullen er bij de werkzaamheden geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Ook de toename van stikstofdepositie leidt niet tot belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.6. Cultuurhistorie en archeologie

4.6.1. Historische ontwikkeling Driebergen-Rijsenburg

De kern Driebergen-Rijsenburg is ontstaan vanuit twee dorpen: Driebergen en Rijsenburg. Driebergen is ontstaan op het kruispunt van de huidige Hoofdstraat, Traaij en Engweg. De naam Thribergen komt voor het eerst in het jaar 1159 voor, mogelijk slechts als nederzetting zonder kerk. Pas in 1309 wordt de plaats voor het eerst als echte plaatsaanduiding vermeld. Het oudste gedeelte van Rijsenburg ligt rondom het punt Rijsenburgselaan en Hoofdstraat. Vanuit deze plekken zijn de dorpen gegroeid en zijn er op vrij willekeurige wijze straten en wegen aan het historische wegenpatroon toegevoegd. De bebouwing bestond gedeeltelijk uit arbeidershuizen en woningen voor de middenklasse, maar ook uit villa's en landhuizen.

In het patroon van oude wegen en landschapselementen is tussen 1900 en 1960 voornamelijk woonbebouwing opgericht. De villawijk "Tuinwijk Sterrebosch" aan de zuidrand van Driebergen-Rijsenburg is gebaseerd op de structuur van de oorspronkelijke cultuurhistorische lijnen en elementen. Dat zijn niet alleen de geboortelijnen van Driebergen, zoals de Hoofdstraat of de Arnhemsebovenweg, maar ook relictten van vroegere ontwikkeling zoals de Hogesteeg, de Buntlaan en de Akkerweg en de relatief nieuw aangelegde Rosariumlaan (1936).

De naam van de wijk waarin de Rosariumlaan is gesitueerd is afgeleid van het in de 18^e eeuw op het landgoed Dennenburg gelegen sterrenbos, met de brede en bomenrijke Hogesteeg die omstreeks 1715 werd aangelegd als oorspronkelijke toegangsweg. Begin 20^e eeuw liet de landgoedeigenaar, Jentje Manger Cats, een villa aan de Hoofdstraat bouwen met als naam "Sterrenbosch". Deze villa is vanaf 1946 in gebruik bij Business School IVA Driebergen. In de jaren 20 werd het gebied tussen Engweg, Rosariumlaan, Hoofdstraat en Meenkselaan geleidelijk

bebouwd. In de Parklaan staat de karakteristieke Parklaankerk. Het oorspronkelijke karakter van de wijk is door geringe (ver)nieuwbouw in belangrijke mate onaangetast.

In Tuinwijk Sterrebosch is in 1936 aan de Rosariumlaan een rozentuin aangelegd als onderdeel van een werkverschaffingsproject. Het initiatief kwam van de landelijke vereniging van rozenliefhebbers en het ontwerp kwam van de heer Abbing, een bekend kweker en hovenier. In 1987 is het rosarium geheel gerenoveerd.

In 1952 werd de Rosariumlaan verlengd tot de Engweg. Aan dat nieuwere deel staan de zogenaamde Olympia-landhuisjes (huisnummers Rosariumlaan 50-66), de opvallende bungalowachtige huizen gebouwd door het Amsterdamse woningbureau Olympia. Prominent aanwezig in Tuinwijk Sterrebosch is het befaamde opleidingsinstituut IVA Driebergen aan de Hogesteeg. Deze business school is al vanaf haar oprichting in 1930 in Driebergen gevestigd.

Gevolgen voor het plan

De toevoeging van de bouwkaavel past geheel binnen het historische lanenstelsel en de aanwezige bebouwingsdichtheid. Het ontwerp van de woning zal verder uitgewerkt worden en getoetst worden door de welstandscommissie. De randvoorwaarden voor de ontwikkeling van één vrijstaande woning borgen de cultuurhistorische omgevingskenmerken (bebouwingstype en kavelstructuur).

4.6.2. Archeologie

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".

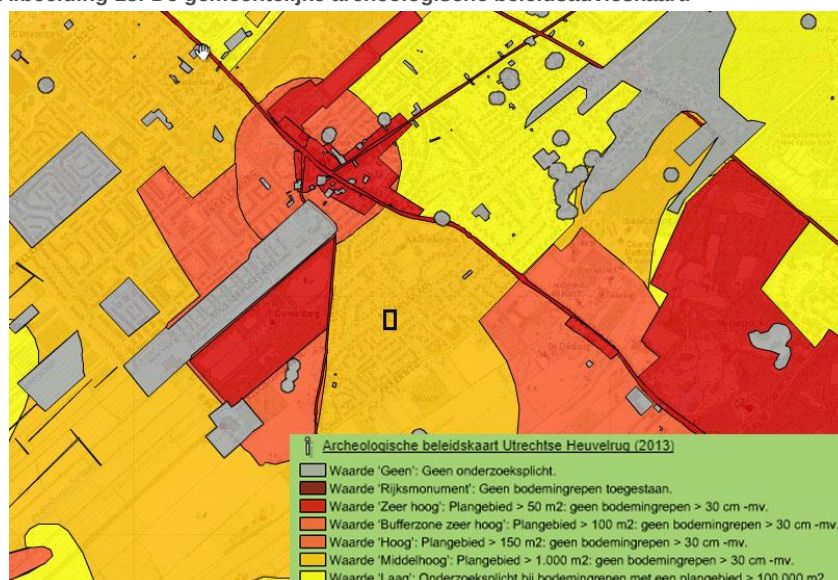
De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft een archeologische waardenkaart voor haar grondgebied. Een fragment van deze beleidskaart is hierna weergegeven.

Op de kaart staat het deel van het plangebied waar het bouwvlak zal worden gesitueerd aangegeven als een terrein met "Waarde - Archeologie 4 middelhoog". Er geldt een onderzoeksverplichting bij ingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld met een oppervlakte groter dan 1.000 m².

Gevolgen voor het plan

In het kader van dit plan is geen onderzoek naar de archeologische waarden nodig omdat de toekomstige bebouwing veel kleiner zal zijn dan het criterium van 1.000 m². Ter bescherming van archeologische waarde wordt een archeologische dubbelbestemming opgenomen (Waarde - Archeologie 4).

Afbeelding 15: De gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart.



4.7. Water

Algemeen

In de toelichting van een plan dient volgens artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het plan. Als principe geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en voor het watersysteem de drie-staps-strategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd. In de waterparagraaf kan worden ingegaan op de resultaten van het overleg.

Zowel in het landelijk beleid (Nationaal Bestuursakkoord Water), als in het Provinciaal beleid heeft het water een belangrijke plaats binnen de Ruimtelijke Ordening gekregen.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft bij het uitbrengen van haar rapportage de term Watertoets geïntroduceerd. Het Rijk heeft vervolgens een handreiking voor de invulling van de Watertoets afgerond. De Watertoets wordt in deze handreiking beschreven als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe behoren in elk geval structuurvisies, inpassingsplannen en bestemmingsplannen. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

Beleidskaders waterbeheerders

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 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.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

Het waterplan werkt door in het provinciale waterbeleid en het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Provinciaal Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 - 2021

Het beleid uit het Waterplan 2010-2015 wordt voortgezet en is ondergebracht in het op 7 december 2015 vastgestelde Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 - 2021 van de provincie Utrecht. Het plan beschrijft onder meer wat de provincie wil bereiken op het gebied van waterbeheer. Belangrijke andere spelers zijn het Rijk, de waterbeheerders, de gemeenten en maatschappelijke organisaties. Het Waterplan is gebaseerd op de Waterwet. Voor de Utrechtse Heuvelrug geldt als speerpunt voor verbetering van de waterhuishouding "afkoppelen en herstel infiltratie".

Waterbeheerplan Waterkoers 2016 - 2021

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft het digitale waterbeheerplan, getiteld 'Waterkoers 2016 - 2021', vastgesteld. Hierin legt het waterschap zijn koers voor de komende zes jaar op hoofdlijnen vast. De Waterkoers 2016 - 2021 is een omslag in denken. Het is niet meer vanzelfsprekend dat het waterschap alles wat met water te maken heeft, zelf oppakt, bepaalt of betaalt. Het motto is van 'zorgen voor' naar 'samen doen'. In het WBP is ook een verwijzing naar plannen en uitvoering opgenomen.

Waterplan Heuvelrug

Enkele gemeenten op de Utrechtse Heuvelrug hebben gezamenlijk een waterplan opgesteld in samenwerking met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, de Provincie Utrecht en Hydron Midden-Nederland. Dit plan is in februari 2007 door de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug vastgesteld.

Het plan omvat een integrale visie en daarop gebaseerde maatregelen, gericht op een gezond en veerkrachtig watersysteem. De focus van het waterplan ligt op het stedelijk gebied. Het waterplan legt binnen het stedelijk gebied nadruk op de volgende aspecten:

- Herstel van de natuurlijke waterhuishouding. In de huidige situatie wordt neerslag op het bebouwd gebied voor een belangrijk deel via de (gemengde) riolering afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Dit is feitelijk verspilling van schoon regenwater, waarmee de natuurlijke grondwateraanvulling wordt verstoord en de rioolwaterzuivering wordt belast met onnodige wateraanvoer. Bovendien raakt bij hevige neerslag het riool nogal eens overbelast en stort afvalwater over op schoon oppervlaktewater. Herstel van de natuurlijke situatie, waarbij grond- en oppervlaktewater door schone neerslag worden aangevuld, is een duurzamere oplossing. Belangrijk punt van zorg is dat regenwater schoon blijft en geen overlast geeft. Het is dan ook van belang te beschikken over ruimte voor tijdelijke waterberging en om vervuiliingsbronnen te minimaliseren.
- Voorkomen van waterverontreiniging door riooloverstort en "stedelijke" activiteiten. Bij vervuiling van water in het bebouwd gebied spelen onder meer verkeer, chemische onkruidbestrijdingsmiddelen, hondenpoep en "uitlogende" bouwmaterialen een rol. Aanpak van deze zogenaamde diffuse bronnen krijgen nadrukkelijk aandacht in het waterplan. Zichtbaar en natuurlijk water als kwaliteitsverhogend element in het bebouwd gebied. Water biedt ook kansen voor een aantrekkelijker leefomgeving. Ruimte voor berging en afvoer van water kan zodanig worden ingepast, dat water zichtbaar wordt en bijdraagt aan een prettiger woon- en werkomgeving.

Op basis van voornoemde aspecten zijn in de komende jaren in het stedelijk gebied van de Utrechtse Heuvelrug de maatregelen noodzakelijk:

- het afkoppelen ten behoeve van ontlasting rioolwaterzuivering en herstel natuurlijke waterhuishouding;
- de aanpak van diffuse bronnen ten behoeve van verbetering waterkwaliteit;
- het terugbrengen van (cultuurhistorisch) zichtbaar water.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2015 (VGRP)

Het VGRP is de integrale visie van de gemeente op grondwater, regenwater en stedelijk afvalwater. De gemeente kiest blijkens het plan bewust voor een integraal en duurzaam watersysteem in een uniek, maar kwetsbaar gebied, passend bij het groene en vitale imago. Hiertoe heeft de gemeente een aantal doelen geformuleerd met betrekking tot grondwater, regenwater en stedelijk afvalwater. In het VGRP heeft de gemeente o.a. de volgende doelen geformuleerd:

- inzameling van stedelijk afvalwater, dat binnen het gebied is geproduceerd;
- transport van ingezameld stedelijk afvalwater naar de zuiveringsinstallatie;
- voorkomen van ongewenste vuilemissie naar oppervlaktewater, grondwater en bodem.

Voor het hemelwater heeft de gemeente de ambitie geformuleerd om zoveel mogelijk van dit hemelwater vast te houden op de plek waar het valt. Dit betekent dat daar waar het mogelijk is het hemelwater moeten worden afgekoppeld van de riolering en lokaal in het milieu (bodem of oppervlaktewater) moet worden gebracht. Dit gaat verdroging van gebieden tegen en is beter

voor het milieu, omdat hierdoor overstorten van rioolwater op het oppervlaktewater worden voorkomen en de werking van rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) verbeterd (een RWZI werkt beter als rioolwater minder vermengd is met regenwater).

De waterbeheerder van het gebied

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is de waterbeheerder in het plangebied. Het waterschap is verantwoordelijk voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer in dit deel van de provincie Utrecht.

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Het watertoetsproces is op 20 juni 2019 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. HDSR is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan (dossiercode 20190620-14-20824).

Op basis van de watertoets blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde van HDSR: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, wordt rekening gehouden 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 voor-

komen. 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" toe te passen.

Situatie in het plangebied

In de bestaande situatie is het plangebied geheel onbebouwd / onverhard. Bij de voorgenomen bouw van een woning zal het verhard oppervlak toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De wijziging brengt derhalve een marginale wijziging met zich mee van de huidige waterhuishoudkundige situatie. Ten aanzien van de riolering zijn de Riolaansluitverordening en het convenant 'Leidraad afkoppelen Utrechtse Heuvelrug' van toepassing. Uitgangspunt is geen hemelwater op het vuilwaterriool. Het is daarom de bedoeling dat de opvang van het regenwater wordt afgekoppeld: de woning zal het regenwater op eigen terrein infiltreren. Het vuilwater zal worden afgevoerd op de bestaande gemeentelijke riolering.

Op de stresstestkaarten (70mm in 2 uur) van klimaatportaal Utrecht dat het perceel in een gebied ligt, dat volgens de berekeningen gevoelig is voor wateroverlast. HDSR stelt hier geen eisen aan maar adviseert een minimale drempelhoogte van ca. 15cm toe te passen, zodat voorkomen wordt dat tijdens een hevige regenbui water de woning in stroomt.

Ten aanzien van de bouw van de woning geldt dat het vloerpeil 30 cm hoger moet liggen dan de as van de weg en het souterrain moet waterdicht worden uitgevoerd. Er worden geen uitlogbare materialen gebruikt.

Gevolgen voor het plan

Het aspect water geeft geen beperkingen aan het opnemen van een bouwvlak voor een woning. In het kader van de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de aangegeven aandachtspunten ten aanzien van afkoppeling van het hemelwater en het gebruik van niet-uitlogbare materialen.

4.8. Vormvrije MER-beoordeling

Door enkele veranderingen in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.) kan niet meer worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) ligt en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is. De consequentie van de regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt

er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit plan opgenomen bouwmogelijkheid van één woning kan worden opgevat als een Stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in de D-lijst.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoekverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

Het in de voorgaande paragrafen beschreven (onderzoek naar) milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de beschreven ontwikkeling, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Wijze van bestemmen

5.1. Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1581.DBGrosariumlnna47-on01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) en een toelichting hierop. Het GML-bestand (simpel gezegd; de kaart) en de bijbehorende regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Deze beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. In het GML-bestand zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2. Methodiek

5.2.1. Verbeelding

In het GML-bestand hebben alle gronden met hun bebouwing binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere soorten aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels in combinatie met het GML-bestand aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding. In de legenda zijn deze als "verklaringen" aangegeven (bijvoorbeeld kadastrale gegevens).

5.2.2. Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk I (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk II (artikel 3) bevat de bestemming Wonen - S1. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden. Ook is in dit hoofdstuk een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 (artikel 4) opgenomen.
- Hoofdstuk III (artikelen 5 tot en met 8) bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbeltelregel en de algemene bouw-, afwijkings- en gebruiksregels.
- Hoofdstuk IV (artikelen 9 en 10) bevat de overgangs- en slotregel.

Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen allemaal dezelfde opbouw:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;

- nadere eisen (indien aanwezig);
- afwijken van de bouwregels (indien aanwezig);
- specifieke gebruiksregels (indien aanwezig);
- afwijken van de gebruiksregels (indien aanwezig);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien aanwezig);
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (indien aanwezig);
- wijzigingsbevoegdheid (indien aanwezig).

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. Het gebruik wordt hier geregeld.

Bouwregels

De bouwregels zijn gerelateerd aan deze bestemmingsomschrijving. In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Zoals bijvoorbeeld de goot- en bouwhoogten.

Nadere eisen

Het is mogelijk om in bepaalde gevallen (wanneer dit nodig is in het kader van een goede ruimtelijke ordening) aan de mogelijkheden die in de bouwregels zijn beschreven nadere eisen te stellen. De omstandigheden waaronder deze eisen worden gesteld moeten dan wel duidelijk zijn geformuleerd. Een voorbeeld van een nadere eis is het moeten overleggen van een beplanningplan.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de algemeen toegestane bouwregels. In een afwijkingsregeling wordt opgenomen waarvan afwijking wordt verleend, de maximale omvang van de afwijking die kan worden toegestaan en eventuele voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning tot afwijken wordt verleend. Een voorbeeld is een afwijkende goot- en/of bouwhoogte in een bepaalde situatie.

Overigens biedt bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht nog bouw- en gebruiksmogelijkheden buiten dit bestemmingsplan om, onder meer door middel van 'vergunningsvrij bouwen'.

Specifieke gebruiksregels

Deze regels zijn in feite een aanvulling op de bestemmingsomschrijving. Hier worden vormen van gebruik beschreven die men in strijd acht met de bestemming, maar waarvan niet direct uit de bestemmingsomschrijving blijkt dat dit zo is.

Afwijken van de gebruiksregels

Onder afwijken van de gebruiksregels wordt het mogelijk gemaakt een bepaalde vorm van gebruik toch onder de bestemming te laten vallen. Een afwijking van een gebruiksregel mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Het betreft dus altijd gebruik dat inherent is aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Overigens biedt bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht nog bouw- en gebruiksmogelijkheden buiten dit bestemmingsplan om.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen (dat is immers al onder de bouwregels beschreven), dienen soms aan een omgevingsvergunning te worden gebonden. Hiervan zal sprake zijn als bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van invloed kunnen zijn op in de specifieke bestemming voorkomende bijzondere omstandigheden. Voorbeelden van deze omstandigheden zijn cultuurhistorische- of landschappelijke waarden. Deze waarden kunnen met een omgevingsvergunningstelsel worden beschermd. De regeling is nadrukkelijk niet bedoeld om alle werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten. Concreet kan je denken aan bijvoorbeeld het moeten aanvragen van een vergunning voor het afgraven of egaliseren van gronden of het vellen van bos in de bestemming 'Natuur'.

Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is mogelijk om in het bestemmingsplan te bepalen dat het zonder omgevingsvergunning verboden is om bouwwerken te slopen. Hiermee kan worden voorkomen dat een bij het bestemmingsplan gegeven bestemming minder geschikt wordt voor de verwezenlijking daarvan of om een al verwezenlijkte bestemming te handhaven en te beschermen. Deze bepaling wordt voornamelijk opgenomen in gevallen waarin het onwenselijk is dat er bijvoorbeeld lege plekken ontstaan tussen bebouwing of om cultuurhistorische waarden van bestaande bebouwing te beschermen.

Voorwaardelijke verplichting

Het kan voorkomen dat een bepaald gebruik van gronden kan worden toegestaan, mits er maatregelen worden genomen om hinder naar de omgeving te voorkomen. Bijvoorbeeld het realiseren van opslag op een perceel, maar om dit te mogen doen moet eerst een groene haag om het perceel gerealiseerd worden. De voorwaarde dat eerst een haag moet worden gerealiseerd, voordat het perceel als opslag mag worden gebruikt, noemt men 'voorwaardelijke verplichting'. Dergelijke voorwaarden worden met name toegepast bij landschappelijke inpassing in het buitengebied, maar ze kunnen ook in andere gevallen worden gebruikt.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). Het kan dan gaan om het wijzigen van een op een perceel gelegde bestemming, maar ook bijvoorbeeld het wijzigen of vergroten van een bouwvlak (met bijbehorende bouw mogelijkheden).

De inleidende regels (hoofdstuk I)) en de overgangs- en slotregel (hoofdstuk IV) worden hier verder niet toegelicht. Voor de overige bestemmingen volgt in de volgende paragraaf een inhoudelijke beschrijving.

5.3. Bestemmingen

In het plangebied is één bestemming weergegeven (Wonen). Daarnaast kent het plangebied één dubbelbestemming (Waarde - Archeologie 2). Hieronder volgt een beschouwing van deze bestemmingen.

Wonen - S1

Functies

Binnen de bestemming Wonen - S 1 is wonen toegestaan. Tevens mag een beroep of bedrijf aan huis worden uitgeoefend. Het is daarnaast toegestaan om op de gronden met deze bestemming tuinen, erven en paden aan te leggen. Ook zijn waterhuishoudingsvoorzieningen toegestaan en mag er geparkeerd worden op eigen terrein.

In voorkomende gevallen zijn zorgwoningen met daarbij behorende functies toegestaan. Deze zijn aangeduid doormiddel van de aanduiding 'zorgwoning'.

Bouwmogelijkheden

De Bouwregels maken onderscheid in regels voor:

1. algemeen (3.2.1);
2. hoofdgebouwen (3.2.2);
3. bijbehorende bouwwerken (3.2.3);
4. overige bouwwerken (3.2.4).

Algemeen

In algemene zin wordt bepaald dat het achtererfgebied voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd.

Hoofdgebouwen

Binnen de bestemming Wonen - S 1 mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Er mag niet meer dan één woning per bouwvlak worden gebouwd, waarbij het hoofdgebouw in het bouwvlak moet worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij er op het bouwvlak een maximaal bebouwingspercentage staat aangegeven. Met dit percentage wordt de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw begrensd. Voor de goot- en bouwhoogte is in de regels een standaard hoogte gegeven. Gemeente breed geldt daarbij in beginsel een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Als een woning een bijzondere en beschermingswaardige kap vorm heeft, of waar stedenbouwkundige redenen zijn gegeven om de standaard hoogten niet te hanteren, zijn op de verbeelding afwijkende hoogten opgenomen.

Als hoofdgebouwen afgedekt worden met een kap, dan moet worden voldaan aan de in de regels voorgeschreven dakhelling. Voor sommige gebieden is een bouwwijze met kap zo beeldbepalend dat een kap via de regels verplicht wordt gesteld. Dit is in voorliggend plangebied niet het geval voor.

Als een hoofdgebouw op een hoekperceel wordt gesloopt, moet de voorgevel van het vervangende hoofdgebouw aan dezelfde zijde van het bouwvlak worden gebouwd als het geval was bij het bestaande hoofdgebouw.

Dakkapellen zijn toegestaan op hoofdgebouwen. Op basis artikel 2 lid 4 van bijlage II van het Bor is het bouwen van een dakkapel in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak vergunningvrij. Voor het bouwen van een dakkapel in het dakvlak van de voorgevel of in een dakvlak van een naar de openbare weg gekeerde zijgevel, zijn regels in het bestemmingsplan opgenomen. Hierbij is grotendeels aangesloten bij de criteria uit de Nota Ruimtelijke kwaliteit.

In voorkomende gevallen zijn dakkapellen niet toegestaan, deze zijn dan als zodanig aangeduid.

Bijbehorende bouwwerken

Uitbreidingen van het hoofdgebouw met aan- of uitbouwen en al dan niet aangebouwde bijgebouwen en overkappingen worden onder de noemer 'bijbehorend bouwwerk' geschaard. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is zoveel mogelijk aangesloten op de regeling 'vergunningsvrij bouwen' uit de bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht. Gelet op de omvang van het zogenaamde 'bebouwingsgebied' betekent dat op het perceel afhankelijk van de omvang het nog te realiseren 'oorspronkelijk hoofdgebouw' het maximum van 150 m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd.

De regeling die het bestemmingsplan omvat is echter op een aantal punten ruimer:

- Bouwen voor de voorgevel.

Er mag in sommige gevallen op minder dan 1 meter van de voorgevel of voor de voorgevel worden gebouwd:

1. indien de locatie is opgenomen in het bouwvlak;
2. indien de bestaande bebouwing op minder grote afstand dan 1 m van de voorgevel staat;
3. indien de bijgebouwen die voor de voorgevel staan zijn aangeduid op de verbeelding;
4. erkers die voldoen aan de gestelde voorwaarden.

- Bouwen tot in de grens met het openbaar gebied.

Er mag binnen de bestemming wonen bij hoekpercelen tot in de grens van het openbaar gebied worden gebouwd, terwijl volgens de regeling uit het Besluit Omgevingsrecht naast de voorgevelgrens ook de zijgevelgrens in acht moet worden genomen. Dit is in sommige gevallen echter onnodig beperkend, bijvoorbeeld wanneer een woning grenst aan een openbare brandgang of een parkeerterrein. Overigens wordt op de meeste hoekpercelen de bestemming Tuin toegepast zodat daar geen bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebouwd.

- Ondergronds bouwen.

Ondergronds bouwen is niet alleen binnen het gehele bouwvlak toegestaan, maar ook buiten het bouwvlak. Er dient dan wel onder een bijbehorend bouwwerk gebouwd te worden, waarbij een maximum van 30 m² geldt.

Overige bouwwerken

Met het begrip 'overige bouwwerken' wordt bedoeld: een bouwwerk dat geen gebouw is en ook geen overkapping. Concreet zijn maximale hoogtematen voorgeschreven voor erf- en terreinafscheidingen, vlaggenmasten, antennemasten en andere overige bouwwerken.

Specifieke gebruiksregels

Zoals in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, is beroep of bedrijf aan huis toegestaan binnen de woonbestemming. Wel worden er enige voorwaarden aan dit gebruik gesteld. Zo mag 40 % van de brutovloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief bijbehorende bouwwerken, worden gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis. Bij deze oppervlakte wordt ook de oppervlakte van het hoofdgebouw op de verdieping meegerekend.

Het is alleen toegestaan om beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten te verrichten aan huis die opgenomen zijn in de staat van bedrijfsactiviteiten Bedrijf aan huis. De beroeps- of bedrijfsmatige activiteit mag geen horeca of detailhandel inhouden, behalve als het gaat om verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het beroep of bedrijf.

Voor het uitoefenen van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit aan huis mag ook personeel in dienst zijn zolang deze activiteit wel mede wordt uitgeoefend door de bewoners van de woning waar de activiteit plaatsvindt.

Door de uitoefening van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit mogen de verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen in de directe omgeving. Daarbij moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit dient in de eerste plaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. In gevallen waar dit niet mogelijk is dient voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig te zijn. Voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit mag geen buitenopslag plaatsvinden.

5.4. Dubbelbestemmingen

De bestemmingsplanregeling bevat naast de bovengenoemde bestemmingen ook één dubbelbestemming. Dubbelbestemmingen vallen als het ware over 'onderliggende' (enkel)bestemmingen heen en houden beperkingen en aanvullingen in voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. Dubbelbestemmingen dienen een specifiek ruimtelijk belang dat middels de dubbelbestemming beschermd wordt.

5.4.1. Waarde - Archeologie

Volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart bestaat het gemeentelijk grondgebied uit zones met verschillende archeologische verwachting. Binnen de gemeente bestaan gebieden met een zeer hoge, hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting. Voor elke categorie verwachtingswaarde is bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek. Dit geldt voor bodem verstorende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van 'plannen' waarvoor het vereist is een reguliere omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan te vragen. De op de aanvraag om een om-

gevingsvergunning aangegeven oppervlakte die de bodem (nagenoeg) raakt is het oppervlak dat gehanteerd moet worden voor de beoordeling voor de noodzaak van een archeologisch onderzoek.

Terreinen met een bepaalde archeologische verwachting zullen door middel van het stellen van voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden beschermd met de volgende dubbelbestemmingen:

Dubbelbestemming	Archeologisch waardevol gebied	Regime
Waarde - Archeologie 1	Zones met een zeer hoge archeologische verwachting (b.v. beschermde landgoederen, grafheuvels en oude wegen en paden)	Bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van meer dan 50 m ² en dieper dan 30 cm onder maaiveld dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
Waarde - Archeologie 2	Zones met een zeer hoge archeologische verwachting (Bufferzone)	Bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van meer dan 100 m ² en dieper dan 30 cm onder maaiveld dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
Waarde - Archeologie 3	Zones met een hoge archeologische verwachting	Bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van meer dan 150 m ² en dieper dan 30 cm - onder maaiveld dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
Waarde - Archeologie 4	Zones met een middelhoge archeologische verwachting	Bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van meer dan 1000 m ² en dieper dan 30 cm onder maaiveld dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
Waarde - Archeologie 5	Zones met een lage archeologische verwachting	Bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van meer dan 10 hectare en dieper dan 30 cm onder maaiveld dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In het voorliggende wijzigingsplan is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 (artikel 4) opgenomen. In het artikel zijn uitzonderingen opgenomen voor situaties waarbij geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd en archeologisch onderzoek niet nodig is. Deze uitzonderingen zijn opgesomd in het artikel en hieronder vallen onder andere 'zaken die het normale onderhoud en/of gebruik betreffen'. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

- normaal agrarische jaarlijkse werkzaamheden te weten: ploegen, woelen, zaaiklaar maken, oogsten/rooien, stoppelbewerking, graslandwoelen, planten/poten, rooien van bomen in het

kader van boomkwekerijen en spitten, op percelen met een agrarische bestemming. Diep-ploegen en het aanleggen van drainage vallen niet onder de vrijstelling;

- graafwerkzaamheden in het kader van onderhoud aan reeds eerder aangelegde sportvelden waarbij de bodem deels is afgegraven en nieuwe grond is opgebracht;
- het zorgvuldig ruimen van (individuele) graven op de gemeentelijke begraafplaatsen.

5.5. Algemene regels

5.5.1. Anti-dubbelregel

Om te voorkomen dat grond dubbel wordt meegeteld, is hier geregeld dat grond die eenmaal bij een bouwplan is meegenomen, bij andere aanvragen buiten beschouwing moet blijven.

5.5.2. Algemene bouwregels

Bestaande situatie

In de eerste plaats is hier opgenomen dat bij afwijking van de in de vorige hoofdstukken opgenomen regels/bestemmingen de bestaande situatie of de onherroepelijk vergunde situatie bij in werkingtreding van dit bestemmingsplan als maximaal toegestane situatie geldt.

Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van alle bouwregels in dit bestemmingsplan mogen de in dit artikel genoemde ondergeschikte bouwdelen maximaal 1 meter afwijken van de gegeven bouw-, aanduidings- en maatvoeringsregels.

Kleinschalige grondgebonden zonnepaneelinstallaties

Het bouwen van grondgebonden zonnepanelen voor eigen gebruik bij een (bedrijfs)woning met een oppervlakte van maximaal 50 m² is toegestaan indien wordt voldaan aan in de regels opgenomen criteria.

Zo dienen de grondgebonden zonnepanelen binnen hetzelfde bouwperceel te worden gerealiseerd als de (bedrijfs)woning;

Bovendien zijn grondgebonden zonnepanelen niet toegestaan indien het perceel is gelegen op:

- een grafheuvel;
- ter plaatse van de aanduiding 'beschermde stads- en dorpsgezicht';
- beschermde historische park- en tuinaanleggen, zoals een landschapspark met solitairen, boomgroepen en open weiden zoals een arboretum of een heidetuin;
- in een Natura 2000-gebied;
- in het 'oude engen' gebied zoals opgenomen in de Welstandsnota 2008;
- op de Grebbelinie.

5.5.3. Algemene gebruiksregels

Verboden gebruik

In deze bepaling is aangegeven dat het verboden is om de in het plan vallende gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming(en) te gebruiken. Er is ook een opsomming gemaakt van gebruik dat in ieder geval onder verboden gebruik valt. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan: het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning of het gebruik van gronden voor opslag en/of storten van grond en/of afval.

Parkeren

Er dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien overeenkomstig het bepaalde in het "Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan".

Uitoefening Bed & Breakfast

Dit artikel sluit aan bij de Nota Verblijfsrecreatie waar is geregeld dat het uitoefenen van een bed & breakfast in een (bedrijfs)woning is toegestaan, mits wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden.

5.5.4. Algemene afwijkingsregels

Algemeen

Onder de in dit artikel genoemde voorwaarden kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van de regels inzake bouwgrenzen, bouwhoogte van specifieke overige bouwwerken.

Afwijking 10% overschrijding

Er kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van de in het bestemmingsplan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen. De maximale afwijking is 10% en alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de in het artikel gestelde voorwaarden.

Afwijking bijzondere woonvormen en kamerbewoning

Het gebruik van een woning voor kamerbewoning of bijzondere woonvormen is een verboden gebruik. Het bevoegd gezag heeft de bevoegdheid om dit gebruik toch toe te staan. Dit mag alleen als het gebruik als woning in de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming is opgenomen. Deze regeling is echter niet van toepassing op bedrijfswoningen. Het gebruik moet qua uitstraling en ruimtelijke werking overeenstemmen met die van de woonfunctie. Het gebruik voor kamerbewoning of bijzondere woonvormen mag de belangen niet onevenredig schaden van eigenaren en gebruikers van de gronden waarop dit veranderde gebruik plaatsvindt of die in de nabijheid daarvan liggen. Het gebruik dient binnen het bouwvlak plaats te vinden.

Afwijking extra grondgebonden zonnepaneelinstallatie voor wko

Op grond van de in de algemene bouwregels opgenomen regeling 'Kleinschalige grondgebonden zonnepaneelinstallaties' worden grondgebonden zonnepanelen reeds toegestaan tot een

maximum oppervlak van 50 m². Deze afwijkingsbevoegdheid maakt het mogelijk om nogmaals maximaal 50 m² te realiseren indien aangetoond kan worden dat deze nodig zijn in verband met de energiebehoefte van een warmte koude opslaginstallatie (wko) of warmtepompinstallatie.

5.6. Overgangs- en slotregels

In artikel 9 van de regels is het overgangsrecht opgenomen. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij overgangsrecht dat is voorgeschreven voor bestemmingsplannen in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In artikel 10 van de regels is de slotregel opgenomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het splitsen van het perceel en de mogelijkheid om één woning te realiseren is een particulier initiatief. Voordat dit wijzigingsplan wordt vastgesteld zullen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten. Daarbij zal ook worden vastgelegd dat eventuele plan-schade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn. Het plan is een particulier initiatief en wordt financieel uitvoerbaar geacht.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van het informeel vooroverleg is het concept bestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Utrecht en aan HDSR. De Provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. HDSR neemt aan dat de toename verhard oppervlak als gevolg van de ontwikkeling onder de 500 m² blijft. In dat geval geldt er geen compensatieverplichting vanuit het beleid van HDSR. Het hemelwater dat op het perceel valt, wordt daar ook verwerkt wordt (gemeentelijk beleid). Daarmee zijn er vanuit het oogpunt van het waterschap geen opmerkingen op het planvoornemen.

Omwonenden

Initiatiefnemer heeft het voornemen onder de aandacht gebracht van direct omwonenden. Eerst is het voornemen om een bouwvlak te creëren gecommuniceerd met omwonenden en vervolgens is het beoogde bouwplan gecommuniceerd.

De reacties zijn uitermate positief. Eén omwonende heeft aangegeven dat een zwembad in de tuin niet gewenst is. Aan deze opmerking is tegemoet gekomen door het opnemen van een clause in de koopovereenkomst.

De getoonde afbeeldingen van het beoogde bouwplan zijn door de omwonenden positief ontvangen. Van de gesprekken is een kort verslag gemaakt dat als bijlage 4 aan het plan is toegevoegd.

6.3. Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft met ingang van 6 december 2019 gedurende zes weken (tot en met 16 januari 2020) met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Gedurende bovengenoemde termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

7. Bijlagen

- Bijlage 1 Watertoets
- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3 Natuurtoets
- Bijlage 4 Verslag bewonersparticipatie

Bijlage 1

Watertoets

Bijlage 2

Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3

Natuurtoets

Bijlage 4

Verslag bewonersparticipatie

