

Ruimtelijke onderbouwing

Zandschulperweg 12 in Leersum

Gemeente Utrechtse Heuvelrug



Teus'Advies
Omgevingsadviseurs

Algemene gegevens

Omschrijving

Ruimtelijke onderbouwing voor het (buitenplans) afwijken van het bestemmingsplan 'Leersum Buitengebied 2005/2009' voor het gewijzigd bouwen van een bijgebouw aan de Zandschulperweg 12 in Leersum, gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Opdrachtgever

Geewo Beheer B.V.

Zandschulperweg 12
3956 KM Leersum

Opsteller

Teus' Advies

Verlooplaan 6
3771 HG Barneveld
T [REDACTED]
E [REDACTED]@teusadvies.nl
W www.teusadvies.nl

Teus'Advies

Datum | status | versie

9 december 2024 | definitief | 1.9

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Beschrijving initiatief.....	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Bouwplan	7
3. Beleidskader.....	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4. Specifieke regelgeving en beleid	14
4.1 Milieuaspecten	14
4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	16
4.3 Ecologie	17
4.4 Verkeer en parkeren.....	17
4.5 Waterparagraaf	18
5. Uitvoerbaarheid	21
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	21
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	21
6. Conclusie.....	22
Bijlagen	23
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek	24
Bijlage 2 Natuurtoets.....	25
Bijlage 3 Stikstofdepositie-onderzoek.....	27
Bijlage 4 Resultaat digitale watertoets	28

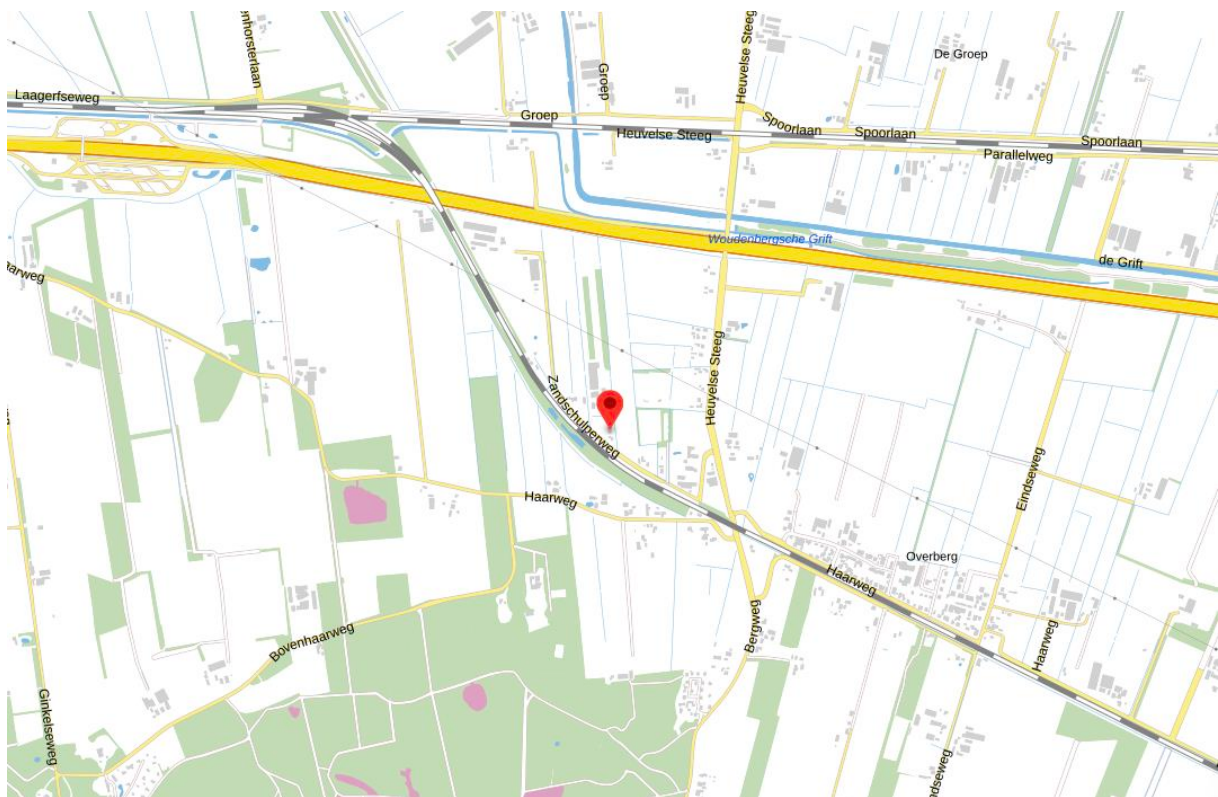
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zandschulperweg 12 in Leersum is een bijgebouw aanwezig dat in gebruik is voor een bedrijf aan huis. Het bijgebouw is echter anders gebouwd dan vergund. Daarnaast is het gebruiken van het bijgebouw voor een bedrijf aan huis, door de omvang, in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt nu alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd voor het gewijzigd bouwen van het bijgebouw en het gebruik voor een bedrijf aan huis. Om aan te tonen dat het initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing

De Zandschulperweg 12 is gelegen in het buitengebied van Leersum. Kadastraal staat het perceel van het besluitgebied bekend als gemeente Leersum, sectie H, nummer 367. Het besluitgebied wordt alleen gevormd voor het genoemde perceel.



Ligging in de omgeving

1.3 Geldend bestemmingsplan

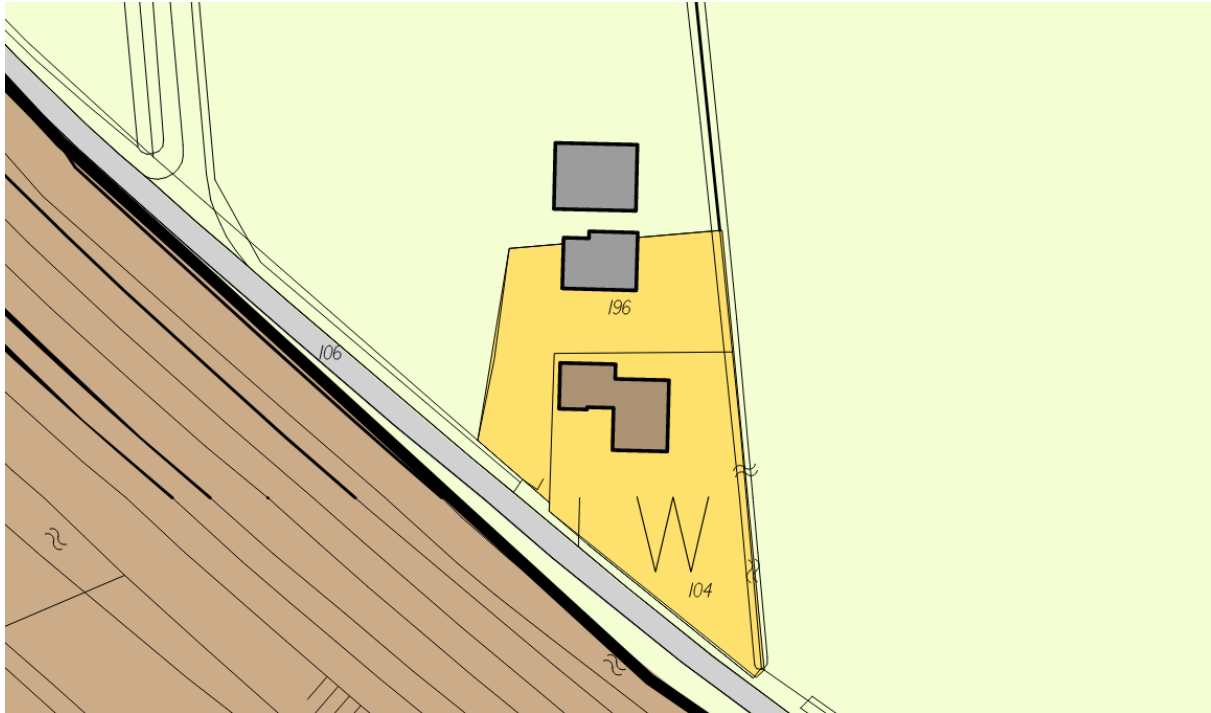
Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Leersum 2005'. Dit plan is op onderdelen aangepast en aangevuld met het bestemmingsplan 'Buitengebied Leersum 2005, herziening 2009'. Deze herziening is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 september 2010. Verder geldt ook het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening', vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juni 2018.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Leersum 2005, herziening 2009' geldt voor het besluitgebied grotendeels de bestemming 'Wonen'. Hiermee zijn deze gronden in hoofdzaak bestemd voor wonen. Binnen deze bestemming is één woning toegestaan, waarvoor een maximale inhoudsmaat van 600 m³ geldt. Daarnaast geldt een maximum goothoogte van 3 meter voor de woning. De gezamenlijke, maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de woning mag niet meer bedragen dan 50 m². Voor bijgebouwen en overkappingen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van

respectievelijk 3 en 6 meter.

Verder geldt de bestemming 'Agrarisch gebied'. Hiermee zijn deze gronden in hoofdzaak bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Er is geen bouwvlak aangegeven, waardoor in principe geen gebouwen mogelijk zijn.

Met het 'Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' zijn normen en regels voor parkeren toegevoegd aan meerdere bestemmingsplannen binnen de gemeente, waaronder het geldende bestemmingsplan voor het besluitgebied. Kortgezegd houden deze regels in dat bij het bouwen of aanpassen van gebouwen in voldoende parkeerruimte voorzien moet worden.



Uitsnede plankaart met een projectie van de bebouwing

Binnen het geldende bestemmingsplan is het initiatief niet mogelijk. Het bijgebouw is buiten de geldende woonbestemming gerealiseerd, en in een agrarische bestemming waarin ter plaatse geen gebouwen zijn toegestaan. Daarnaast is het gebruik van het bijgebouw voor een bedrijf aan huis niet bij recht toegestaan. Wel bevat het geldende bestemmingsplan een vrijstellingsbevoegdheid (naar huidig recht: afwijkingsbevoegdheid) voor het toestaan van bedrijven aan huis (artikel 26, lid 5). Het bedrijf voldoet aan de voorwaarden die daarvoor gelden, met één uitzondering. Met de vrijstellingsbevoegdheid kan een bedrijf aan huis worden toegestaan waarvoor maximaal 60 m² van de aanwezige bijgebouwen wordt gebruikt. Het gebouw dat voor een bedrijf aan huis gebruikt wordt heeft in de beoogde situatie een omvang van 120 m². Daarom is het nodig om buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan.

Op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Daarom is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het bouwplan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het relevante beleidskader. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de relevante, specifieke regelgeving. Daarna wordt, in hoofdstuk 5, de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond. De conclusie is in hoofdstuk 6 te vinden.

2. Beschrijving initiatief

2.1 Bestaande situatie

Omgeving

De locatie is gelegen in het buitengebied van Leersum, op circa 5 kilometer ten noordoosten van de dorpskern van Leersum. Even ten oosten van de locatie ligt het dorp Overberg. Ten zuiden van de locatie loopt de spoorlijn tussen Utrecht en Rhenen. De omgeving van het perceel bestaat voornamelijk uit bosgebied in het zuiden. Het landschap ten noorden is voornamelijk te typeren als slagenlandschap, welke zich onder andere kenmerkt aan de langgerekte strokenverkaveling.

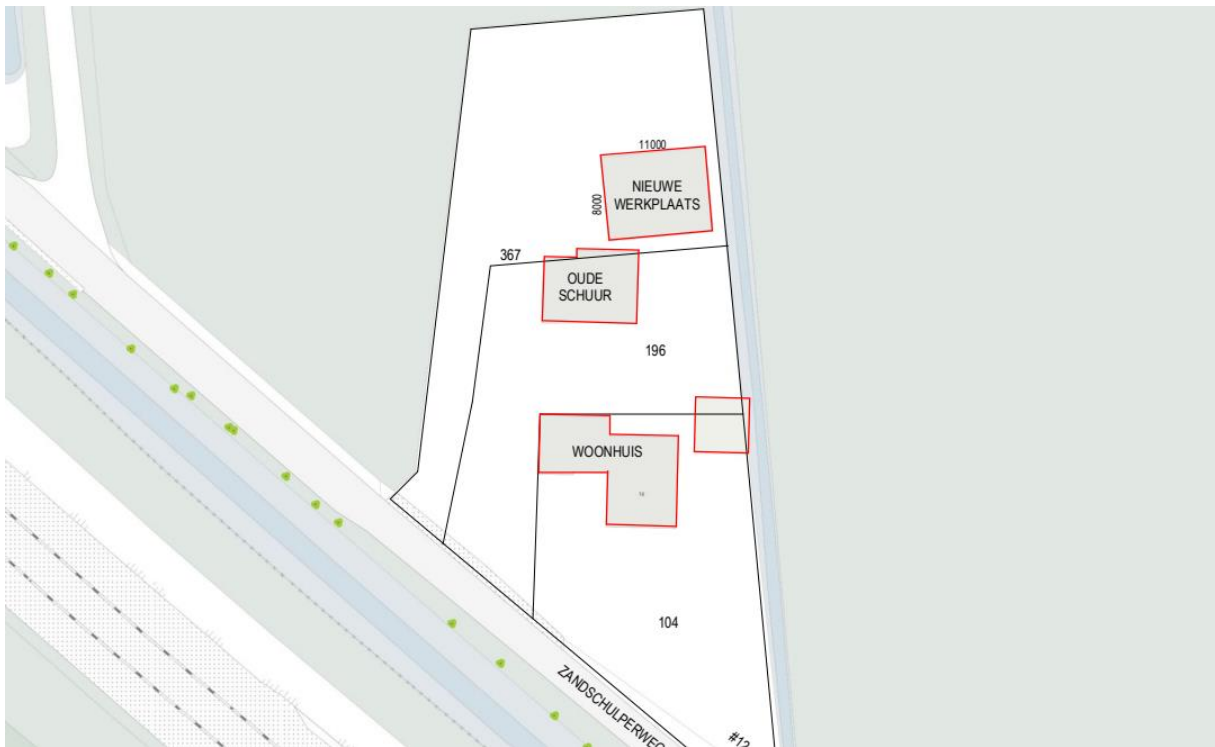


Luchtfoto omgeving

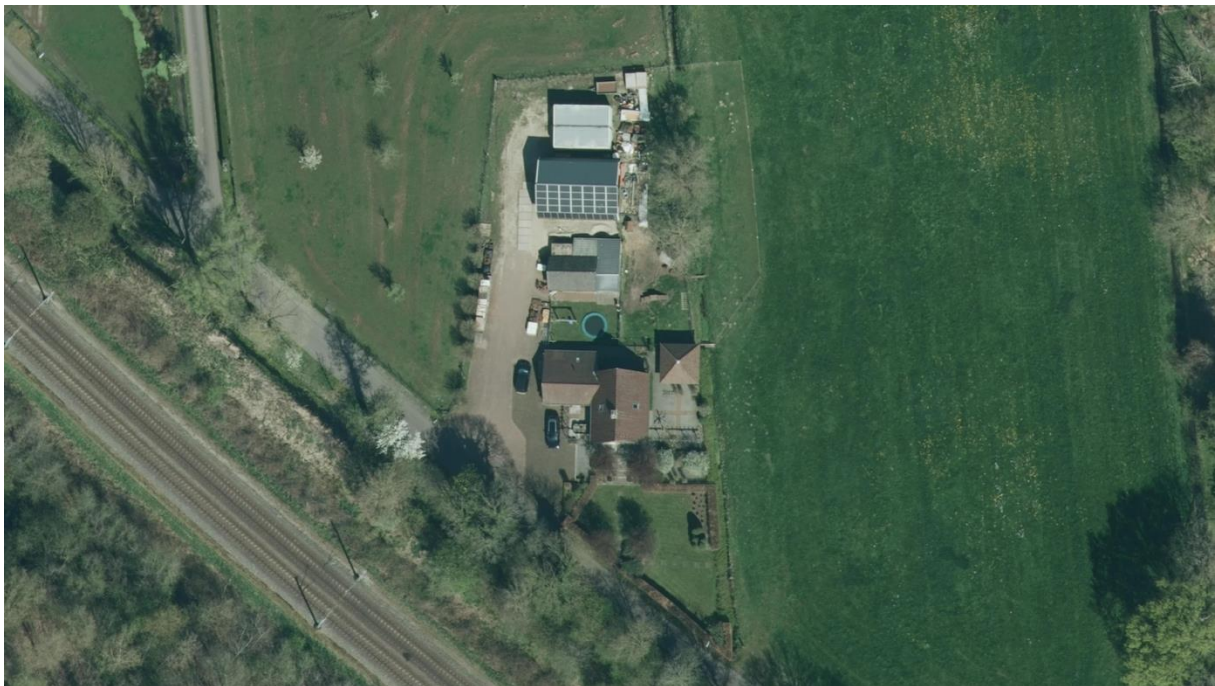
Besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen aan de Zandschulperweg. Dit is een lokale, doodlopende weg die in het oosten aansluit op de Heuvelsesteeg. Op het perceel zijn 3 bijgebouwen aanwezig, achter de vrijstaande woning. Het achterste bijgebouw is het bijgebouw dat anders gebouwd is dan vergund en waarin een bedrijf aan huis gevestigd is. Dit pand ligt op ongeveer 50 meter vanaf de weg, en heeft (bovengronds) een omvang van 88 m².

Vanaf de Zandschulperweg heeft het perceel een relatief brede oprit, die leidt tot het erf rondom de woning en de bijgebouwen. Parkeren vindt dan ook plaats op eigen terrein.



Vergunde situatie bijgebouw



Luchtfoto besluitgebied

2.2 Bouwplan

In 2017 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een schuur aan de Zandschulperweg 12. Dat bijgebouw is anders gebouwd dan vergund. Het gebouw is circa 8 meter naar het westen opgeschoven en een aantal graden meer richting het zuiden georiënteerd. Aanleiding en gevolg van deze afwijking is dat het bijgebouw minder prominent aan de ten oosten gelegen weide gesitueerd is en een aanwezige, in het kader van het oorspronkelijke plan te rooien eik, kon worden behouden. Daarnaast is door de afwijking meer ruimte voor een landschappelijke inpassing tussen het gebouw en de weide vrijgekomen.

De eigenaar heeft het bijgebouw in gebruik voor zijn bedrijf aan huis. Zijn bedrijf is gericht op tractor pulling: een sport waarin men met een tractor een zware slede over een zo groot mogelijk afstand moet slepen. Tractor pulling vindt plaats tijdens de wedstrijden maar tijdens onderhoud van deze machines worden ze niet zo extreem belast. Bij loonbedrijven vindt reparatie en onderhoud plaats aan tractoren en landbouwmachines die vaak nog veel groter zijn dan de tractoren die gebruikt worden voor tractorpulling. De werkzaamheden van initiatiefnemer bestaan uit aanpassingen aan versnellingsbakken en andere onderdelen van tractoren die meedoen aan wedstrijden. Vanwege de groeiende populariteit van deze sport zijn er ook meer aanvragen voor de fysieke aanpassingen aan de onderdelen van tractoren. Daarom is het voornemen om het bovengrondse deel van het bijgebouw te vergroten tot de omvang van de kelder: 120 m². Concreet houdt dat een bovengrondse vergroting van 32 m² in.

Bijbehorende bouwwerken

Het bestemmingsplan staat maximaal 50 m² aan bijgebouwen toe. Vergunningsvrij is maximaal 138 m² aan bijgebouwen mogelijk. Een deel van de oude schuur wordt gesloopt. Na uitbreiding van het bijgebouw zijn daarmee nog 195 m² aan bijgebouwen aanwezig. Dat is een overschrijding van 57 m² ten opzichte van wat nu maximaal (vergunningsvrij) toegestaan is.

Ter legalisatie en compensatie van deze overschrijding heeft de initiatiefnemer in totaal 154 sloopmeters aangekocht, afkomstig van een locatie uit Woudenberg. Op die locatie waren bij een woning in totaal 524 m² aan voormalige, agrarische opstallen aanwezig. Deze zijn inmiddels allemaal gesloopt. In ruil voor de sloop van die gebouwen, mocht de eigenaar hier meer gebouwen terugbouwen dan gebruikelijk kan. Om te voorzien in het gewenste maximum voor bijgebouwen van 225 m², stelde de gemeente Woudenberg als voorwaarde dat daarvoor in totaal 290 m² aan bijgebouwen gesloopt moesten worden. De vierkante meters van de resterende, te slopen gebouwen mochten en mogen van de gemeente Woudenberg als sloopmeters ingezet worden op een andere locatie in Woudenberg of een buurgemeente. Dat gaat om 154 sloopmeters. Deze worden allemaal ingezet voor het besluitgebied. Een verklaring van de gemeente Woudenberg over de inzetbaarheid van de sloopmeters is separaat toegezonden naar de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Met dit aantal zijn ruimschoots voldoende sloopmeters ingezet om de vergroting te rechtvaardigen. De overschrijding wordt met meer dan het dubbele aantal sloopmeters gecompenseerd. Per saldo leidt het initiatief tot een vermindering van de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied van de Gelderse vallei.

Ter aanvullende compensatie is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt met natuurontwikkeling. Voor een goed beeld en omdat de geplande herbouw van de woning ook onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning is in dit plan uitgegaan van het bouwplan voor de nieuwe woning. De bolacacia's worden gerooid en maken plaats voor nieuwe eiken. Aan de westelijke perceelsgrens wordt een nieuwe beukenhaag aangelegd. De bomenrij aan de oostelijke perceelsgrens wordt versterkt met knotelzen. De achterkant van het perceel wordt ingevuld met een struweel, bestaande uit meidoorn, sleedoorn, Spaanse aak, kornoelje en/of Gelderse roos.



Inrichtingsplan

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. In totaal zijn er 21 nationale belangen gevormd, waaronder het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving en het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Om ook daadwerkelijk uitvoering te geven aan de NOVI, is de Uitvoeringsagenda 2021-2024 opgesteld. Hierin zijn vier prioriteiten benoemd:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI is een permanent en aanpasbaar proces. Er wordt uitgegaan van een terugkerende cyclus van vier jaar. Jaarlijks, in het voorjaar, is er een nationale NOVI-conferentie over de voortgang van de uitvoering, nieuwe ontwikkelingen en inzichten. Ook wordt een tweejaarlijkse monitor uitgevoerd door het Planbureau voor de Leefomgeving. Elke vier jaar vindt een uitgebreide beleidsevaluatie plaats, evenals een onderzoek naar de mening van burgers en wordt de NOVI zo nodig aangepast.

Toetsing

Uit de NOVI volgen geen uitgangspunten en/of randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het plangebied. Met onderhavige ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening is een nadere uitwerking van de Wet ruimtelijke ordening en bevat onder meer bepalingen over bestemmingsplannen, tegemoetkoming in schade, grondexploitatie.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte gewaarborgd. Doel van dit besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, dan wel te beschermen. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

1. Rijksvaarwegen
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Natuurnetwerk Nederland
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Toetsing

Gelet op de ligging van het plangebied, alsmede de aard en omvang van de beoogde planontwikkeling dat in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt geconcludeerd dat er geen strijdigheid is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro. Voornoemde onderwerpen hebben geen betrekking op het plangebied.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro luidt sinds 1 juli 2017 als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De 'nieuwe ladder' vergt niet meer dat de 'actuele regionale behoefte' wordt beschreven, volstaan kan worden met de 'behoefte'. Relevant is of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Artikel 1.1.1, lid 1 Bro geeft de volgende definitie aan stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het plan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m², voor ontwikkelingen in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen.

Toetsing

Dit plan voorziet in een uitbreiding van een bestaand bijgebouw bij een woning. Daarmee is geen sprake van een nieuwe, stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De Omgevingsvisie is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De Omgevingsvisie is uitgewerkt aan de hand van drie regio's en zeven thema's. De regio's zijn U16, Amersfoort en Foodvalley. De thema's zijn:

1. Stad en land gezond.
2. Klimaatbestendig en waterrobuust.
3. Duurzame energie.
4. Vitale steden en dorpen.
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar.
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur.
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

De Omgevingsvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én

hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Interim Omgevingsverordening, die tegelijk met de Omgevingsvisie is vastgesteld. Op grond van de Wro heeft de Omgevingsvisie alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De Interim Omgevingsverordening zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

Toetsing

De Omgevingsvisie doet geen specifieke uitspraken over de legalisatie van het teveel aan bijgebouwen.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

De Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De omgevingsverordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de omgevingsverordening staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de omgevingsverordening zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De omgevingsverordening geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de omgevingsverordening ook regels die voortvloeien uit het Barro. Bij de verordening zijn verschillende kaarten opgenomen. Navolgend worden de voor het plangebied relevante bepalingen besproken.

Watersysteem

Op de kaart 'watersysteem' is de locatie gelegen binnen overstroombaar gebied. Artikel 2.10 bepaalt daarover het volgende:

- 1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Overstroombaar gebied bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.*
- 2. De motivering op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.*

Toetsing

De locatie is binnendijs gelegen en het plan voorziet niet in kwetsbare objecten of woonwijken en bedrijventerreinen. Overstromingsrisico's zijn verder niet relevant voor het bouwplan.

Cultuurhistorie en landschap kaart 2

Op de kaart 'cultuurhistorie en landschap' is het besluitgebied gelegen in het landschap Utrechtse Heuvelrug. Artikel 7.9 bepaalt hierover het volgende:

- 1. Landschap bestaat uit Landschap Eemland, Landschap Gelderse Vallei, Landschap Groene Hart, Landschap Rivierengebied en Landschap Utrechtse Heuvelrug.*
- 2. De kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de Bijlage 15 Kernkwaliteiten Landschap bij deze verordening.*
- 3. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in Landschap bevat:*
 - a. bestemmingen en regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en*
 - b. geen bestemmingen of regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.*
- 4. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.*

Voor de Utrechtse Heuvelrug zijn de volgende kernkwaliteiten benoemd:

- *robuuste eenheid;*

- *reliëfbeleving;*
- *extreme historische gelaagdheid.*

Toetsing

Het plan voorziet in de legalisatie en vergroting van een bestaand bijgebouw en het gebruik daarvan. Dit vindt plaats op het bestaande bouwperceel. De landschappelijke randen van het perceel worden versterkt door beukenhagen en knotelzen. Hiermee komen de kernkwaliteiten voor het landschap Utrechtse Heuvelrug niet in het geding. De genoemde kernkwaliteiten zijn niet specifiek op de locatie aanwezig.

Wonen, werken en recreëren

Op de kaart Wonen, werken en recreëren is de locatie gelegen in het landelijk gebied. Artikel 9.2 bepaalt het volgende:

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied laat geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald.

Toetsing

Dit plan voorziet in de legalisatie en vergroting van een bestaand bijgebouw, dat gebruikt wordt door het bedrijf van initiatiefnemer. Voor de vergroting van het bijgebouw zijn sloopmeters gekocht van een andere locatie in het buitengebied in de provincie Utrecht (zie paragraaf 2.2). Er is daarmee geen sprake van een nieuwe, stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug

Op 3 juli 2023 is de Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug vastgesteld. Voor bedrijvigheid in en rond de dorpen is de ambitie een gezonde lokale economie die bijdraagt aan zowel de vitaliteit van een dorp als lokale werkgelegenheid.

Lokale ondernemers zorgen niet alleen voor 'reuring' maar kunnen bovendien vaak een flinke rol hebben in de dorpsgemeenschap. Bijvoorbeeld door sponsoring of het beschikbaar stellen van faciliteiten. Verder is beschreven dat lokaal gebonden bedrijven de ruimte geboden wordt om door te groeien.

Toetsing

Met dit plan wordt het bijgebouw vergroot, zodat het bedrijf aan huis van de initiatiefnemer kan groeien. Het bedrijf is, ondanks een internationaal klantenbestand, lokaal gebonden en verbonden. Tractorpulling is namelijk populair binnen de regio, met name in het buitengebied. Het bedrijf van initiatiefnemer is dan ook regelmatig betrokken bij wedstrijden, en een deel van zijn klantenkring doet ook mee aan dergelijke wedstrijden in de omgeving. Daarmee is het bedrijf gebonden aan het buitengebied en verbonden met deze sector. Hiermee is dit plan in overeenstemming met de omgevingsvisie.

4. Specifieke regelgeving en beleid

4.1 Milieuaspecten

Bodem

Als gevolg van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Bouwbesluit, dient in verband met de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling, onderzoek te worden verricht naar eventuele verontreinigingen van gronden waaraan een nieuwe bestemming wordt gegeven. Het doel van een dergelijk onderzoek is het beoordelen van de mate waarin verontreiniging aanwezig is, zodat kan worden beoordeeld of en, zo ja, welke kosten zijn gemoeid met het verwijderen of verminderen van die verontreiniging, zodat wordt voldaan aan de eisen van de milieuwetgeving.

Voor dit plan is door adviesbureau Hopman en Peters een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 1. Hierna worden de uitkomsten kort besproken.

Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als verdacht aangemerkt en als zodanig onderzocht conform paragraaf 5.6 (VED-HE) van de NEN 5740. Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond geen afwijkingen gevonden die wijzen op het voorkomen van een potentiële verontreiniging in de bodem van de onderzoekslocatie. In de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarden aangetroffen. In de ondergrond (1,0-1,5 m-mv) zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarden aangetroffen. In het grondwater zijn geen verhoogde concentratie vastgesteld.

Geconcludeerd wordt dat de onderzoekshypothese verdacht in de zin van de NEN 5740 verworpen dient te worden. Op basis van de momenteel beschikbare gegevens is er geen behoefte aan aanvullend onderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt ziet Hopman en Peters geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

Bedrijven en milieuzoneringen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen 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 daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering uit 2009 gebruikt. 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.

Het bedrijf aan huis is onderdeel van de woonfunctie van het perceel. De woonfunctie heeft geen uitwaartse zonering. Zorgvuldigheidshalve is de uitwaartse zonering toch beschouwd, door sec naar de bedrijfsfunctie te kijken. In dat geval wordt een nieuwe, milieubelastende functie toegevoegd. Het bedrijf is gericht op tractor pulling: een sport waarin men met een tractor een zware slede over een zo groot mogelijk afstand moet slepen. Tractor pulling vindt plaats tijdens de wedstrijden maar tijdens onderhoud van deze machines worden ze niet zo extreem belast. Bij loonbedrijven vindt reparatie en onderhoud plaats aan tractoren en landbouwmachines die vaak nog veel groter zijn dan de tractoren die gebruikt worden voor tractorpulling. De werkzaamheden van initiatiefnemer bestaan uit

aanpassingen aan versnellingsbakken en andere onderdelen van tractoren die meedoen aan wedstrijden. Het bedrijf is vergelijkbaar met reparatie- en servicebedrijven, waarvoor milieucategorie 2 geldt. Daarbij hoort een richtafstand van 30 meter. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie is de woning aan de Zandschulperweg 14, gelegen op ruim 65 meter vanaf het bijgebouw. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Milieuzoneringen vormen geen belemmering voor het plan.

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de planologische medewerking aan nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Dit plan voorziet niet in een nieuwe geluidgevoelige functie, maar in een uitbreiding van het bijgebouw. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Aan de andere stoffen die in de Wet worden genoemd wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan.

Op grond van artikel 5.16 Wm kan de gemeenteraad een bestemmingsplan met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit alleen vaststellen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden, of
- de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of, bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregel of effect, per saldo verbetert, of
- het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen, of
- de ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren.

Het bouwplan voorziet in een kleine uitbreiding van het bijgebouw. Het project is daarmee vergelijkbaar met projecten die vallen onder de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), namelijk onder de categorie 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Daarom is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

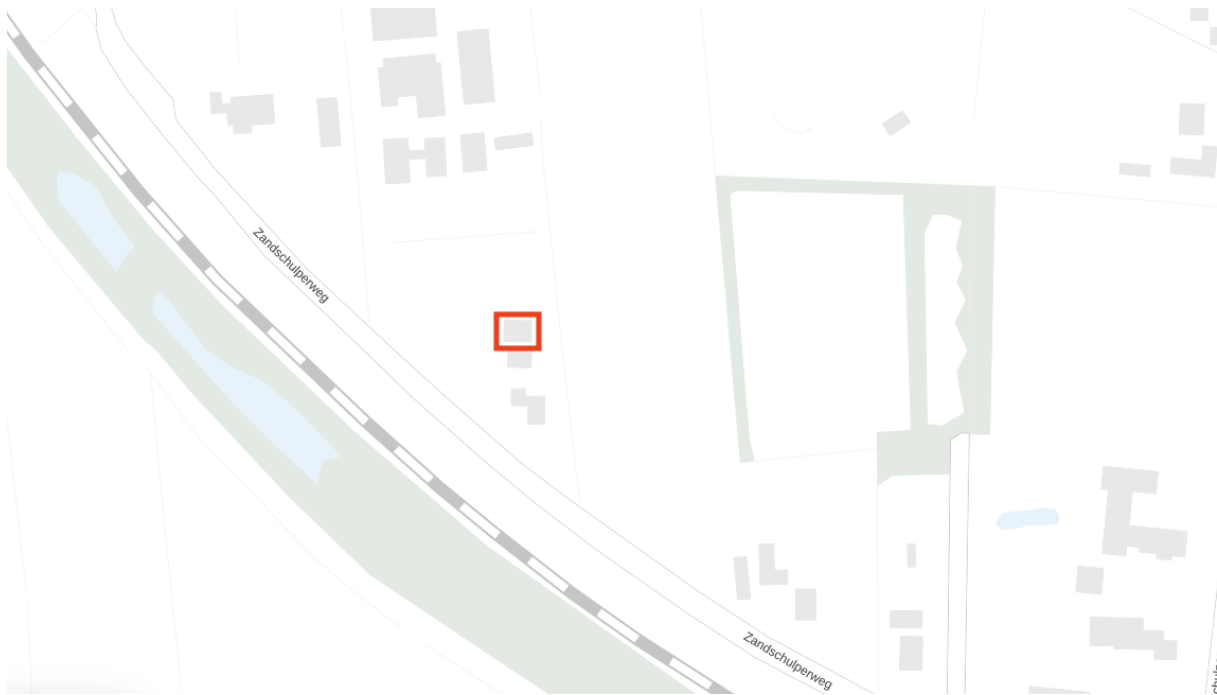
Uit Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse en de omgeving ruimschoots aan de grenswaarden voldoet. De kaarten voor 2025 en 2030 laten zien dat dit nog verder gaat verbeteren. Ook vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en gelet op de luchtkwaliteit gaat dan ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg.

Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder meer gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als LPG-stations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële

gevaarenbron aangemerkt.



Uitsnede risicokaart met het besluitgebied in rood omkaderd

Uit bovenstaande uitsnede van de risicokaart blijkt dat de locatie niet gelegen is binnen de invloedsfeer van Bevi-bedrijven. Wel ligt de locatie binnen de invloedsfeer van de A12 als transportas voor gevaarlijke stoffen. De afstand bedraagt ongeveer 580 meter. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van toxische gassen en vloeistoffen. Met dit plan wijzigt het groepsrisico echter niet; het gaat enkel om een kleine vergroting van een bijgebouw.

Conclusie

Externe veiligheidsrisico's staan de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg.

Milieueffectrapportage

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteit mogelijk die is opgenomen in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De milieueffecten zijn onderzocht in deze paragraaf. Daaruit volgt geen aanleiding om tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling over te gaan.

4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

Per 1 januari 2024 in de Omgevingswet in werking getreden. Omdat deze aanvraag echter daarvoor nog is ingediend, wordt nog getoetst aan het oude beleid, de Erfgoedwet. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta vormen de basis voor de omgang met archeologie in deze wet. Naast archeologie op het land en onder water heeft de Erfgoedwet betrekking op museale objecten, musea en monumenten. Samen met de in 2024 ingevoerde Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het Nederlandse cultureel erfgoed mogelijk. In de Omgevingswet zijn alle onderdelen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving samengebracht.

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart geldt voor de locatie een lage archeologische verwachting (Waarde – Archeologie 5 laag). Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 100.000 m². Het plan voorziet in een kleinschalige uitbreiding van het bijgebouw, waaronder reeds een kelder aanwezig is. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Op de locatie zelf zijn geen cultuurhistorische waarden en/of monumenten aanwezig.

4.3 Ecologie

Voor dit plan is door adviesbureau Baecx een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd. Later is door adviesbureau Hopman en Peters een quickscan uitgevoerd in het kader van de sloop van een houthok, dat pas in een later stadium onderdeel uitmaakte van dit plan. Deze onderzoeken zijn opgenomen als bijlage 2 en bijlage 3. Hierna worden de uitkomsten kort besproken.

Soortenbescherming

Aan de hand van het vooronderzoek en het veldwerk concludeert Baecx dat in en rondom het plangebied geen vogelnesten, vleermuisverblijfplaatsen of beschermde soorten die mogelijk aanwezig zouden kunnen zijn, zijn aangetroffen of verblijven. Voor deze te verwachten soorten is op de onderzoekslocatie geen geschikt habitat, of is geen geschikte nest- of verblijfplaats toegankelijk of beschikbaar. Ook is er vanuit de omgeving in de wisselwerking met de onderzoekslocatie geen negatief effect te verwachten. Specifiek voor vleermuizen wordt bovendien geen negatief effect verwacht voor wat betreft essentiële vliegroutes. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Er is geen ontheffing noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

Het besluitgebied ligt op circa 5 kilometer van Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Gezien de aard van het plan en de afstand tot Natura 2000-gebieden vormen beschermde natuurgebieden geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Om dit te bevestigen, is door adviesbureau Teus' Advies een stikstofdepositie-onderzoek gemaakt. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4. Uit de berekening volgt geen toename hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn daarmee niet aan de orde.

Het besluitgebied ligt ruim buiten het Natuurnetwerk Nederland. Natuurregeling staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

4.4 Verkeer en parkeren

Parkeren

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft de Parkeerbeleidsnota GUH vastgesteld. Met de parkeerbeleidsnota beschrijft de gemeente Utrechtse Heuvelrug het kader ten aanzien van het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor auto en fiets bij nieuwbouw, verbouw of transformatie. De nota is van toepassing voor iedereen die een omgevingsvergunning aanvraagt waarbij een parkeercomponent in zit.

Voor een arbeidsintensief bedrijf geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Na uitbreiding, heeft het bijgebouw een bvo van 240 m². De parkeernorm komt daarmee neer op 5 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om minimaal 5 auto's te parkeren. Er wordt dus voldaan aan de parkeernorm.

Verkeer

Het perceel is gelegen aan de Zandschulperweg. In de nieuwe situatie zal het perceel ontsloten blijven via de inrit. Dat wijzigt dus niet ten opzichte van de bestaande situatie.

Op basis van CROW-publicatie 381 is een inschatting van de te verwachten toename van de verkeersgeneratie te maken. Ondanks dat het een arbeidsintensief bedrijf is, werkt er maar 1 persoon. Daarom is het minimale kengetal van 9,1 verkeersbewegingen per 100 m² bvo aangehouden. Het pand neemt met 32 m² bvo toe. De theoretische toename van de verkeersgeneratie komt daarmee neer op afgerond 3 verkeersbewegingen per etmaal. Deze toename kan eenvoudig opgevangen worden in de bestaande capaciteit van de Zandschulperweg.

4.5 Waterparagraaf

Beleid

Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 -2021

Het Bodem-, Water- en Milieuplan is opgesteld op grond van de verplichting in de Waterwet en de Wet Milieubeheer om respectievelijk een regionaal waterplan en een provinciaal milieubeleidsplan op te stellen. Het Bodem-, Water- en Milieuplan is vastgesteld op 7 december 2015. Met dit plan wordt deels uitvoering gegeven aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening en de Provinciale Waterverordening. Voor bodem, water en milieu staan de volgende doelen centraal:

- a. streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- b. streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- c. streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.

Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio. Om deze doelen te bereiken worden twee hoofdlijnen in het beleid onderscheiden:

- a. focussen op vier prioriteiten: (1) waterveiligheid en wateroverlast, (2) schoon en voldoende oppervlaktewater, (3) ondergrond en (4) leefkwaliteit stedelijk gebied. Dit betreft urgente maatschappelijke problemen waarin de provincie in de aanpak een belangrijke rol kan spelen.
- b. werken vanuit zes basiskwaliteiten (bodemkwaliteit, waterkwaliteit, waterkwantiteit, lucht, geluid (incl. geur en licht) en externe veiligheid). Deze vormen een integraal onderdeel van al het provinciaal beleid gerelateerd aan de fysieke leefomgeving.

Blauwe Omgevingsvisie 2050 Waterschap Vallei en Veluwe

Met de BOVI2050 zet Waterschap Vallei en Veluwe op geheel nieuwe wijze koers naar een duurzame en waterinclusieve leefomgeving waarin water een belangrijke rol speelt. Voor het opstellen van deze Blauwe Omgevingsvisie heeft het waterschap de 'BOVI2050-methode' gevolgd. In deze methode staat, in de geest van de Omgevingswet, het zogenoemde nieuwe waterdenken centraal. De essentie van het nieuwe waterdenken is de uitkomst van het één voor één uitwerken van de uitdagingen waar ons gebied mee te maken krijgt. Dat heeft geleid tot een strategie en drie zogenoemde waterprincipes:

1. Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening.
2. Maximaal vasthouden en schoonhouden van water.
3. Partnerschap als watermerk.

Deze principes leiden tot één samenhangende weergave van water in het landschap van Vallei en Veluwe: één kringloop van bron tot monding, door stedelijk en landelijk gebied en van boven- en ondergrond.

Gemeentelijk Waterplan Heuvelrug

Doel van het waterplan is te komen tot een integrale visie en daarop gebaseerde maatregelen, gericht op een gezond en veerkrachtig watersysteem. Planuitvoering moet leiden tot een hogere gebruikswaarde en belevingswaarde van het water. Daarnaast dient het waterplan bij te dragen aan de bewustwording van water bij burgers en ondernemers.

Het waterplan Heuvelrug richt zich vooral op de stedelijke kernen en de directe omgeving ervan. Belangrijke punten uit het waterplan zijn:

- afkoppelen en infiltreren van regenwater: de zandige Utrechtse Heuvelrug biedt veel mogelijkheden voor infiltratie van water van nieuwe bebouwing en bestaande bebouwing in de

grond;

- beleving en cultuur: de landgoederen en Stichtse Lustwarande zijn beeldbepalend, en water vervult daar een eigen functie in;
- natuur en ecologie: op allerlei plaatsen kan de natuur en ecologie in en om het water verbeterd worden. Eerst moet gekeken worden welk water een belangrijke functie vervult hierin;
- beheer en onderhoud: het is nodig om het beheer van watergangen en dat van erlangs gelegen wegen goed op elkaar af te stemmen.

Convenant en Leidraad Afkoppelen en Infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug

Het convenant Leidraad afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug is op 27 januari 2010 door twaalf overheden en drinkwaterbedrijf Vitens getekend. Het convenant dat gaat over het afkoppelen en infiltreren van afstromend hemelwater op de Utrechtse Heuvelrug, is op 26 november 2015 geactualiseerd. Het streven is om diffuse bronnen terug te dringen, zoals het gebruik van uitlogende materialen. In het convenant is een beslisschema opgenomen waarmee kan worden bepaald of en op welke wijze hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem (geïnfiltreerd).

Lokale Adaptie Strategie

De Lokale Adaptie Strategie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is een beleidsdocument en heeft als doel om richting bestuur en gemeentelijke organisatie duiding te geven hoe onze gemeente invulling wil geven aan de doelstellingen uit de Regionale Adaptie Strategie. Voor de concrete inrichting van de openbare ruimte geldt de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte en/of de Dorpsgerichte Inrichting Openbare ruimte of een nog op te stellen handreiking klimaatadaptatie openbare ruimte. De criteria voor nieuwbouw worden nader uitgewerkt een handleiding klimaatadaptief bouwen.

In het kader van klimaatadaptieve nieuwbouw streeft de gemeente onder andere naar:

- Het hemelwater dient te worden verwerkt op eigen terrein, tenzij dit redelijkerwijs niet van de eigenaar gevraagd kan worden. Als norm stellen we, dat een bui van 70 mm op eigen terrein of in het plangebied moet worden verwerkt.
- Het gebruik van uitlogbare bouwmaterialen is niet toegestaan.
- De woning moet zodanig worden ontworpen dat er geen schade optreedt bij een bui van 70 mm/uur. Het aanleggen van het vloerpeil 30 cm boven het hoogste punt van de weg geeft hiervoor een goed handvat.
- We streven naar een groenoppervlak van 50%, dat kan worden gerealiseerd op maaiveldniveau (waaronder halfverharding), maar ook op daken en door (volgroeide) boomkronen en waarbij groene gevels opgeteld mogen worden.
- Op het maaiveld gaan we uit van het groen, tenzij.. principe, waarbij verharding alleen wordt aangelegd waar dit echt noodzakelijk is.
- Het plangebied creëert een hoogwaardige habitat voor tenminste gebouwbewonende soorten.
- In het plangebied dient tenminste 40% schaduw bij de hoogste zonnestand te worden gerealiseerd op verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30% op buurniveau.
- Minimaal 40% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht.
- We zien een gezonde bodem met veel organisch materiaal als een essentiële manier om water vast en beschikbaar te houden voor het groen. Zeker in tijden van droogte is het cruciaal voor het in standhouden van het groen.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In deze waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Toetsing

Het watertoetsproces voor de beoogde ontwikkeling is op 1 november 2023 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Het resultaat hiervan is opgenomen als bijlage 5. Hieruit blijkt dat geen overleg met het waterschap nodig is.

In de nieuwe situatie neemt het totale verhardingsoppervlak af. De uitbreiding van het bijgebouw wordt gecompenseerd door een deel van de andere bijgebouwen te slopen. Daarnaast is dat deel al onderkelderd. Aan de achterkant van het perceel wordt een nieuw struweel aangelegd, wat onder de streep zorgt voor een afname van het verharde oppervlak. Compenserende maatregelen voor de afvoer van hemelwater zijn niet nodig. Ongeveer 43% van het perceel wordt groen ingericht. Het groenoppervlak is daarmee ook gelijk warmtewerend-/verkoelend. Daarnaast worden aan de oostelijke en westelijke perceelsgrenzen nieuwe boomrijen aangelegd, wat voor schaduwwerking zorgt. Daarmee wordt voldaan aan het streven van de gemeente om minimaal 40% van alle horizontale en verticale oppervlakte warmtewerend of verkoelend in te richten.

Op 2 C-watergangen aan de zijanten van het perceel na is geen oppervlaktewater aanwezig binnen de locatie. De nieuwe woning wordt ruimschoots boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gebouwd, en het vloerpeil van de woning wordt op minstens 0,3 meter boven het hoogste punt van de weg. Hemelwater wordt, net als in de bestaande situatie, opgevangen en via een hemelwaterafvoer afgevoerd naar de omliggende gronden en watergangen, waar het de bodem kan infiltreren. Vanwege de aanwezigheid van de weilanden en watergangen op percelen van initiatiefnemer, en het feit dat de nieuwe woning op minimaal 0,3 meter boven het hoogste punt van de weg gebouwd wordt, is het aannemelijk dat een heftige regenbui van minimaal 70 mm/uur op eigen terrein verwerkt kan worden.

Voor de doelstelling om hoogwaardige habitats voor soorten te realiseren zal het perceel geschikt gemaakt worden voor gebouwbewonende soorten, door huismuskasten en vleermuizenkasten te plaatsen. Ook zorgen de maatregelen voor de landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.2) voor een versterking van de biodiversiteit.

Negatieve effecten op de waterhuishouding zijn niet aan de orde.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bouwplan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn aan het plan en de uitvoering daarvan geen kosten verbonden. Initiatiefnemer en gemeente hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het verhaal van de gemeentelijke kosten in verband met het ruimtelijk plan is verzekerd. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning heeft het wettelijke vooroverleg met de betrokken instanties, in dit geval met de provincie Utrecht, plaatsgevonden. De provincie gaf aan in te moeten gaan op het verstedelijkingsverbod. Dat advies is opgevolgd.

Participatie

In het kader van participatie is initiatiefnemer de bewoners van de Zandschulperweg 8, 10, 14 en 16 geïnformeerd over het planvoornemen. Initiatiefnemer is persoonlijk langs deze bewoners gegaan en heeft het inrichtingsplan laten zien en mondeling toegelicht. Tijdens deze gesprekken zijn de bewoners in de gelegenheid gesteld te reageren op het plan. Daaruit zijn enkel positieve reacties naar voren gekomen; er zijn geen bezwaren.

Zienswijzen

Na het wettelijk vooroverleg en eventuele aanpassing van het plan als gevolg daarvan, wordt de ontwerp-omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd. Eenieder heeft dan de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Van eventuele zienswijzen en de beantwoording daarvan zal in deze paragraaf verslag worden gedaan.

6. Conclusie

Aan de Zandschulperweg 12 in Leersum is een bijgebouw aanwezig dat in gebruik is voor een bedrijf aan huis. Het bijgebouw is echter op een andere plek gebouwd dan vergund. Daarnaast is het gebruiken van het bijgebouw in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt nu alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd voor het gewijzigd bouwen van het bijgebouw en het gebruik voor een bedrijf aan huis. Tegelijkertijd wordt het gebouw bovengronds uitgebreid, met het deel dat ondergronds al aanwezig is. Om aan te tonen dat het initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Uit de beschrijving van het beleidskader is gebleken dat het initiatief overeenkomt met het provinciale beleid. Ook is gebleken dat het initiatief voldoet aan de gemeentelijke omgevingsvisie.

Uit de relevante milieuaspecten zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen die de uitvoerbaarheid van het initiatief in de weg staan. Voor dit plan is de digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen grote waterbelangen zijn.

Er kan daarom geconcludeerd worden dat het initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.