



Oude Rijksstraatweg 14

Doorn

Ruimtelijke onderbouwing

Oude Rijksstraatweg 14

Doorn

Ruimtelijke onderbouwing

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

COUP BV
Prof. Snijdersstraat 2
2628 RA DELFT



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K19392
Datum: 21 december 2020
Titel: Doorn - Oude Rijksstraatweg 14
Projectleider: ing. J. Polinder
Auteur: R. de Jong MSc

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	7
2	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie	10
2.1	Bestaande situatie.....	10
2.2	Gewenste situatie.....	11
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	13
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028.....	15
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening	16
3.3	Gemeentelijk beleid.....	20
3.3.1	Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal'	20
3.3.2	Landschapsonwikkelingsplan Kromme Rijngebied+ (LOP).....	21
3.3.3	Woonvisie 2018-2022	22
3.3.4	Nota Ruimtelijke Kwaliteit.....	22
3.3.5	Utrechtse Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal	23
4	Uitvoeringsaspecten	25
4.1	Flora- en fauna	25
4.1.1	Wettelijk kader.....	25
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten	25
4.1.3	Stikstofdepositie	27
4.1.4	Conclusie.....	28
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	28
4.2.1	Cultuurhistorie	28
4.2.2	Archeologie	28
4.3	Verkeer en parkeren	30
4.3.1	Beleidskader	30
4.3.2	Verkeer.....	30
4.3.3	Parkeren.....	30
4.3.4	Fietsparkeren	31
4.4	Luchtkwaliteit.....	31
4.4.1	Wettelijk kader.....	31
4.4.2	Onderzoek / beoordeling.....	31
4.5	Bodemkwaliteit	32
4.5.1	Wettelijk kader.....	32
4.5.2	Onderzoek/beoordeling.....	32

4.5.3	Conclusie.....	32
4.6	Geluidhinder.....	32
4.6.1	Wettelijk kader.....	32
4.6.2	Onderzoek.....	33
4.6.3	Conclusie.....	34
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	34
4.7.1	Wettelijk kader.....	34
4.7.2	Onderzoek/beoordeling.....	35
4.7.3	Conclusie.....	36
4.8	Externe veiligheid.....	36
4.8.1	Wettelijk kader.....	36
4.8.2	Onderzoek / beoordeling.....	38
4.8.3	Conclusie.....	39
4.9	Kabels en leidingen.....	39
4.10	Water.....	39
4.10.1	Inleiding.....	39
4.10.2	Beleidskader.....	39
4.10.3	Beoordeling.....	42
4.10.4	Conclusie.....	42
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	44
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
6	Eindconclusie	45

Bijlagen:

Bijlage 1: Quicksan Flora en fauna

Bijlage 2: Aanvullend onderzoek ecologie

Bijlage 3: Stikstofdepositieberekening en begeleidende rapportage

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek

Bijlage 6: Watertoets + samenvatting

Bijlage 7: Brief omgevingsdialoog

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In Doorn, aan de Oude Rijksstraatweg 14, staat een oude uitspanning met de naam Flora. Het pand staat al jaren leeg en is erg in verval geraakt. De initiatiefnemers zijn voornemens om het bestaande pand te slopen en op de planlocatie een twee-onder-één-kap woning en een appartementengebouw met zes kleine appartementen te ontwikkelen, met daarbij aandacht voor een goede inpassing in de omgeving.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met de zogeheten uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om het voornemen planologisch te regelen. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van deze procedure. Middels de ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Oude Rijksstraatweg 14 te Doorn. De planlocatie ligt ten westen van de kern Doorn. Rondom Doorn liggen veel bossen en het dorp is een aantrekkelijke woonplaats op relatief korte afstand van Utrecht. De planlocatie ligt ingesloten tussen de Oude Rijksstraatweg en de Dribergsestraatweg (N225). Rondom het bestaande pand ligt het buurtschap Palmstad. De planlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Doorn, sectie A, perceel 8072. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van 1.430 m². In de hierna volgende figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)





Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied (bron: perceelloep.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Woongebied Doorn West 2^e herziening'. Dit bestemmingsplan is een beheersverordening van het in 2000 vastgestelde bestemming 'Doorn – Woongebieden en Recreatieterreinen'. De beheersverordening is geheel onherroepelijk in werking sinds 16 oktober 2020. De beheersverordening is aangevuld met de onderdelen die in het paraplubestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening', vastgesteld op 7 juni 2018, zijn opgenomen. Door het opnieuw vaststellen komen de voorgaande beheersverordeningen en het paraplubestemmingsplan voor zover het de betreffende plangebieden betreft te vervallen.

De planlocatie kent de enkelbestemming 'Gemengd'. Daarnaast kent het deels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3'. Voorts geldt voor de gehele planlocatie de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en gedeeltelijk de functieaanduidingen 'wonen' en 'horeca tot en met categorie 2'.

Enkelbestemming 'Gemengd'

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mede wonen;
2. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' mede horeca tot en met categorie 2 uit de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten';

met daarbij behorend:

3. tuinen en erven, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen.



Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is maximaal één woning toegestaan. Daarnaast gelden specifieke bouwregels met betrekking tot de maximum goot- en bouwhoogte.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat een archeologisch rapport moet worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Dit is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op bouwwerken met een gezamenlijk oppervlakte kleiner dan 50 m² en bouwwerken die niet dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld geplaatst kunnen worden.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat een archeologisch rapport moet worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Dit is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op bouwwerken met een gezamenlijk oppervlakte kleiner dan 150 m² en bouwwerken die niet dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld geplaatst kunnen worden.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' geldt dat die gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede zijn aangewezen voor behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening. Gebruik van gronden en bouwwerken is niet toegestaan als er nadelige effecten voor de drinkwatervoorziening ontstaan.

Paraplubestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening'

Een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist en waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd of vergroot wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, d.d. 2 februari 2010), met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.

Voorts gelden vanuit dit paraplubestemmingsplan regels met betrekking tot de maximaal toegestane bouwhoogte. Dit is verwerkt in het stedenbouwkundig ontwerp van de acht woningen.

Conclusie

De plannen zijn strijdig met de vigerende beheersverordening, omdat de enkelbestemming 'Gemengd' slechts één woning toestaat. Daarnaast dienen woningen binnen het bestaande bouwvlak te worden gebouwd. De gewenste ontwikkeling voorziet in acht nieuwe wooneenheden. De dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie zijn niet van toepassing op de gewenste



ontwikkeling, aangezien de gestelde oppervlakten niet worden overschreden. In onderstaande figuur is een uitsnede te vinden van de beheersverordening.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Op de planlocatie is het pand van het oude hotel, restaurant en café Flora gelegen. Het pand is erg vervallen en staat al ruim dertig jaar leeg. De planlocatie is ten westen van de kern Doorn gelegen en valt onder het buurtschap Palmstad. De buurtschappen rond Doorn ontstonden in de periode van 1915 tot 1940, aangezien er de behoefte was om Doorn uit te breiden, maar wel los van de eigenlijke dorpskern. In 1919 werden door de woningbouwvereniging Patrimonium twintig arbeiderswoningen gerealiseerd in het buurtschap met de naam Palmstad. Er ontstond een levendige buurt met een grote gemeenschapszin. De vroegere uitspanning lag in het buurtschap en langs de doorgaande weg van Driebergen naar het oosten van Nederland. De locatie was dan ook zeer geschikt voor de horeca functie die het ooit had. Inmiddels is de laatste uitbater al enkele decennia vertrokken en is er niet veel meer over van het pand en is het slecht onderhouden. Daarnaast is ook het terrein rond het pand overwoekerd met groen, waardoor ook het straatbeeld op de kruising van de Oude Rijksweg en de Palmweg een verwaarloosde uitstraling heeft. Ten oosten van de planlocatie zijn recent veel nieuwe woningen gebouwd langs de straat met de naam Florahof. In onderstaande beelden is de planlocatie weergegeven.



Impressie planlocatie (bron: Google Maps)



2.2 Gewenste situatie

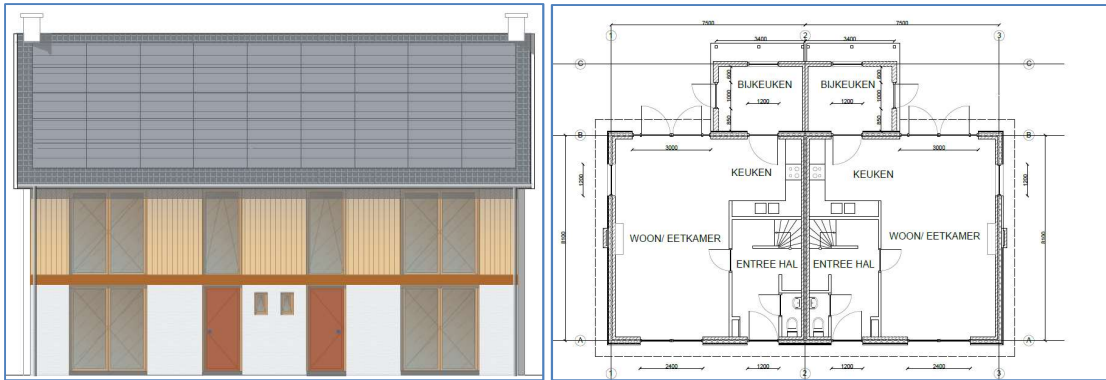
De initiatiefnemers zijn voornemens om het bestaande pand te slopen. Hiervoor in de plaats zullen zij een twee-onder-één-kap woning terugbouwen, maar ook een klein appartementengebouw met zes appartementen. Hiervoor heeft het college van burgemeester en wethouders op 7 januari 2020 bij mandaatbesluit ingestemd met het sluiten van een anterieure exploitatie overeenkomst. Op onderstaande figuur is een overzicht te vinden van de gewenste inrichting van het plangebied. Hierbij is er veel aandacht voor de groene uitstraling die het perceel en de omgeving nu heeft.



Indeling gewenste situatie

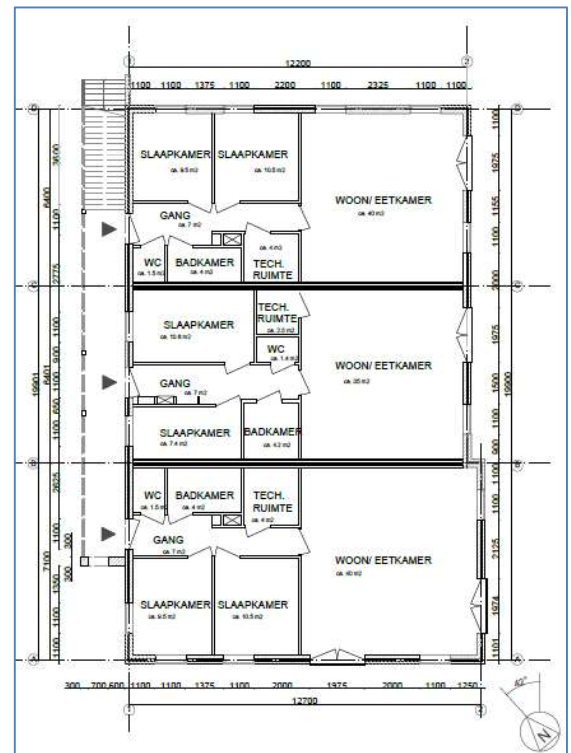
De twee-onder-één-kap woning zal worden gerealiseerd op het deel van het perceel waar nu geen bebouwing staat. De woningen zullen bestaan uit drie bouwlagen en ieder een oppervlakte krijgen van ruim 150 m². Qua materiaalgebruik zal worden aangesloten bij de woningen die recent zijn gerealiseerd ten oosten van de planlocatie. De twee woningen krijgen een eigen tuin en in de parkeerbehoefte wordt voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast zullen de woningen geen gasaansluiting krijgen en worden voorzien van zonnepanelen aan de voorzijde. Hierdoor zijn de woningen erg duurzaam.





Impressie twee-onder-een-kap woningen en plattegrond begane grond

Op de plaats waar nu nog het verouderde pand van de voormalige uitspanning staat wordt een kleinschalig appartementengebouw van twee verdiepingen met kap gerealiseerd met daarin zes appartementen. Qua maatvoering en materiaalkeuze sluit dit appartementengebouw goed aan bij de recent gerealiseerde omliggende bebouwing. De toegangstrap die leidt tot de appartementen op de eerste etage zal gelegen zijn aan de westzijde. Op deze manier is de toegang gericht op het binnenplein en bestaat er vanaf de straatkant een eenduidig en strak stedenbouwkundig beeld, in aansluiting op de omliggende woningen. De appartementen hebben ieder een oppervlakte van circa 75 m² en worden aangeboden voor €280.000. Ook het appartementengebouw krijgt geen gasaansluiting en zal worden voorzien van zonnepanelen. In overleg met de gemeente zullen de installaties voor verwarming nader worden uitgewerkt. Onder de kap is hiervoor ruimte gereserveerd.



Impressie nieuwe situatie appartementen



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle stedelijke ontwikkelingen dienen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.



Conclusie

Het betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. Het rijksbeleid is voor het toevoegen van een acht woningen niet relevant. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 aan de orde.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijkswaagen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de



stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de bouw van acht woningen op een perceel waar reeds bebouwing staat, waardoor het doorlopen van de laddertoets niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De visie is herijkt en opnieuw vastgesteld op 12 december 2016. Via haar ruimtelijke beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende vier pijlers:

- Duurzame leefomgeving;
- Vitale dorpen en steden;
- Beschermen kwaliteiten;
- Dynamisch landelijk gebied.

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om de provincie Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

Algemene beleidslijn verstedelijking

De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige



ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wordt verstedelijking zoveel mogelijk gekoppeld aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

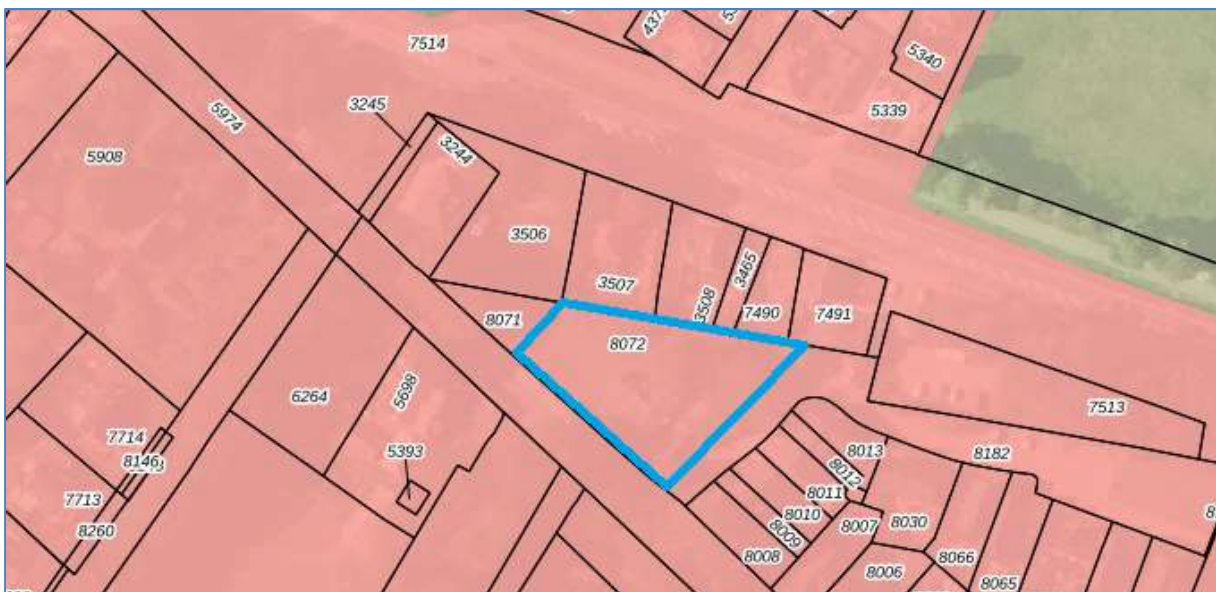
Voorliggende opgave betreft een ontwikkeling in stedelijk gebied, waarbij sprake is van sloop en nieuwbouw in de vorm van acht woningen. Deze gebiedsontwikkeling past dan ook binnen de doelstellingen die in de Provinciale Ruimte Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) zijn opgenomen.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016) is op 12 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Hierna is de verordening nogmaals een aantal maal herzien en gecorrigeerd. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie. Op dit moment ligt de Interim Omgevingsverandering provincie Utrecht als ontwerp ter inzage (sinds 4 september 2020). Vanuit deze interim verordening volgt onder andere dat de planlocatie is gelegen langs historische infrastructuur, te weten de Via Regia. Dit onderdeel wordt in deze paragraaf wel nader toegelicht.

Stedelijk gebied

Voor de planlocatie zijn de regels ten aanzien van het stedelijk gebied van toepassing. De gronden binnen het stedelijk gebied zijn bestemd voor verdere verstedelijking. Van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. In onderstaande kaart is de ligging van de planlocatie in het stedelijk gebied weergegeven:



Uitsnede kaart 'Wonen en werken' met aanduiding planlocatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op het thema wonen is artikel 4.1 uit de PRV van toepassing. De toelichting op een ruimtelijk plan binnen stedelijk gebied dient in ieder geval een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.



Beschermingszone drinkwaterwinning

De planlocatie maakt onderdeel uit van een grondwaterbeschermingsgebied (zie navolgende kaart en paragraaf 1.3). Behoud van de kwaliteit van het drinkwater is essentieel. De duurzame veiligstelling van de drinkwatervoorziening geldt als een dwingende reden van groot openbaar belang.

Voorkomen moet worden dat de risico's op verslechtering van de bronnen toenemen (stand-still). Voor de afweging is het van belang, dat met het waterwinbelang in voldoende mate rekening is gehouden.



Uitsnede kaart 'Bodem en Water' met aanduiding planlocatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De 'Handreiking ruimtelijke bescherming drinkwaterwinningen' bevat onder meer een methodiek voor beoordeling van risico's van ruimtelijke ontwikkelingen voor waterwinbelang. Toegelicht moet worden tot welke keuzes de afweging heeft geleid. Indien door een functiewijzing de risico's op verontreiniging toenemen, moeten locatiealternatieven worden overwogen. Dit zal nader worden behandeld in paragraaf 4.10.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)

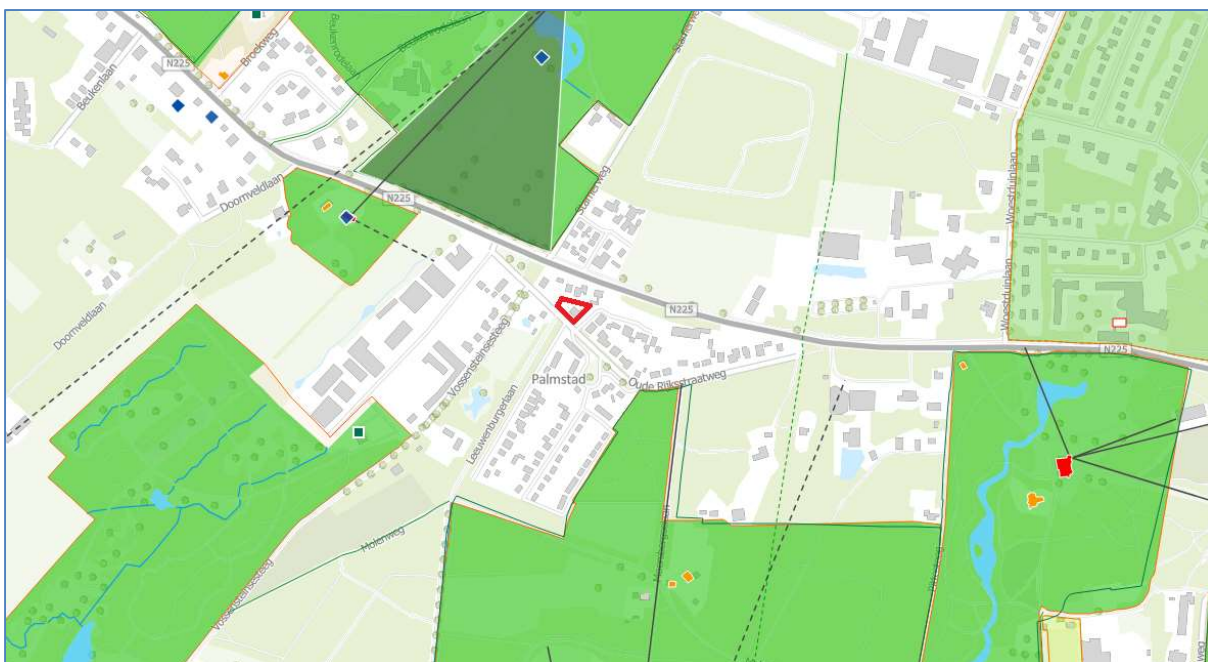
De planlocatie is gelegen binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Dit is het geheel van historisch waardevolle structuren en elementen van bovenlokaal belang. Het gaat om ruimtelijk herkenbare, dan wel in de ondergrond aanwezige structuren en elementen die representatief zijn voor een historische ontwikkeling en/of kenmerkend zijn voor het ontstaan van een gebied. Binnen de CHS zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, zolang onevenredige aantasting van de waarden in het gebied wordt voorkomen (artikel 1.7, derde lid).





Uitsnede CHS (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Behoud door ontwikkeling houdt ook in dat kleine aantastingen van waarden aanvaardbaar zijn als die waarden tegelijkertijd op structuurniveau worden versterkt. Dit kan bijvoorbeeld door het herstel van verkavelingen of het open maken van zichtlijnen. Voor een uitgebreide beschrijving van alle cultuurhistorische waarden wordt verwezen naar de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Utrecht, welke beschikbaar is als digitale kaart.



Uitsnede kaart 'Historische Buitenplaatsen' met aanduiding planlocatie (bron: Cultuurhistorische Atlas)

Hoewel de planlocatie binnen de PRV een aanduiding heeft als 'Historische buitenplaatszone' blijkt uit raadpleging van de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Utrecht dat dit niet specifiek geldt voor het perceel aan de Oude Rijksstraatweg 14. Ditzelfde geldt voor de aanduiding met betrekking tot 'Archeologie'.

Daarnaast geldt dat de planlocatie is gelegen aan de historische infrastructuur Via Regia (vanuit de interim omgevingsverordening). Hiervoor is de volgende omschrijving opgenomen:



“De verbinding van Utrecht naar Rhenen (en verder naar Wageningen en Arnhem) is één van de oudste wegen in ons land en gaat terug op de Via Regia (Koningsweg of Heerweg), een oude handelsweg van Utrecht naar Keulen. De Via Regia bestond zeker al in de 10e eeuw, aangezien de Utrechtse bisschop met enige regelmaat naar Keulen diende te reizen. Bijzonder is de ligging aan de voet van de stuwwal tussen hoog (dekzand) en laag (klei). Hij volgt zoveel mogelijk dezelfde hoogtelijn om niveauverschil te vermijden. Grote delen van de route bestonden uit een dubbelweg: een bovenweg op de zuidflank die door de betere begaanbaarheid de eigenlijke Via Regia is, en de benedenweg, die als kerkweg de dorpen aan de voet van de stuwwal met elkaar verbond. Uiteindelijk werd de benedenweg tussen de dorpen de hoofdweg, dat is nu de N225. De N225 begint tegenwoordig bij Driebergen, waar deze aansluit op de A12. Het stuk Utrecht-Zeist maakt nu deel uit van de N237 (Utrecht-Amersfoort), het deel Zeist-Driebergen staat onder lokaal beheer. De weg heeft sinds de jaren '50 weinig tracéwijzigingen ondergaan en loopt nog dwars door de dorpskernen van Zeist, Driebergen, Doorn, Leersum, Amerongen, Elst en Rhenen. Langs de weg zijn in de 19e eeuw tientallen buitenplaatsen verzezen, die de weg een grandeur gaven die op sommige plaatsen nog aanwezig is. Dankzij de lusttuinen van de villa's en de bosaanplant op de Heuvelrug is en was de weg ook zeer lommerrijk. De weg, én de interlokale trams die er tussen 1879 en 1949 hebben gereden, openden het gebied voor het toerisme. Langs de hele weg verzezen hotels, pensions en uitspanningen, waarvan soms nog restanten herkenbaar zijn. De weg is een van de interessantste in de provincie. Hij kent een rijke geschiedenis als belangrijke verbindingsweg (postkoets en drukste tramroute) en verbindt een grote diversiteit aan landschappen en identiteiten met elkaar (bos, weides, rivier en landgoederen en boerennederzettingen). De weg loopt door de dorpen heen en wordt gekenmerkt door de ligging op de grens van hoog naar laag en door de vele buitenplaatsen, landgoederen en villa's, de bebossing en de tabaksteelt.”

De vervallen uitspanning 'Flora' was gelegen aan deze weg. Gesteld kan worden dat deze niet meer levensvatbaar was en wordt derhalve vervangen door woningen. Aan de oorspronkelijke Via Regia zullen geen veranderingen plaatsvinden. Derhalve is er geen strijdigheid met dit thema.

Landschap

De planlocatie ligt binnen de begrenzing van het 'Landschap Rivierengebied'. Voor het landschap Rivierengebied wil de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. schaalcontrast van zeer open naar besloten;
2. samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
3. samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier;
4. de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van Rivierengebied verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Bij ontwikkelingen in het landschap van het Rivierengebied staat het waarborgen en ontwikkelen van de eigen identiteiten van de vijf deelgebieden centraal. Dit richt zich zowel op het goed tot uiting komen van de karakteristieke kenmerken langs de centrale ruggengraat, als van de geleidelijke overgangen tussen de deelgebieden.





Uitsnede Landschap (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

De plannen zijn niet strijdig met het provinciaal beleid. De woningen worden ontwikkeld binnen stedelijk gebied. Wel dient er rekening gehouden te worden met de beschermingszone voor drinkwaterwinning. Dit zal in hoofdstuk 4 nader worden toegelicht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal'

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft op 28 januari 2010 de structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal' vastgesteld. De raad wil de gemeente in de toekomst als volgt kunnen omschrijven: 'De gemeente Utrechtse Heuvelrug is een groene, vitale, leefbare en gastvrije gemeente, met dorpen die een eigen identiteit en cultuurhistorische waarde hebben. De gemeente stelt de inwoner centraal en verleent op een kwalitatief hoog niveau haar diensten'.

In de structuurvisie zijn zes thema's opgenomen, namelijk 'Natuur over de heuvels', 'Op schouders van ons erfgoed', 'Duurzaam bereikbaar', 'Leefbare dorpen' en 'Vrije tijd op de Utrechtse Heuvelrug' en 'Maatwerk voor wonen en werken'. De volgorde van deze thema's weerspiegelt de algemene houding 'groen dus vitaal': eerst de groene en cultuurhistorische opgaven, dan die van mobiliteit en leefbaarheid en tenslotte de meer economische opgaven. Met de keuze van deze zes thema's geeft de gemeente evenwichtig sturing aan de realisatie van de structuurvisie.

Voor de planlocatie zijn de thema's 'Leefbare dorpen' en 'Maatwerk voor wonen en werken' relevant.

Leefbare dorpen

Het beleid voor dit thema is gericht op instandhouding en versterking van de leefbaarheid, sociale samenhang en identiteit van alle zeven dorpen. In dit thema zijn twee opgaven geformuleerd, namelijk:

1. Versterken van de eigen identiteit per dorp;
2. Levendige dorpsharten behouden en versterken met samenhang in wonen en voorzieningen voor jong en oud.

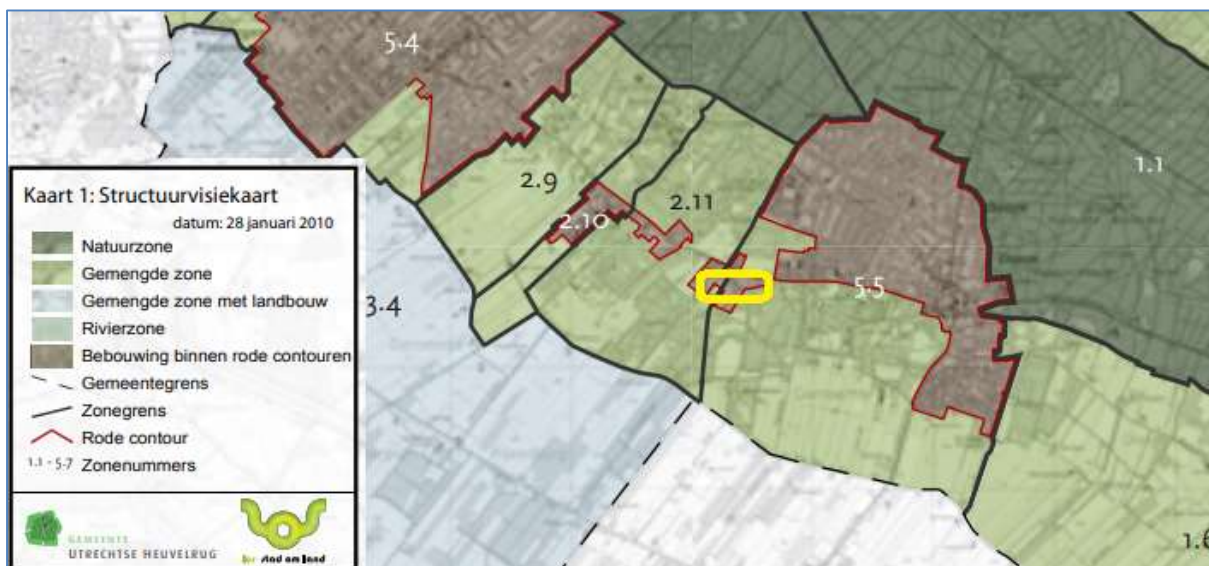


Maatwerk voor wonen en werken

Binnen dit thema zijn de volgende opgaven geformuleerd:

1. Woningbouwprogramma inbreidingslocaties uitvoeren;
2. Maatwerk voor wonen en werken binnen het saldo van de 'rode contouren';
3. Duidelijkheid scheppen voor een duurzame toekomst van de agrarische sector;
4. Het binnenhalen van één onderwijsinstelling en één kennisinstelling van nationaal niveau.

De planlocatie ligt op grond van de structuurvisiekaart in het gebied wat is aangeduid als 'bebouwing binnen rode contouren'. Binnen de rode contouren vindt maatwerk plaats ten aanzien van wonen en werken. De gemeente streeft naar een stabiel bevolkingsaantal en naar een redelijk evenwichtige verdeling van bevolkingsgroepen in leeftijd, inkomen en opleiding. Binnen de gemeente wordt uitsluitend voor de behoefte van de eigen inwoners gebouwd. De focus ligt daarbij op groepen die moeilijk een passende woning kunnen vinden. De gemeente acht het van groot belang dat er voldoende gebouwd blijft worden binnen de 'rode' contouren om ze vitaal te houden en draagvlak te geven voor het voorzieningenniveau.



Uitsnede structuurvisiekaart 'Groen dus vitaal' met globale aanduiding planlocatie

Gebiedsgerichte uitwerking

Doorn heeft een sterk imago dat ook ver buiten de gemeente herkend wordt. Dat imago wordt gedragen door de omgevingskwaliteit (de bossen), de vele conferentiecentra, de herinnering aan Simon Vestdijk, en de landgoederen, vooral Huis Doorn. Vanwege het voorgaande wil de gemeente het dorp Doorn door ontwikkelen als 'breed' dorp met een landelijk zichtbaar groen kwaliteitsimago. De planlocatie is aangeduid als mogelijke ontwikkellocatie. Hierbij wordt gedacht aan de herontwikkeling van bestaande gebouwde volumes.

Conclusie

De planlocatie is aangewezen als mogelijke ontwikkelingslocatie en voorziet in woningbouw binnen de rode contouren.

3.3.2 Landschapsonwikkelingsplan Kromme Rijngebied+ (LOP)

Het belangrijkste doel van het landschapsonwikkelingsplan Kromme Rijngebied+ is het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten en samenhang in het plangebied.



Daarbij staan de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop. Het LOP is een gezamenlijk initiatief van de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist en de stichting Landschap Erfgoed Utrecht. Het LOP, is inclusief de visie en het uitvoerings- en financieringsplan vastgesteld door de afzonderlijke gemeenteraden. Het vormt een beleidskader om bestaande waarden te behouden en een streefbeeld om nieuwe landschapskwaliteiten te ontwikkelen. In bestaande situaties is het LOP adviserend en stimulerend van aard. Bij nieuwe ontwikkelingen vormt het LOP een toetsingskader en geeft het plan vanuit landschappelijk oogpunt aan welke functies in de deelgebieden gewenst zijn en onder welke landschappelijke randvoorwaarden.

De planlocatie ligt in het deelgebied Bosrijke Heuvelrug. Nieuwe ontwikkelingen dienen de unieke aaneengesloten bos- en natuurgebied met zeer hoge ecologische, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten te behouden en aandacht te hebben voor de instandhouding en samenhang van bosgebied.

Conclusie

De planlocatie ligt weliswaar in het deelgebied Bosrijke Heuvelrug, maar van een bos is geen sprake. Wel wordt er aandacht besteedt aan de ecologische en cultuurhistorische waarden. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.

3.3.3 Woonvisie 2018-2022

In 2018 is de woonvisie voor de gemeente opgesteld. De focus binnen deze visie is om ervoor te zorgen dat de inwoners van de gemeente in een veilige en prettige omgeving wonen. Daarnaast dienen zij te wonen in een duurzame woning die past bij hun huishouden, inkomen en zorgvraag. Er zijn drie belangrijke thema's.

1. Woningmarkt in beweging;
2. Levensloopbestendig wonen;
3. Duurzaam wonen.

Bij deze thema's horen een paar concrete maatregelen. Tot 2040 neemt het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente toe. Er worden tot 2022 gemiddeld 140 woningen per jaar gebouwd. Hierbij wil de gemeente een toename van het aantal woningen door transformatie van bestaande woningen of bedrijfspanden. De gemeente gaat daarnaast nieuwbouw faciliteren en stimuleren. Daarnaast stuurt de gemeente actief op de verschillende segmenten en prijsklassen. Bij nieuwbouwprojecten van 4 tot 9 woningen geldt dat minimaal 70% in het prijsniveau huur tot €900 of koop tot €280.000 valt. Maximaal 30% van de woningen mag hierboven liggen.

De plancapaciteit bedroeg in augustus 2018 maximaal 1.105 woningen, waarvan 4% kan worden toegeschreven aan projecten met 5 tot 9 woningen.

Conclusie

De bouw van acht woningen op een locatie waar reeds bebouwing aanwezig is past binnen het gemeentelijk beleid. Zes van de acht woningen (75%) worden aangeboden voor maximaal €280.000, waardoor wordt voldaan aan de gemeentelijke eisen met betrekking tot het prijsniveau.

3.3.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De nota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en dient als toetsingskader voor het welstandsadvies dat noodzakelijk is bij het verlenen van



omgevingsvergunningen. De bebouwing in Doorn is in te delen in verschillende categorieën. De planlocatie valt onder te verdelen bij de geïsoleerd gelegen woongebieden langs de Dribergsestraatweg (N225), te weten Palmstad.

In een bijlage van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit zijn per gebied de welstandseisen opgenomen. De planlocatie valt binnen gebied zestien (Doorn – Dorpsbebouwing – Kleine kernen). Er wordt de volgende omschrijving gegeven van de omgeving van het plangebied:

“Ten westen van Doorn liggen enkele kleine buurtschappen, die ontstaan zijn in de loop van de 19e en 20e eeuw. De buurtschappen hebben ieder hun eigen karakteristiek. Palmstad is ontstaan langs de oude Rijksstraatweg, oorspronkelijk een deeltracé van de huidige Dribergsestraatweg, waar in 1927 een knik werd rechtgetrokken. De oude knik in de Rijksstraatweg bleef intact als secundaire weg naar de bebouwing die aan het begin van de 20e eeuw bij deze bocht aan de noordzijde was ontstaan. Vanaf de oude Rijksstraatweg liepen kleine wegen het land in, waar in de 19e eeuw sporadisch wat kleine bebouwing was ontstaan, van één laag met afwisselende kapvormen. In 1919 werd tussen de Moersbergselaan en de Leeuwenburgerlaan het gebied planmatig uitgebreid met een twintigtal twee-onder-een-kapwoningen van één laag, met een sterk hellend zadeldak. De woningen zijn waar mogelijk tussen de bestaande bebouwing geplaatst en waar meer ruimte was in een rij naast elkaar. Halverwege de twintigste eeuw werden twaalf van de twintig woningen door brand verwoest. Deze zijn na de oorlog vervangen door nieuwe woningen. Rond 1950 werd de buurt uitgebreid met een straat waarin bebouwing in rijen van twee lagen met een licht hellende kap werd gesitueerd. Ook kwam er een rijtje kleine woningen van één laag met kap bij. In latere jaren zijn langs de Oude Rijksstraatweg nog enkele nieuwere invullingen gekomen.”

De welstandscriteria die gelden zijn onder andere als volgt:

- Bouwwerken passen bij de karakteristiek als hierboven beschreven, betreffende karakteristiek, situering, schaal en vormgeving;
- De woningen worden in de rooilijn gebouwd;
- Bij vervanging of nieuwbouw zijn stijl en detaillering vrij, mits geen afbreuk wordt gedaan aan gebouwen in de omgeving.

Conclusie

Er is geen strijdigheid met de criteria als geformuleerd in de welstandnota van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het plan is voor besproken met de welstandscommissie en heeft een principeakkoord gekregen.

3.3.5 Utrechtse Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal

Het programma ‘Utrechtse Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal’ bevat de strategische milieubeleidsdoelen van de gemeente, haar aanpak en het uitvoeringsprogramma 2017. De gemeente wil een gemeente zijn waar mensen met plezier wonen, werken en recreëren. Niet alleen nu, maar ook over 50 of 100 jaar. De gemeente wil een leidende positie innemen in duurzame ontwikkelingen en steeds op zoek gaan naar de meest waardevolle duurzaamheidsambitie. Om dit te bereiken zet de gemeente in op de volgende vijf doelen:

1. Klimaatneutrale gemeente in 2035
2. Kwaliteit leefomgeving (water, geluid, lucht, licht, geur, trilling, straling, bodem en externe veiligheid)



3. Duurzame mobiliteit
4. Duurzame economie
5. Duurzame en klimaatneutrale organisatie

De gemeente wil dit onder andere bewerkstelligen door alleen nog energieneutrale aardgasvrije nieuwbouw toe te staan. Daarnaast kan in de ontwikkeling gedacht worden aan de toepassing van de volgende vijf maatregelen:

1. *Een uitstekende naad- en kierdichting*; Door in het gehele gebouw verbeterde naad- en kierdichting toe te passen, kunnen energieverliezen worden beperkt. Bijvoorbeeld een uitstekende naad- en kierdichting ($Q_{v10} = 0,3 \text{ dm}^3/\text{s.m}^2$). Bij oplevering wordt geadviseerd een luchtdichtheidstest (blowerdoortest) uit te laten voeren conform NEN 2686, NEN-EN-ISO 9972.
2. *Extra isolatie*: het voorgestelde gebouwconcept voldoet net aan het bouwbesluit op het gebied van isolatie en presteert dus eigenlijk minimaal op het gebied van isolatie. Met extra isolatie kan het energiegebruik van de volledige woning verder naar beneden worden gebracht.
3. *Zonnecollector*; Een zonnewarmte systeem kan optimaal jaarlijks circa 50% van de warmtapwater behoefte verzorgen. Een combinatie van de zonnecollector met een warmtepomp is ideaal door de structurele verhoging van het rendement van de warmtepomp en hiermee de energiebehoefte van de warmtepomp. Ook zal de warmtepomp een langer levensduur hebben door dat deze alleen nodig is als er onvoldoende zonnewarmte beschikbaar is.
4. *Vraaggestuurd ventilatiesysteem met warmterugwinning*: Door gebruik te maken van warmterugwinning in de mechanische luchtafvoer en/of sturing op basis van gebruik van de ruimtes (CO_2) wordt energie bespaard.
5. *Een douchewater warmterugwinning installatie*: Een douche-wtw vermindert de milieubelasting en verlaagd de energie rekening doordat de helft van de warmte uit wegstromend douchewater kan worden teruggewonnen en gebruikt voor het voorverwarmen van koud water.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De ontwikkeling krijgt geen aardgasaansluiting. Daarnaast worden de woningen energieneutraal, krijgen deze zonnepanelen en een duurzame verwarmingsinstallatie. Over de vijf maatregelen en de toepassing zal in de uitwerking worden besloten. Tevens wordt het gebruik van fietsen als transportmiddel gestimuleerd door goede fietsparkeerplekken aan te leggen binnen de plangrens.



4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Gezien de aard van de werkzaamheden is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit deze quickscan, uitgevoerd door Ecoresult BV in maart 2020, is gebleken dat er extra onderzoek nodig is



naar de hazelworm, de levendbarende hagedis, vleermuizen, huismus, gierzwaluw en uilen. De volledige quickscan is opgenomen als bijlage 1. De belangrijkste conclusies en resultaten worden hieronder kort toegelicht.

- Het plangebied overlapt niet met NNN gebieden, de Groene Contour of Weidevogelkerngebieden. Op basis van de aard van de activiteiten die plaats zullen vinden valt uit te sluiten dat er sprake is van (tijdelijke) negatieve impact op de wezenlijke kenmerken en waarden van de genoemde gebieden
- Het plangebied is geschikt als voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaats van vogels met jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen, te weten huismus, gierzwaluw, kerkuil, steenuil en ransuil. Negatieve effecten op potentiële voortplantings- en vaste rust en verblijfplaatsen kunnen niet worden uitgesloten. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk om aan te tonen of;
 - Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen op verschillende plekken in het plangebied (bomen, braamstruweel en verwilde begroeiing).
 - Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken.
 - Aanwezigheid van de soorten baardvleermuis, gewone grootoorvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone dwergvleermuis, laatvlieger, watervleermuis, rosse vleermuis, en franjestaart voor de functies zomer-, kraam-, paar-, en winterverblijfplaats is niet uitgesloten. Negatieve effecten plaats vinden op mogelijk aanwezige vaste rust- en verblijfplaatsen.
 - Aanwezigheid van levendbarende hagedis en hazelworm kan in het plangebied niet worden uitgesloten. Gezien het plangebied grotendeels opnieuw zal worden ingericht kunnen mogelijke negatieve effecten niet worden uitgesloten. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk.

Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan is in 2020 onderzoek verricht naar de aan- of afwezigheid van huismussen, gierzwaluwen, reptielen (levendbarende hagedis en hazelworm) en vleermuizen door Tiko Seip Ecologie. Daarnaast is de locatie nagelopen op (sporen van) aanwezigheid van uilen. Het aanvullend onderzoek zal later worden toegevoegd als bijlage.

De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de richtlijnen zoals deze worden gehanteerd door het Netwerk Groene Bureaus. Voor vleermuizen betreft dit het vleermuisprotocol van 2017. Voor huismussen, gierzwaluwen en reptielen betreft dit de Soortinventarisatieprotocollen in het kader van de Wet natuurbescherming (versie juli 2017) van het Netwerk Groene Bureaus.

- Tijdens het onderzoek is binnen het pand een zomerverblijf van een gewone grootoorvleermuis vastgesteld (het gaat om één exemplaar). Het is aannemelijk dat de grootoor jaarrond gebruik maakt van het pand. Gebruik als paarverblijf is echter uitgesloten.
- Van andere vleermuissoorten zijn binnen het plangebied wel overvliegende exemplaren waargenomen, maar hiervan zijn geen verblijfplaatsen vastgesteld.
- De aanwezigheid van nestplaatsen en/of andere vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen, gierzwaluwen en uilen kan aan de hand van de uitgevoerde onderzoeken worden uitgesloten. Ook reptielen zijn tijdens het onderzoek niet vastgesteld.



Er zal ontheffing moeten worden aangevraagd voor het vernietigen van een zomerverblijfplaats van een enkele gewone grootoorvleermuis. Bij het treffen van mitigerende maatregelen dient rekening te worden met jaarrond gebruik. De omgevingsvergunning kan worden verleend als de ontheffing is verstrekt.

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

4.1.3 Stikstofdepositie

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS), welke in juli 2015 van kracht werd, berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit tot een significante toename leidde van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden. Deze waarden bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunning plichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Dit betekent dat ook relatief kleinschalige projecten zorgvuldig dienen te worden getoetst op hun stikstofdepositie, om zo aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Sinds de vernieuwing van de AERIUS Calculator op 16 september 2019 (en de update van 15 oktober 2020, versie 2020) kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Daarbij dient zowel de realisatiefase, als de gebruikersfase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.

Er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd (17 november 2020, zie bijlagen 2). Hieruit blijkt dat er geen strijdigheden zijn met de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden.



4.1.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Wet Natuurbescherming mogelijk beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief. Aanvullend onderzoek is uitgevoerd en op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat er een ontheffing moet worden aangevraagd voor het vernietigen van een zomerverblijfplaats van een enkele gewone grootoorvleermuis. Deze ontheffing wordt aangevraagd bij de provincie Utrecht op 10 december 2020. Als de ontheffing wordt verstrekt kan de omgevingsvergunning worden verleend.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

Het pand kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren. Voor een verdere toelichting op het aspect cultuurhistorische wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museale voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De projectlocatie heeft een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie, namelijk 'Waarde – Archeologie 1' (oranje) en 'Waarde – Archeologie 3' (paars). Deze gelden slechts voor het westelijk



deel van het perceel. Waar deze waarden gelden zal niet dieper worden gegraven dan 30 centimeter en ook niet over een oppervlakte groter dan 100 m² respectievelijk 150 m². Archeologisch onderzoek is dus niet noodzakelijk. In onderstaande figuur is aangegeven voor welk deel van het perceel de dubbelbestemmingen gelden.



Uitsnede bestemmingsplan met aanduiding archeologische waarden (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Daarnaast is de archeologische beleidskaart van de gemeente uit 2019 geraadpleegd. Het grootste gedeelte van het perceel kent hierin een middelhoge waarde en een klein gedeelte een hoge waarde. De bodemingrepen zullen de gestelde grenswaarden niet overschrijden, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Utrechtse Heuvelrug 2019

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling vindt niet plaats op beschermd archeologisch gebied. Nader onderzoek in het kader van de archeologie is niet noodzakelijk.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Beleidskader

De planlocatie wordt ontsloten via de Oude Rijksweg, welke in oostelijke en westelijke richting aansluit op de doorgaande Driebergsestraatweg (N225). In 2010 heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug een Gemeentelijk Verkeers- en Vervoer Plan (GVVP) opgesteld. Conform het paraplubestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' dienen ruimtelijke ontwikkelingen aan het GVVP getoetst te worden.

Het GVVP is driedelig. Het biedt een beleidskader, geeft prioriteiten aan voor investeringen en fungeert als integraal beleid tussen de verschillende onderdelen van het verkeers- en vervoersbeleid en andere beleidsterreinen. De belangrijkste doelstelling van het GVVP is als volgt geformuleerd:

"Het gemeentelijke verkeers- en vervoerbeleid moet leiden tot een duurzaam verkeers- en vervoersysteem met een gezonde en veilige leefomgeving in een groene, bereikbare, economisch gezonde gemeente."

De gemeente wil dus een duurzaam verkeers- en vervoersysteem opstellen. Hierbij wil het samenwerking zoeken met andere partijen om de uitvoeringsprojecten gezamenlijk te realiseren.

4.3.2 Verkeer

In de huidige situatie is er geen verkeersgeneratie, aangezien het pand al behoorlijk lange tijd leegstaat. De toekomstige verkeersgeneratie is te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 381: 'Toekomstbesteding parkeren'. Hierin is gekeken naar een koop huis twee-onder-één-kap met een verkeersgeneratie van minimaal 7,4 en maximaal 8,2 mvt/etmaal in 'rest bebouwde kom' weinig stedelijk gebied. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van maximaal 16,4 mvt/etmaal voor de twee-onder-één-kap woningen. Daarnaast is er verkeersgeneratie door de appartementen. Deze is bepaald aan de hand van een huur appartement duur. Hiervoor geldt in de rest bebouwde kom een verkeersgeneratie van minimaal 5,6 en maximaal 6,4 mvt/etmaal. Gezamenlijk voor de zes appartementen is hiermee de verkeersgeneratie maximaal 38,4 mvt/etmaal.

Conclusie

De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe met maximaal 54,8 mvt/etmaal. Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van de planlocatie wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied.

4.3.3 Parkeren

Op basis van de eerder genoemde publicatie GVVP kan inzicht worden verkregen in de nieuwe parkeersituatie. Voor een dure woning geldt een parkeernorm van 2,0. Per brief heeft de gemeente op



27 augustus 2019, als principebesluit, aangegeven dat een parkeernorm van 1,5 per appartement kan worden aangehouden. Dit betekent een totale parkeerbehoefte van 13 parkeerplaatsen.

Bij de twee-onder-één-kap woningen worden per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Deze woningen voorzien dus in de eigen parkeerbehoefte. Daarnaast worden voor de zes appartementen negen parkeerplaatsen gerealiseerd. Er zijn voor de appartementen negen parkeerplaatsen nodig. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

4.3.4 Fietsparkeren

Om het fietsen aantrekkelijk te maken en te houden heeft de gemeente in het GVVP aandacht besteed aan het fietsparkeren. Bij nieuwbouw wordt naast een parkeernorm voor auto's ook een parkeernorm voor fietsen opgelegd. Deze dient op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor de zes appartementen is fietsparkeerruimte gereserveerd waar ten minste 10 fietsen geparkeerd kunnen worden en bij de twee-onder-één-kap woningen is voldoende plaats om fietsen op eigen terrein te parkeren.

Conclusie

Daar de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

4.4.2 Onderzoek / beoordeling

Het initiatief kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er is wel gekeken naar de luchtkwaliteit ter plaatse. Hiervoor is gebruik gemaakt van gegevens van de Omgevingsdienst regio Utrecht. Hieronder worden kort de cijfers voor 2018 en 2030 vergeleken voor respectievelijk NO₂ (stikstofdioxide), PM₁₀ (fijnstof) en PM_{2,5} (zeer fijn stof):

Stof	2018	2030
NO ₂	14 – 16 µg/m ³	8 – 10 µg/m ³
PM ₁₀	18 – 19 µg/m ³	16 – 17 µg/m ³
PM _{2,5}	11,5 – 12 µg/m ³	9,5 – 10 µg/m ³

De genoemde waarden liggen ruim onder de wettelijk vastgestelde grenswaarden. Daarnaast verbetert de luchtkwaliteit in de periode 2018 tot 2030.



Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

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

4.5.2 Onderzoek/beoordeling

Onderhavig initiatief betreft een wijziging naar een woonfunctie op een locatie die bestemd is als 'Gemengd'. Ten aanzien van het initiatief zullen er graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. De planologisch geldende functie betreft bovendien een milieugevoelige functie, aangezien hierbij meerdere personen voor langere tijd in het pand aanwezig kunnen en zullen zijn. Op de locatie zijn geen bodemverontreinigingen bekend of bekende locaties van ernstige bodemverontreiniging die met spoed moeten worden gesaneerd.

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Grondvitaal BV. Het veldwerk heeft plaatsgevonden op 16 en 23 maart 2020. De strategie die gevolg is was er één van een 'onverdachte' locatie. Deze onderzoekshypothese kan op grond van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters niet worden gehandhaafd. Gezien de onderzoeksresultaten wordt de onderzochte locatie thans aangeduid als verdacht met betrekking tot de aanwezigheid van de aangegeven stoffen. De aangetroffen concentraties zijn echter van lichte aard en geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage.

4.5.3 Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.



Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidzone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidzone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor Industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor Industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd. Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidzone.

4.6.2 Onderzoek

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door SPA WNP ingenieurs, dit onderzoek is uitgevoerd in maart 2020 en aangevuld in december 2020. Het rapport is opgenomen als bijlage. Doel van dit onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer. De nieuwe woningen en appartementen liggen binnen de bebouwde kom, in de geluidzones van de Velperengh en de N225. Voor de Oude Rijksstraatweg en Palmweg geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een geluidzone langs deze wegen, is in het onderzoek de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen, toch berekend. Dit omdat:

- de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing de belangen van het realiseren van het bouwplan af moet wegen tegen de mogelijke hinder door de geluidbelasting;
- bij het realiseren van de woningen en appartementen, deze geluidbelasting meegenomen kan worden bij de beoordeling van de geluidwering, in het kader van een goed woonklimaat. De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de:

- N225, hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale te ontheffen waarde van 63 dB;
- Velperengh ruim lager zal zijn dan de voorkeurswaarde;
- Palmweg (30 km/uur-weg) ruim lager zal zijn dan de voorkeurswaarde, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen;
- Oude Rijksstraatweg (30 km/uur-weg), hoger zal zijn dan de voorkeurswaarde, maar lager dan de maximale ontheffing, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting, ten gevolge van de Oude Rijksstraatweg, aanvaardbaar is. Omdat 30 km/uur-wegen volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd zijn, kan (en hoeft) voor de geluidbelasting van deze weg geen hogere waarde worden verleend.

Rekening houdend met alle wegen, blijkt dat de:

- twee-onder-een-kapwoningen niet beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte;
- zes appartementen allemaal beschikken over een geluidluwe gevel, te weten de westgevel. Ook is aan deze geluidluwe gevel een gezamenlijke buitenruimte aanwezig.



Gezien de situatie en de berekende waarden, zijn er binnen het bouwplan mogelijk geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting ten gevolge van de N225 en de Oude Rijksweg, bij de nieuwe woningen en appartementen te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde).

Om de nieuwe woningen en appartementen te kunnen realiseren, moet de gemeente Utrechtse Heuvelrug hogere waarden tot 53 dB, ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de N225 vaststellen en vastleggen in het kadaster.

Om bij de twee-onder-een-kapwoningen aan de eisen en inspanningsverplichtingen die het gemeentelijk geluidbeleid stelt bij het vaststellen van hogere waarden te kunnen voldoen, moet een tuinscherm op de noordelijke terreingrens van deze woningen gerealiseerd worden met een minimale hoogte van 1,75 meter. Dit tuinscherm dient gesloten uitgevoerd te worden en een massa van minimaal 10 kg/m² te hebben.

Na realisatie van dit tuinscherm hebben alle woningen en appartementen tenminste één geluidluwe gevel. Daarnaast wordt er voldaan aan de inspanningsverplichting waarbij er zich minimaal één verblijfsruimte per etage aan de geluidluwe gevel bevindt. Ook beschikken de grondgebonden woningen over een buitenruimte aan de geluidluwe gevel.

Als motivering voor het vaststellen van hogere waarden geldt in deze situatie dat de nieuwe woningen en appartementen, de bestaande bebouwing vervangt. Ook zal na de sloop van de huidige bebouwing een open plaats tussen de aanwezige bebouwing worden gevuld.

De totale gecumuleerde geluidbelasting, zonder aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt maximaal 58 dB. In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt aanbevolen om bij de bepaling van de karakteristieke geluidwering van de gevels, uit te gaan van deze gecumuleerde geluidbelastingen.

4.6.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, mits er wordt voldaan aan de aanbevelingen van het akoestisch onderzoek. De woningen en appartementen hebben tenminste één geluidluwe gevel (na realisatie van het tuinscherm). Daarnaast wordt er voldaan aan de inspanningsverplichting waarbij er zich minimaal één verblijfsruimte per etage aan de geluidluwe gevel bevindt. Ook beschikken de grondgebonden woningen over een buitenruimte aan de geluidluwe gevel. Dit geeft voldoende aanleiding om een hogere grenswaarde vast te stellen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;



- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het planlocatie kan, gelet op de ligging aan de Oude Rijkssstraatweg met voornamelijk woningen worden gekarakteriseerd als rustig woongebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Onderzoek/beoordeling

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

Het nabijgelegen bedrijventerrein, waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan (richtafstand 100 meter) ligt op ruim 140 meter afstand van de perceelgrens. Er is dus geen



belemmering voor de woningbouw ontwikkeling door het bedrijventerrein en anderzijds worden de bedrijven niet belemmerd door de ontwikkeling van het perceel.

Wel bevindt zich op circa 60 meter, aan de Driebergsestraat 10, een pannenkoeken-poffertjesrestaurant (De Wensput) en aan de Rozenlaan 15, op circa 130 meter, is Noordam's Vleesservice gevestigd (bedrijf tot en met categorie 3.1 toegestaan). Gezien de reeds aanwezige woningen rond deze bedrijven vormt de ontwikkeling geen belemmering voor de groeimogelijkheden van deze bedrijven.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies in de omgeving vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt bouw van de woningen niet tot belemmeringen voor de omliggende milieubelastende functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige 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 deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.



Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien

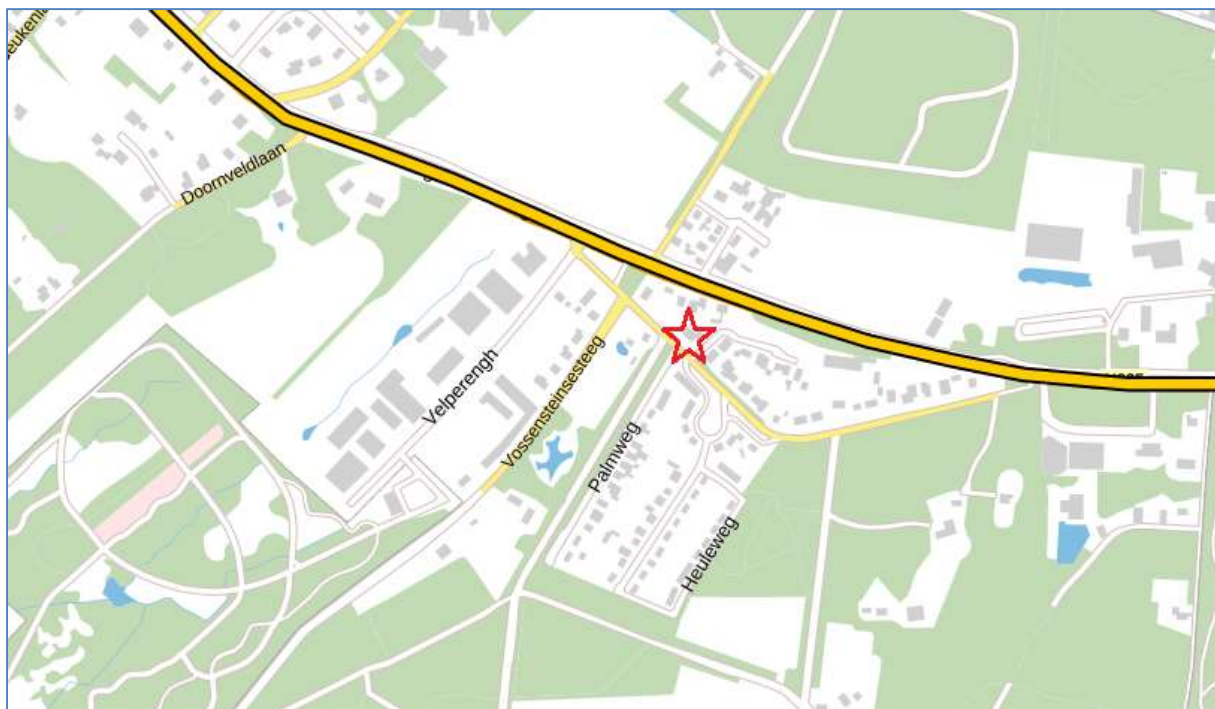


zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, zodat de herbouw getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buitransportleiding met een PR 10^{-6} contour. Voor de provinciale weg (N225) geldt geen risicocontour, zoals blijkt uit de attribootinformatie

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat er geen sprake is van een belemmering. Het benzinestation bij de Velperengh, gelegen op circa 180 meter afstand levert geen problemen op aangezien hier geen lpg(-vulpunt) aanwezig is. Anderzijds is



de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de Oude Rijksstraatweg 14 in Doorn.

4.9 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Bij de graafwerkzaamheden zal een klic-melding uitgevoerd worden.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.



Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het Waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden geeft in het Waterbeheerplan 'Waterkoets 2016-2021' en de Waterstructuurvisie, Keur en Legger aan wat de komende periode te doen staat met waterbeheer, waterkering en de waterketen. Dit betreft de zorg voor voldoende schoon water waar dat voor mens, dier en natuur gewenst is, en voor het voorkomen van wateroverlast en overstroming. In het waterbeheersplan geeft het Waterschap tevens invulling aan de verschillende waterwetten en -verordeningen, beleidsstukken en overeenkomsten of afspraken met instanties en belanghebbenden.

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Het waterbeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is gericht op het voorkomen en terugdringen van verontreiniging van oppervlaktewater door inzameling afvoer en zuivering van afvalwater, het terugdringen van ongewenste lozingen en het voorkomen van verontreiniging van regenwater via afkoppeling en het gebruik van niet uitlogende (bouw)materialen.

Convenant afkoppelen

In november 2015 is de jongste versie van het convenant "Afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug" getekend tussen de provincie Utrecht, 10 gemeenten met grondgebied op de Utrechtse Heuvelrug en de waterschappen Vallei & Eem en HDSR. In dit convenant zijn afspraken gemaakt over welke verharde oppervlakken wel en niet kunnen worden afgekoppeld, afhankelijk van het risico van vervuiling van het grondwater. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen afkoppelen binnen en buiten het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinningen op de Utrechtse Heuvelrug. Voor dakoppervlakken geldt in dit convenant, dat zowel binnen als buiten het grondwaterbeschermingsgebied deze zonder aanvullende voorzieningen kunnen worden afgekoppeld. Voor andere oppervlakken kunnen aanvullende eisen worden gesteld waarvoor het convenant als richtlijn geldt.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan



Het gemeentelijke rioleringsplan bevat de integrale visie van de gemeente op grondwater, regenwater en stedelijk afvalwater. Het beleid is gericht op het versterken en /of intensiveren van het voorgaande beleid. Hierin staan de volgende basisprincipes centraal:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)

Beleid hemel- en afvalwater

Voor het hemelwater streeft de gemeente naar het zoveel mogelijk ter plaatse vast houden van water. Dit betekent dan dat het hemelwater niet langer het riool ingaat maar lokaal wordt geborgen in de bodem en/of oppervlaktewater.

Dit levert zowel voordelen op voor het milieu als de economie. Het helpt om verdroging van gebied te bestrijden en voorkomt dat schoon oppervlaktewater vies wordt. Verder verbetert de werking van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Deze werkt beter als rioolwater minder vermengd is met regenwater.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Algemeen Waterbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen

Indien één of meer van de volgende situaties zich voordoet, is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling met weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem:

- Het verhard oppervlak neemt gering toe; Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen.
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Buiten het plangebied wordt geen water geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Beschermingszone drinkwaterwinning

De planlocatie is in een drinkwaterwingebieden gelegen. Rondom deze gebieden liggen in beide gevallen een zeer kwetsbaar grondwaterbeschermingsgebied en beschermingszone



drinkwaterwinning, ter bescherming van de grondwaterkwaliteit aldaar. Het plangebied valt volledig binnen de beschermingszone drinkwaterwinning. Voor waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden is de bescherming geregeld in de Provinciale Milieu Verordening (PMV). Voor beschermingszone drinkwaterwinning regelt de PMV dit niet. Binnen deze gebieden gelden geen extra regels, wel moet rekening worden gehouden met waterwinbelang en ontmoedigt de provincie bij nieuwe ontwikkelingen ongewenste functies en stimuleert zij gewenste functies.

4.10.3 Beoordeling

Gezien de toename van het verharde oppervlakte (toename < 500 m²) is er een digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: het zogenaamde standstill beginsel. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Op basis van de ingevoerde gegevens adviseert het Hoogheemraadschap positief op het plan. Een samenvatting en het toetsresultaat is opgenomen als bijlage. Wel worden enkele aandachtspunten aangegeven:

“Ondanks dat de ruimtelijke ontwikkeling weinig gevolgen heeft voor het huidige watersysteem, kan het zijn dat er kansen zijn om verbeteringen door te voeren ten behoeve van duurzaam waterbeheer en het klimaatbestendig maken van de leefomgeving (omgaan met extremen als wateroverlast, hitte en droogte). Wij adviseren bijvoorbeeld om bij alle nieuwbouw goed te kijken naar het juiste vloerpeil om wateroverlast te voorkomen, groene daken aan te leggen om hittestress te voorkomen en de juiste beplanting te kiezen afhankelijk van de grondwaterstand tijdens droge perioden. Conform gemeentelijk beleid dient u schoon hemelwater niet af te voeren naar een gemengd rioolstelsel maar te infiltreren in de bodem of af te voeren naar oppervlaktewater (eventueel via een gescheiden rioolstelsel). Voor straten of parkeerplaatsen kunt u halfverharding aanleggen of groenvoorzieningen gebruiken voor tijdelijke waterberging. Meer informatie op ruimtelijkeadaptatie.nl”

Aanleghoogte

Wij adviseren om de nieuwbouw aan te leggen met een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter, en bij voorkeur 1 meter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Grondwater

Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem adviseren wij om zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Om wateroverlast en -schade in woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren.”

Daarnaast wordt door het Waterschap sterk geadviseerd om bij de ontwikkeling geen gebruik te maken van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink voor het dak, de dakgoot en/of regenpijpen. Hemelwater dat afstroomt langs deze metalen zal concentraties aan uitlogende metalen bevatten. Deze verslechteren de (grond-) waterkwaliteit en hebben een negatieve impact op de ecologie. Dit advies zal worden opgevolgd. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

4.10.4 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen worden er geen bezwaren verwacht tegen onderhavig initiatief. De aandachtspunten worden verwerkt in de verdere planvorming.





5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de ruimtelijke procedure is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Het bouwtechnische gedeelte zal worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade heeft de initiatiefnemer een planschade risicoanalyse opgesteld, welke in het bezit is van de gemeente.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft in de directe omgeving brieven rondgestuurd met daarin een toelichting op de plannen en hierin is aangegeven dat er bij vragen contact met de initiatiefnemer opgenomen kon worden. Op deze manier is de omgeving vroegtijdig en duidelijk geïnformeerd over de planontwikkeling. De verstuurde brief is opgenomen als bijlage.

Het overgrote deel van de omwonenden heeft positief gereageerd op de ontwikkeling. Los van de gevaarlijke situatie, is het vervallen gebouw voor velen een doorn in het oog. De buurt en de politie onderstrepen dat er sprake is van een gevaarlijke situatie. Slechts van een omwonende is bekend dat zij minder blij zijn met de ontwikkeling. De eigenaren van het terrein zijn samen met de initiatiefnemers in gesprek met deze omwonenden.

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.

Het ontwerpbesluit heeft van ... tot ... ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode ... zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben wel/niet geleid tot een herziening van het besluit.



6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief met de functiewijziging naar woningen aan de Oude Rijksstraatweg 14 in Doorn voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Utrecht. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Er zal ontheffing worden aangevraagd voor het vernietigen van een zomerverblijfplaats van een enkele gewone grootoorvleermuis. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, mits er een hogere waarden procedure wordt gevoerd.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en voorziet het initiatief in een verbetering van de uitstraling van het verwaarloosde perceel, waarmee het een bijdrage levert aan de leefbaarheid van de buurt. Daarnaast zorgt het initiatief voor de toevoeging van woningen in een tijd waarin er een behoorlijk woningtekort is.





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu