

Leersum Buitengebied

Wijzigingsplan

Zandweg 6-6a Leersum

Gemeente Utrechtse Heuvelrug



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NI.IMRO.1581.LSMZandweg6en6a-VA01

Datum: 27-10-2021

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. J. Stork

Kenmerk Plannen-makers: PM20051

Opdrachtgever: Langerak, teken- en adviesbureau



Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL002150639B90
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Toelichting.....	4
1.1	Inleiding.....	4
1.2	Beschrijving plan	4
2	Beleidsmatige onderbouwing.....	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Rijksbeleid.....	7
2.3	Provinciaal en Regionaal beleid	9
2.4	Gemeentelijk beleid	13
3	Milieutechnische uitvoerbaarheid.....	21
3.1	Milieueffectrapportage	21
3.2	Bedrijven en milieuzonering	21
3.3	Geluidhinder	23
3.4	Ecologie en natuurbescherming.....	25
3.5	Bodemkwaliteit	26
3.6	Luchtkwaliteit.....	26
3.7	Externe Veiligheid.....	29
3.8	Archeologie	31
3.9	Waterhuishouding.....	32
3.10	Verkeer en Parkeren.....	34
4	Juridische planbeschrijving	35
4.1	Plansystematiek	35
4.2	Opzet van de regels.....	35
4.3	De bestemmingen.....	36
5	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid	37
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	37
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	37
6	Bijlagen.....	38



1 Toelichting

1.1 Inleiding

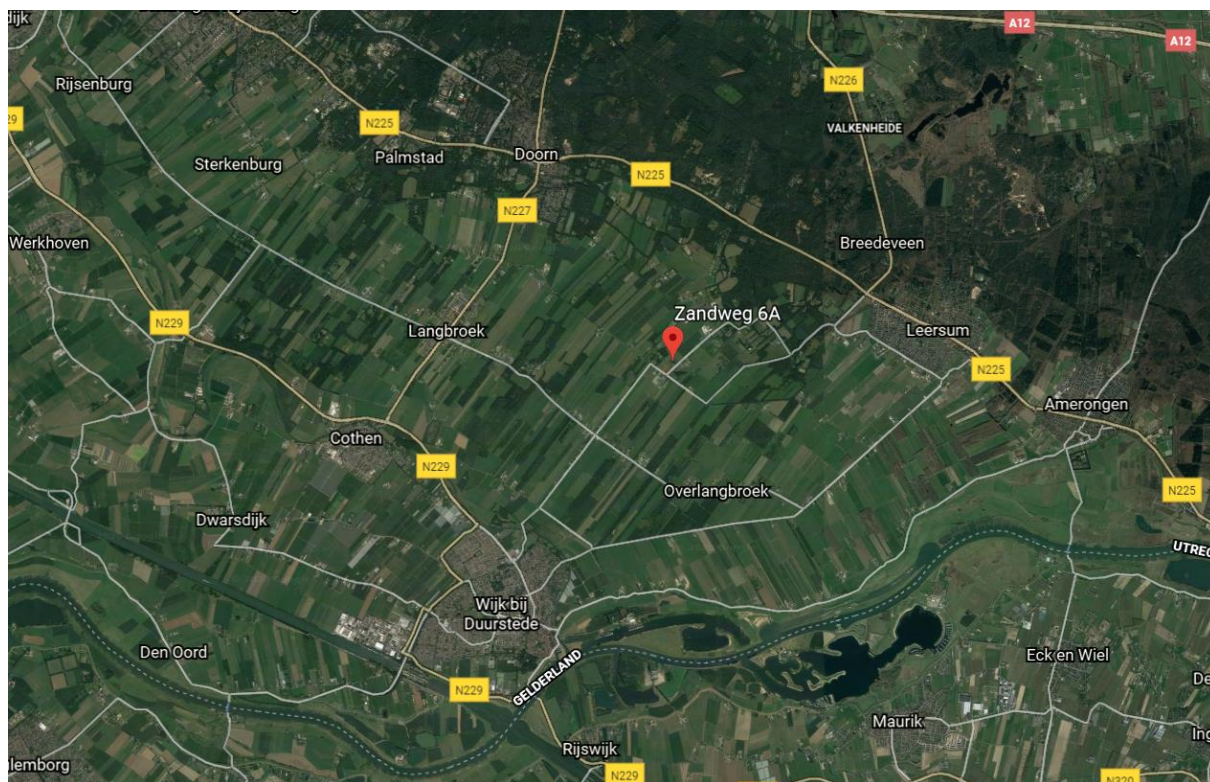
De aanleiding voor dit wijzigingsplan is het voornemen van de bewoners van Zandweg 6-6a om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. De twee bestaande bedrijfswoningen blijven behouden en worden gebruikt als burgerwoningen. De woning van Zandweg 6 wordt in pandig uitgebreid volgens de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 28 lid 3: k.

De bestemming op de locatie kan gewijzigd worden op basis van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen artikel 28 van het vigerende bestemmingsplan Leersum Buitengebied. Het perceel van de woningen met de bijbehorende tuinen zal van Agrarisch een herbestemming krijgen naar Wonen.

Om het planologisch correct te regelen moet een wijzigingsplan opgesteld worden met daarin de opgenomen wijziging van de bestemming en aanduidingen. Voorliggend plan voorziet in de onderbouwing en de bij het wijzigingsplan horende juridisch regels en verbeelding.

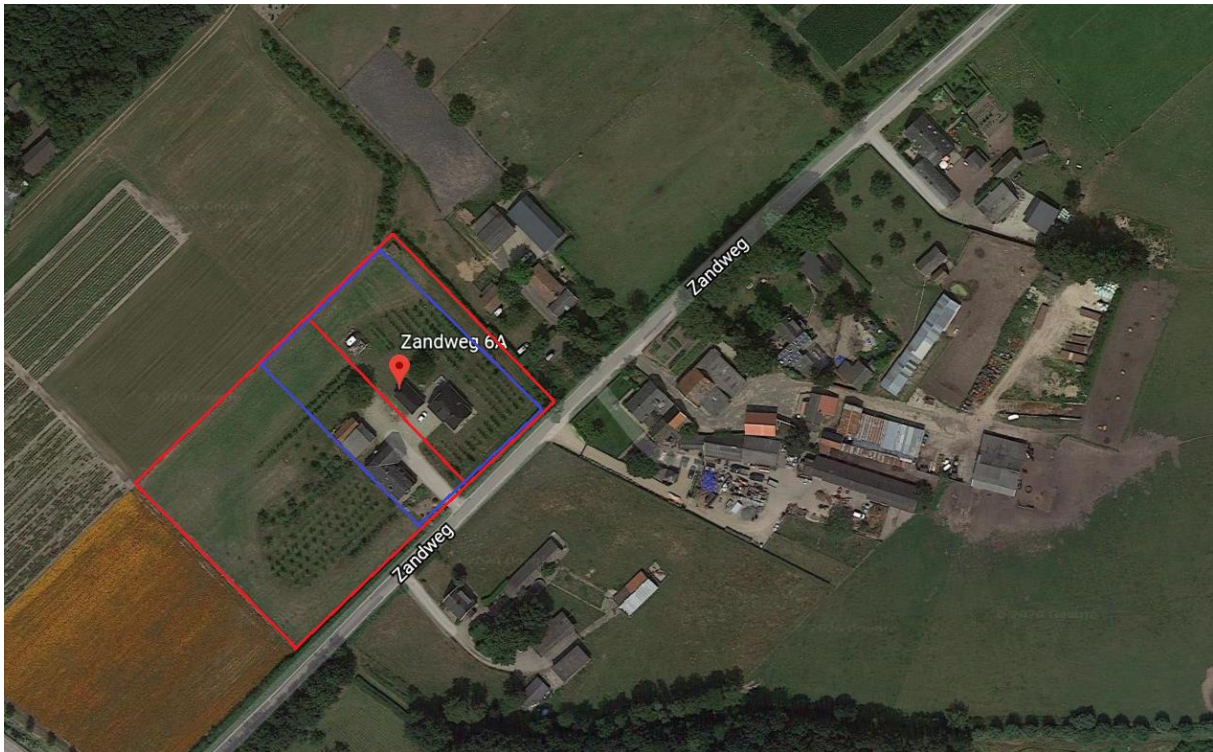
1.2 Beschrijving plan

Voorliggend plan is opgesteld om de bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen mogelijk te maken. In onderstaande afbeeldingen is de planlocatie in de luchtfoto's weergegeven. Het plangebied ligt op de grens van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de gemeente Wijk bij Duurstede. De plaatsen Wijk bij Duurstede, Langbroek, Doorn en Leersum liggen allemaal op ca. 5 km afstand.



Figuur 1. Luchtfoto omgeving Zandweg 6-6A. Plangebied nabij rode pijl. (Bron: Google Earth)





Figuur 2. Luchtfoto Zandweg 6-6A. Plangebied globaal in rood kader en bouwvlak in blauw kader.

Het planperceel betreft Zandweg 6, kadastraal bekend als gemeente Leersum sectie E perceelnummer 1234 met een oppervlakte van 7.150 m²; en Zandweg 6A bekend als E1233 en E1145 met een oppervlakte van 2.745 m² en 600 m². Over de percelen ligt één bouwvlak van circa 4.600 m². Binnen dit bouwvlak zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. De bestemming van het perceel is Agrarisch met landschapswaarden met de specifieke aanduidingen 'halfopen landschap' en 'reliëf van de bodem'.

Het plan bestaat uit de voortzetting van de woonfunctie maar dan als burgerwoningen ipv bedrijfswoningen. Hiertoe dient de bestemming van het percelen gewijzigd te worden van Agrarisch naar Wonen. Het bouwvlak wordt niet aangepast.

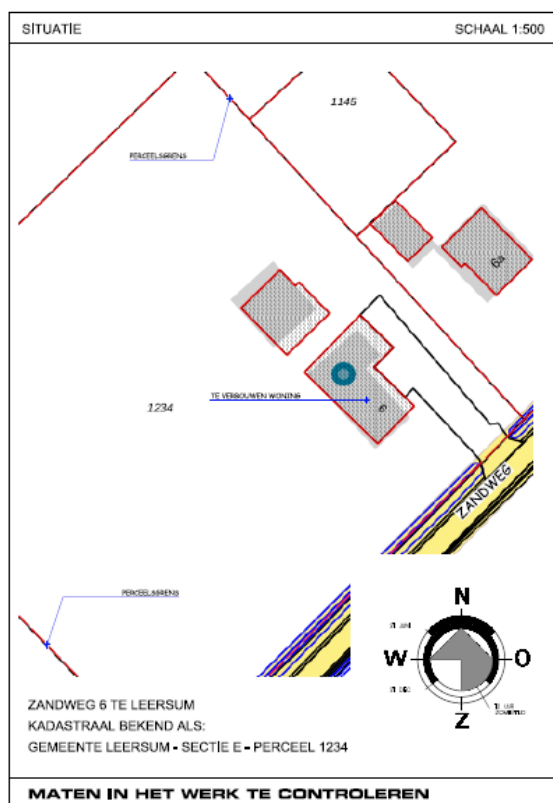
Op het perceel van Zandweg 6A staat een relatief nieuwe woning met schuur. Deze bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Hier wordt verder niks gewijzigd.

Op het perceel van Zandweg 6 staat een woning uit 1933 die aangewezen is als gemeentelijk monument. Inpandig ligt aan de achterzijde van de woning een pakhuis. Dit pakhuis wordt bij de bestaande woning getrokken om een ruimere woning te creëren. Achter dit huis ligt een stenen schuur die als schuur in gebruik blijft.



Figuur 3. De woning op Zandweg 6 met de voorzijde (links) en achterzijde (rechts) van het huis waar het pakhuis en de stenen schuur zichtbaar zijn. (Bron: Funda)





Figuur 4. Situatietekening en huidige plattegrond van de monumentale woning met achter het huis het pakhuis.
(Bron: Langerak Tekening- en Adviesbureau en Funda)



Figuur 5. Toekomstige plattegrond van de monumentale woning (Bron: Langerak Tekening- en Adviesbureau)



2 Beleidsmatige onderbouwing

2.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 2.2 belicht het rijksbeleid. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 2.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 2.4.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Nationale Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een instrument van de Omgevingswet. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De ontwerp-NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties.

De opgaven die voort komen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied



Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen en voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

In het voorliggende plan word de monumentale woning behouden en uitgebreid door het achterliggende pakhuis bewoonbaar te maken. Dit creëert een toekomstbestendige ontwikkeling voor de woning in het landelijke gebied. Van de recentere woning op 6a wijzigt enkel de bestemming.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Titel 2.1. Rijkswaarswegen
- Titel 2.2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Titel 2.3. Kustfundament
- Titel 2.4. Grote rivieren
- Titel 2.5. Waddenzee en waddengebied
- Titel 2.6. Defensie
- Titel 2.7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Titel 2.8. Elektriciteitsvoorziening
- Titel 2.9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Titel 2.10. Natuurnetwerk Nederland
- Titel 2.11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- Titel 2.12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Titel 2.13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Titel 2.14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit wijzigingsplan zeer beperkt raakvlak met dit nationale juridische kader. Het plangebied is niet gelegen in een van de projecten. Er kan daardoor geconcludeerd worden dat onderhavige plan niet in strijd is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe



systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de “treden” van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

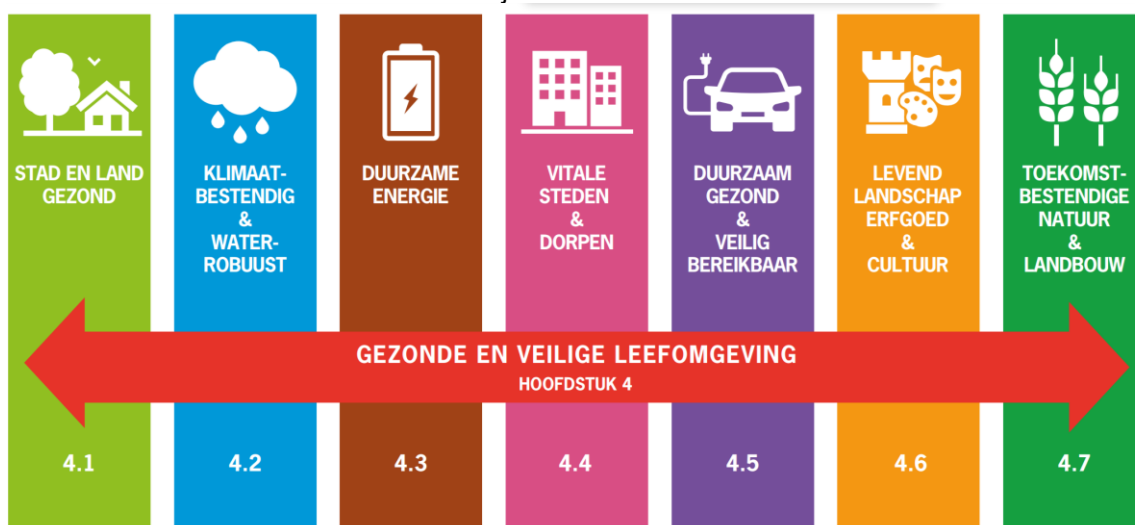
Planspecifiek

Voorliggend plan is niet ladder plichtig. Er is op basis van jurisprudentie ‘in beginsel’ sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voorliggend plan blijft onder deze norm en wordt derhalve in het kader van de Bro niet gezien als een stedelijke ontwikkeling.

2.3 Provinciaal en Regionaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

10 maart 2021 is de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. In de visie staan de onderstaande zeven beleidsthema’s als zijnde beleidskeuzen en ambities.



Zoals in de afbeelding hierboven te zien is loopt het onderwerp ‘Gezonde en veilige leefomgeving’ door de zeven thema’s heen, dit onderwerp vormt dan ook de rode draad die alle verschillende thema’s verbindt. Hieronder worden de diverse thema’s toegelicht gericht op wat relevant is voor planologische ontwikkelingen.

- Stad en land gezond:
 - “2050: wij streven naar een gezonde en veilige leefomgeving: de milieukwaliteit is goed, de veiligheid is gewaarborgd, bewegen wordt gestimuleerd, er zijn voldoende ontspannings- en ontmoetingsmogelijkheden en iedereen doet mee.
 - 2040: voor bestaande woningen en andere geluidgevoelige gebouwen streven we naar het niet verder toenemen van de geluidhinder; een geluidsbelasting van maximaal 60 dB is, gegeven de huidige infrastructuur, acceptabel.
 - 2040: wij hebben voldoende stiltegebieden.
 - 2040: wij streven er naar de toename van risico’s van opslag en transport van gevaarlijke stoffen en van straling door hoogspanningslijnen te beperken, evenals geur- en geluidhinder door industriële bedrijven en lichthinder.”
- Klimaatbestendig en waterrobuust:
 - “2050: het bodem- en watersysteem (zowel grondwater als oppervlaktewater) is blijvend robuust en kan veerkrachtiger omgaan met grote hoeveelheden neerslag en droogte. Hier werken wij continu aan.
 - 2050: de ondergrond en het bodem- en watersysteem worden duurzaam gebruikt, waarbij gebruik en functies van de ondergrond en het bodem- en watersysteem in samenhang



met de bovengrondse opgaven worden bekeken, zodat de juiste functie op de juiste plek ligt.

- 2050: wij hebben op een veilige en verantwoorde manier de duurzame energie die het bodem- en watersysteem levert zo optimaal mogelijk benut.
- 2050: nieuwe opkomende stoffen, zoals medicijnresten, microplastics en PFAS, in het grond- en oppervlaktewater zijn integraal onderdeel van het waterkwaliteitsbeleid.
- 2040: wij zorgen dat er altijd voldoende en schoon drinkwater is, zelfs wanneer zich een extreme groei van de drinkwatervraag zou voordoen. Besparen van drinkwater en voorkomen van verspilling van grondwater zijn daarbij essentiële randvoorwaarden.
- 2027: wij voldoen aan de doelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW-doelen)”

➤ Duurzame energie:

- “2050: de provincie Utrecht is zo spoedig mogelijk en uiterlijk in 2050 CO2-neutraal.
- 2030: minimaal 55% van het elektriciteitsgebruik in de provincie Utrecht wordt hernieuwbaar opgewekt. De energievoorziening is afkomstig uit duurzame bronnen op het eigen grondgebied. Daarbij zijn de duurzame energiebronnen met oog voor de Utrechtse kwaliteiten gerealiseerd en draagt de inpassing ervan zo veel mogelijk bij aan andere doelen.
- 2030: de provincie Utrecht heeft samen met partners haar bijdrage geleverd in onder andere de Regionale Energiestrategieën om aan de afspraken in het nationale Klimaatakkoord te voldoen.
- 2030: geschikte daken worden zoveel als mogelijk benut voor energie opwekken en/of klimaatadaptatie.”

➤ Vitale steden en dorpen:

- “2050: Het realiseren van circulaire woningen of woonwijken
- 2040: een sterke provincie met een duurzaam, gezond en divers woon- en leefklimaat.
- 2040: behoud en versterking van de inclusiviteit van de Utrechtse samenleving, zodat alle inwoners kunnen wonen, werken of ontmoeten waar en wanneer zij dat wensen.
- 2040: iedereen die in de provincie Utrecht wil wonen kan beschikken over passende woonruimte. Dit betekent onder andere een voldoende aanbod aan woningen in het sociale en middeldure segment.
- 2040: behoud en versterking kwaliteit van de woonomgeving; gevarieerd en met aandacht voor de openbare ruimte met groen en blauw en ruimte om te bewegen en laagdrempelige en goed bereikbare voorzieningen.
- 2040: het realiseren van energieneutrale woningen of woonwijken.
- 2030: alle nieuwbouw in de provincie Utrecht gebruikt 50% minder primaire abiotische grondstoffen”

➤ Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar:

- “2040: de provincie Utrecht is goed bereikbaar per fiets, openbaar vervoer en auto in een gezonde en verkeersveilige omgeving. Dit is essentieel voor een vitale Utrechtse regio.
- 2040: alle belangrijke nieuwe en bestaande woon- en werklocaties en sociaal-recreatieve voorzieningen binnen de provincie Utrecht zijn op een ruimte-efficiënte, duurzame, gezonde en veilige manier bereikbaar.”

➤ Levend landschap, erfgoed en cultuur

- “2050: bij ontwikkelingen is voortgebouwd op de kernkwaliteiten van onze karakteristieke landschappen. Aardkundige waarden zijn zichtbaar in het landschap.
- 2030: bestaande en nieuwe aardkundige monumenten vertellen het verhaal van het aardkundig erfgoed en dragen bij aan de recreatieve beleving van het landschap.
- 2030: alle gemeenten hebben initiatieven ontplooid die ten goede komen aan de kernrandzone.”

➤ Toekomstbestendige natuur en landbouw

- “2050: de provincie Utrecht heeft een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteit.



- 2050: binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN), in zowel het landelijk als het stedelijk gebied, is er in 2050 een gunstige staat van instandhouding van beschermde en bedreigde flora en fauna, en is de biodiversiteit ten opzichte van 1990 toegenomen.
- 2050: de natuur heeft een hoge belevingswaarde en er is een grote maatschappelijke betrokkenheid bij natuur.
- 2040: in totaal is 3.000 ha natuur in de Groene contour gerealiseerd en toegevoegd aan het NNN.
- 2040: houtopstanden dragen bij aan schone lucht, landschappelijke kwaliteit, hogere biodiversiteit en CO2-vastlegging.
- 2028: alle nieuwe natuur die nog nodig is voor het Natuurnetwerk Nederland heeft de functie natuur en is met hoogwaardige natuur ingericht."

Planspecifiek

Het voorliggende plan heeft raakvlakken met de volgende beleidsthema uit de Omgevingsvisie:

- Stad en land gezond: in hoofdstuk 3.4 Geluidhinder wordt beschreven dat de geluidhinder met max. 43 dB onder de voorkeurswaarde van 48 dB blijft.
- Klimaatbestendig en waterrobuust: in hoofdstuk 3.10 Waterhuishouding wordt toegelicht dat in het voorliggende plan geen sprake is van een wijziging ten aanzien van de waterhuishouding.
- Duurzame energie: In de te verbouwen woning worden isolerende maatregelen toegepast voor onder andere de vloer, dak, spouw. Daarnaast krijgt het perceel een hybride CV-ketel en zonnepanelen.
- Vitale steden en dorpen: Het plan sluit daarmee aan op het beter benutten van de ruimte door functioneel de gronden beter te benutten. Daarnaast wordt aangegeven dat woningen kwalitatief goed ingepast dienen te worden. In voorliggend plan gaat het om de bestaande situatie dus er treedt geen wijziging op ten opzichte van de bestaande aanwezige kwaliteit.
- Levend landschap, erfgoed en cultuur: De te verbouwen woning betreft een gemeentelijk monument. Om de verbouwing goed uit te kunnen voeren met behoud van de bestaande waarden is een bouwhistorische beschrijving met waardstelling uitgevoerd door Hylkema Erfgoed en advies. Dit rapport zal gebruikt worden bij de omgevingsvergunning voor het verbouwen. Daarnaast treedt er beperkte wijziging van het straatbeeld op omdat de bestaande woningen behouden blijven.
- Toekomstbestendige natuur en landbouw: In paragraaf 3.2 is beschreven dat het plan milieutechnisch goed inpasbaar is in de agrarische omgeving.

2.3.2 Interim Omgevingsverordening

Tegelijk met de Omgevingsvisie Provincie Utrecht heeft de provincie de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht vastgesteld op 10 maart 2021. De verordening is het toetsingskader van de ambities neergelegd in de Omgevingsvisie. De Verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening daarom onder meer regels opgenomen over:

- Watersystemen
- Ondergrond en bodem
- Bereikbaarheid
- Energie
- Natuur
- Cultuurhistorie en landschap
- Landbouw
- Wonen, werken en recreëren



Planspecifiek

Om te bepalen welke artikelen relevant zijn voor het plan is de webviewer van de interim omgevingsverordening van de provincie geraadpleegd. Er zijn diverse artikelen die gelden op de locatie met verboden die gelden. Het betreft in voorliggend plan het omzetten van de agrarische bestemming naar de woonbestemming. De bestaande bedrijfswoningen blijven behouden en de schuur wordt gesloopt en er wordt een nieuwe schuur voor in de plaats gebouwd. De onderstaande artikelen zijn relevant voor voorliggend plan.

Hoofdstuk 2 Watersysteem

Het plangebied is gelegen in een gebied waar regels gelden ten aanzien van waterkeringen, overstromingsgebied etc. In paragraaf 3.10 waterhuishouding is gemotiveerd hoe rekening gehouden wordt met het vigerende beleid ten aanzien van water.

Art. 3.5. grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied. Hier zijn verschillende verbodsartikelen aan gekoppeld. Er ontstaat ten aanzien van grondwater geen knelpunt met de omgevingsverordening omdat als gevolg van de nieuwe bestemming neemt de kans op verontreiniging van het waterwingebied af.

Artikel 9.10 Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie

1. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locatie binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat een agrarisch bedrijfsperceel waar het agrarisch gebruik is beëindigd een woonbestemming wordt gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:*
 - a. *het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw, of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;*
 - b. *de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt;*
 - c. *de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd; en*
 - d. *een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.*
2. *De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.*

De wijziging van de bestemming wordt in de provinciale regelgeving mogelijk gemaakt door middel van bovenstaand artikel. Het plan voldoet aan de voorwaarden omdat het als agrarisch bedrijf tussen de omliggende (bedrijfs-) woningen, met de daarbij behorende milieuregelgeving, niet gunstig is gelegen om het goed kunnen exploiteren. De bestaande cultuurhistorische waarden worden niet aangetast omdat de bestaande bedrijfswoningen behouden blijven. Dit heeft een zeer beperkte impact op de aanwezige waarden. Tot slot worden omliggende bedrijven niet extra beperkt omdat in de huidige situatie deze bedrijfswoningen reeds aanwezig waren, de milieubeperking voor deze bedrijven is reeds aanwezig en wordt niet verder beperkt.

Hoofdstuk 9.4 Stillegebied.

Het plan is aangewezen als stillegebied. Het omzetten van de agrarische functie naar de woonbestemming leidt niet tot een potentiële verhoging van de geluidhinder op de omgeving. De agrarische activiteit betreft een bedrijfsactiviteit en daarmee meer geluidhinder dan de woonfunctie. Er is derhalve sprake van een verbetering als gevolg van voorliggend plan.

Gezien bovenstaande conclusies zijn er geen knelpunten ten aanzien van de omgevingsverordening



2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie 'Groen dus Vitaal' Gemeente Utrechtse Heuvelrug

3.2 Kwaliteit van de leefomgeving

We streven naar een hoogwaardige kwaliteit van onze leefomgeving. Dit is een bindende kracht in onze gemeente. Dat leidt tot de volgende deelambities:

- Alleen iets veranderen als het echt een verbetering is ten opzichte van de huidige leefomgeving. En omdat onze leefomgeving al zo aantrekkelijk is, leidt dat tot een houding van bedachtzaamheid. Liever nog een keer een discussie voeren dan te snel een beslissing nemen.
- Werken met een integrale belangenafweging. Iedere vierkante meter van ons grondgebied is belegd met meerdere waarden. Er is vaak sprake van conflicterende waarden. Een goede afweging kan dus alleen gemaakt worden als belangen integraal worden samengebracht. Zelfs een klein verzoek van inwoners vraagt daarom om een integrale aanpak.
- Een groot belang hechten aan leefbaarheid en sociale samenhang. Draagt een ontwikkeling ook echt bij aan de verbetering van de sociale kwaliteiten van de dorpen? Dit uit zich bijvoorbeeld in aandacht voor betrokkenheid van inwoners bij allerlei vraagstukken, want zij weten het meest over die leefbaarheid. De structuurvisie met de vele discussies en het uitgebreide proces is daarvan een voorbeeld. Het uit zich ook in de wijze waarop beleidsinformatie wordt verzameld, waarbij 'het dorp' centraal staat.
- Bijdragen aan een werkelijk duurzame omgeving. Een omgeving die voor onze kinderen net zo aantrekkelijk is als voor ons. Altijd een keuze voor het hoogst mogelijke niveau van duurzaamheid als kompas, ook al is het niet altijd voor 100% te realiseren.

Voor de uitwerking van het begrip duurzaamheid in de Uitvoeringsagenda van deze structuurvisie (hoofdstuk 7) hanteren wij de volgende principes die nauw aansluiten op bovenstaande ambities:

- We willen een klimaatbestendige gemeente zijn.
Klimaatverandering heeft mogelijk grote consequenties voor de waterhuishouding. Water is een sturend principe in de ruimtelijke ordening. Indien nodig nemen we maatregelen om water te bergen.
- Wij koesteren de unieke kwaliteit van landschap, natuur, groen, cultuurhistorie en archeologie in onze gemeente en verbeteren deze waar mogelijk.
We willen een robuuste groenstructuur waarin de cultuurhistorische en archeologische waarden tot hun recht komen. Daarom staan we ruimtelijke ontwikkelingen alleen toe op plaatsen waar ze de groenstructuur niet aantasten en mogelijk zelfs versterken. We zetten in op ecologisch groen en hebben veel aandacht voor water. We nemen maatregelen om oppervlaktewater zichtbaar te maken en schoon te houden, regenwater vast te houden en grondwater te beschermen.
- Wij willen een schone, gezonde en veilige gemeente zijn.
Wij streven naar een goede bodemkwaliteit, veel groen en water in de wijken, een goede lucht- en geluidskwaliteit, weinig lichthinder en een schoon en veilig vervoerssysteem.
- Wij gaan verspilling tegen.
We zetten in op meervoudig ruimtegebruik, energiezuinig bouwen en inkopen, het gebruik van duurzame materialen en het voorkomen dan wel hergebruiken van afval.
- We beoordelen ontwikkelingen in hun brede context, zowel in termen van ruimte als tijd.
Ontwikkelingen staan nooit op zichzelf. Ze hebben invloed op en worden beïnvloed door hun omgeving. Stilstand of achteruitgang kunnen we in bepaalde situaties accepteren als dit uiteindelijk een verbetering teweegbrengt.
- Wij willen een economisch vitale gemeente zijn.
Ontwikkelingen moeten een gezonde economische basis hebben. We willen een goed ondernemersklimaat waar instellingen en bedrijven die een duurzame economische ontwikkeling bevorderen tot bloei kunnen komen. We denken dan vooral aan bedrijvigheid in de sector kennis en innovatie, recreatie en toerisme, duurzame landbouw en zorg en wellness. We hechten aan maatschappelijk betrokken ondernemen.

Planspecifiek



Voorliggend plan houdt de wijziging van Agrarisch naar Wonen in. De bestaande woningen blijven behouden maar dan als burgerwoningen. De monumentale woning wordt uitgebreid met het achterliggende pakhuis.
Dit plan past daarbij hergebruik toe en koestert daarmee tegelijkertijd de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.



2.4.2 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende plan bevindt zich binnen het Bestemmingsplan Buitengebied Leersum, deze vastgesteld in 2010.



VERKLARING

AANDUIDINGEN

-  TOPOGRAFISCHE GEGEVENS
-  GRENS VAN HET PLANGEBIED
-  GRENS VAN HET PLAN BUITENGEBOED LEERSUM 2005, HERZIENING 2009
-  BESTEMMINGSGRENS
-  GRENS VAN HET BOUWPERCEEL
-  OVERBRUGGING
-  GRENS GRONDWATERBESCHERMINGSGBIED
-  GBIED MET ARCHOLOGISCH WAARDE OF VERWACHTINGSWAARDE
-  100-JAARSZONE
-  HISTORISCHE BUITENPLAATS
-  CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL LANDSCHAPSELEMENT
-  RIJKSMONUMENT
-  GEMEENTELIJK MONUMENT
-  CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE BEBOUWING
-  VERBINDINGSTEKEN
-  TWEE BEDRIJFSWONINGEN TOEGESTAAN

BESTEMMINGEN

-  A AGRARISCH GBIED
-  AL AGRARISCH GBIED MET LANDSCHAPSWAARDEN
 - (a) open landschap
 - (h) half open landschap
 - (r) reliëf van de bodem
 - (v) karakteristiek verkavelingspatroon
-  ALN AGRARISCH GBIED MET LANDSCHAPS- EN NATUURWAAR
 - (a) akkerplanten
 - (o) open landschap
 - (h) half open landschap
 - (k) kwelafhankelijke vegetatie
 - (r) reliëf van de bodem
-  KW KWEKERIJEN
-  N NATUURGBIED
 - (k) kwelafhankelijke vegetatie
 - (r) reliëf van de bodem
-  BS BOS
 - (k) kwelafhankelijke vegetatie
 - (r) reliëf van de bodem
-  WATER
-  WEGEN
-  SPOORWEGEN
-  W WONEN
-  B BEDRIJVEN
-  H HORECA
-  M MAATSCHAPPELIJKE- EN NUTSVORZORIENINGEN
-  R RECREATIEVE VORZORIENINGEN

Figuur 5: Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied Leersum, met rode globale plangrens



De huidige bestemming van het plangebied is 'Agrarisch' met Landschapswaarden (h) en (r) en heeft het kenmerk dat er twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. In het voorliggende plan wordt de bestaande woning uitgebreid binnen de aangebouwde bedrijfsruimte en wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen' (in paragraaf 2.4.3 Toetsing plan aan wijzigingsbevoegdheid wordt dit verder toegelicht). Nu volgen de planregels voor de bestemming 'Wonen'.

Artikel 14 Wonen

Doeleinden

1. De op de plankaart als "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wonen,
 - b. instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voorzover de gronden op de plankaart als "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" zijn aangeduid,
 - c. stacaravans, voorzover de gronden op de plankaart als "stacaravan toegestaan" zijn aangeduid, tot het in die aanduiding aangegeven aantal, ca. ruimten voor praktijkuitoefening en landgoedbeheer bij de woning op het perceel Zandweg 23a,
 - d. recreatiewoningen, voorzover de gronden op de plankaart als "recreatiewoning toegestaan" zijn aangeduid, tot het in die aanduiding aangegeven aantal,
 - e. een kleinschalig kampeerterrein voor ten hoogste 5 kampeermiddelen in de periode van 15 maart t/m 31 oktober, voorzover de gronden op de plankaart als "5 kampeermiddelen toegestaan" zijn aangeduid, en
 - f. bed and breakfast voor ten hoogste 3 units voorzover de gronden op de plankaart als "bed and breakfast unit" zijn aangeduid. Toegestane bouwwerken
2. Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. woningen,
 - b. bijgebouwen, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen,
 - c. stacaravans en recreatiewoningen op gronden met op de plankaart de aanduiding "stacaravan toegestaan", respectievelijk "recreatiewoning toegestaan", en
 - d. andere bouwwerken.

Bouwen

1. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. in elk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aantal dat op de plankaart vóór de code van de bestemming "W" is aangegeven, doch niet meer dan één indien geen aantal is aangegeven;
 - aa. waar ingevolge het bepaalde onder a in een bestemmingsvlak meer dan één woning is toegestaan, mogen deze woningen uitsluitend aaneen worden gebouwd;
 - b. de inhoud van een woning mag:
 1. niet meer bedragen dan 600 m³ of
 - c. de goothoogte van een woning mag:
 1. niet meer bedragen dan 4,5 m
 - d. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning
 - e. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag, onverminderd het bepaalde onder f:
 1. niet meer bedragen dan 50 m²
 - f. buiten de oorspronkelijke woning mag ten hoogste 50% worden bebouwd van de overblijvende bij de woning behorende gronden als bedoeld in lid 1;
 - g. van recreatiewoningen en stacaravans mogen de oppervlakte, inhoud, goothoogte, hoogte en de afstand tussen gebouwen niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, inhoud, goothoogte, hoogte en afstand tussen gebouwen;
 - h. de goothoogte en hoogte van gebouwen, niet zijnde woningen, en de hoogte van andere bouwwerken, mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:



bouwwerken	max. goothoogte	max. hoogte
bijgebouwen en overkappingen:	3 m	6 m
pergola's:	-	3 m
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn:	-	2 m
overige erf- of perceelafscheidings:	-	1 m
overige andere bouwwerken, zoals antenne- en vlaggenmasten:	-	10 m

i. het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen).

Vrijstelling inhoud woonruimte in monumentale/cultuurhistorisch waardevolle boerderij

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, onder b, ten behoeve van het uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, vergroten van de inhoud van de woonruimte tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, mits:
 - a. de betreffende boerderij is aangemerkt als een beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening, dan wel op de plankaart is aangeduid als "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing",
 - b. één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing, en
 - c. vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt.

Vrijstelling oppervlakte bijgebouwen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk II (Beschrijving in hoofdlijnen), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, onder e, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van 75 m², onverminderd het bepaalde in lid 3, onder f., mits:
 - aanvrager beschikt over ten minste 1 ha aan onbebouwde gronden
 - de vergroting redelijkerwijs nodig kan worden geacht met het oog op een doelmatig beheer en gebruik van het betreffende perceel.

Procedure bij vrijstelling

8. Bij de voorbereiding van een besluit omtrent het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 7, wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

2.4.3 Toetsing plan aan wijzigingsbevoegdheid

Wijziging naar andere bestemmingen in voormalig agrarisch bouwperceel

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwperceel op gronden als bedoeld in de artikelen:
 - 5 (Agrarisch gebied),
 - 6 (Agrarisch gebied met landschapswaarden), en
 - 7 (Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden),
 geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwperceel te wijzigen in een van de hierna genoemde bestemmingen, met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen en het bepaalde in hoofdstuk II (Beschrijving in hoofdlijnen); bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwperceel van de plankaart verwijderd:



<i>wijziging naar</i>	<i>in acht te nemen bepalingen:</i>
<i>bestemming:</i>	
Wonen	a. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning of woningen
(één woning respectieve-	worden gronden tot een oppervlakte van ten hoogste 800 m ² aange-
lijk het bestaande aantal	wezen met de bestemming "Wonen" als bedoeld in artikel 14;
woningen toegestaan)	b. de overige gronden binnen het voormalig bouwperceel houden de be-

(Vervolg lid 3, Wijziging naar andere bestemmingen in voormalig agrarisch bouwperceel)

<i>wijziging naar</i>	<i>in acht te nemen bepalingen:</i>
<i>bestemming:</i>	
	treffende agrarische bestemming;
	c. het bepaalde in artikel 14 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing;
	d. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwperceel te omvatten;
	e. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
	f. het aantal woningen binnen elk bouwperceel mag niet worden vergroot;
Wonen	g. in afwijking van het bepaalde onder f, is uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, één woning extra toegestaan, mits:
(één extra woning toegestaan in een voormalige boerderij)	1. dat duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing,
	2. de extra woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, en
	3. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwperceel de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in artikel 14 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt;
	h. het bepaalde in artikel 14 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in lid 3, onder b, van dat artikel, de totale inhoud van de bestaande woonruimte plus de extra woning zoveel mag bedragen als de totale inhoud van de hiervoor onder g bedoelde aaneengesloten bebouwing;
	i. op geen van de gevels van de extra woning mag, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden,
	j. de bepalingen onder a, b, d en e;



Wonen (grotere inhoud woning toegestaan in een monumentale/cultuur-historisch waardevolle boerderij)	k. in afwijking van het bepaalde onder f, mag - uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, - de inhoud van de woonruimte worden vergroot tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, - indien de betreffende boerderij is aangemerkt als een beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening, danwel op de plankaart als "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" is aangemerkt, mits: 1. één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing, en 2. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwperceel de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsge
<i>(Vervolg lid 3, Wijziging naar andere bestemmingen in voormalig agrarisch bouwperceel)</i>	
wijziging naar bestemming:	in acht te nemen bepalingen:
	bouwen, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in artikel 14 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt; l. de bepalingen onder a, b, c, d, e en i;
Wonen (één extra vrijstaande woning toegestaan)	m. in afwijking van het bepaalde onder f, is op de gronden binnen een voormalig bouwperceel, één extra vrijstaande woning toegestaan, mits: 1. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwperceel ten minste 1.000 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, of ten minste 800 m² indien het betreffende bouwperceel is gelegen in een op de ontwikkelingskaart aangegeven "extensiveringsgebied", 2. het niet betreft een bouwperceel binnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden", 3. de extra woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, en 4. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwperceel de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in artikel 14 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt; n. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning en de extra woning worden gronden tot bij elke woning een oppervlakte van ten hoogste 800 m² aangewezen met de bestemming Wonen, als bedoeld in artikel 14; o. de bepalingen onder b, c, d, e en i;

Het verzoek is getoetst aan de bovengenoemde voorwaarden, die voortvloeien uit de REGELS BESTEMMINGSPAN BUITENGEBIED LEERSUM 2005 HERZIENING 2009 en het ruimtelijk beleid van de gemeente. Art 15 a t/m f en k zijn van toepassing. Aan alle voorwaarden wordt voldaan met uitzondering van Art. 15. a. Het oppervlakte volgt het vigerende bouwperceel omdat de voorgeschreven oppervlakte dermate beperkt is voor dit monumentale perceel dat de huidige perceelsinrichting niet binnen de voorgeschreven 800 m² kan blijven. Hierdoor zou een deel van het erf en de daarbij horende



verharding buiten de bestemming vallen en bestemd moeten worden als agrarisch met waarden. Dit komt niet overeen met de reeds bestaande situatie. Derhalve is het vigerende bouwperceel als plangrens aangehouden voor de te wijzigen bestemming.

Het voorgaande in overweging nemende, mede onderbouwd door de milieutechnische uitvoerbaarheid aangetoond in het volgende hoofdstuk, wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden van de binnenplanse wijziging wordt voldaan. De wijzigingsbevoegdheid kan dan ook worden toegepast.



3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

3.1 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben ze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

- Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)mer noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (dan is een passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

Een project-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer- (beoordelings-)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). Ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen activiteit zoals benoemt in het Besluit-m.e.r. (Bijlage C en D). Dit betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht en dat geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. Voor onderliggend plan kan voor de milieugevolgen op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden



hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Er dient dus beoordeeld te worden:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

In de brochure wordt onderscheid gemaakt in verschillende omgevingstypen. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Voorliggend plan maakt een wijziging van agrarische bestemming naar woonbestemming mogelijk. De bestaande agrarische bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. Beoordeeld moet worden of de woonbestemming inpasbaar is in de omgeving en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de omgeving worden woningen afgewisseld met bedrijven en agrarische bedrijven. Het is echter een overwegend open agrarisch gebied waardoor de gebiedstypologie als rustig buitengebied aangemerkt kan worden. In de onderstaande verbeelding staan de nabij gelegen bedrijven, op basis van het bestemmingsplan, aangewezen met een rode pijl.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan, nabije bedrijven

code	nadere bestemming	max. aantal be- drijs- woningen	max. aan- bestaande oppervlakte gebouwen 1)	max. opper- vlakte ge- bouwen 1)	max. goot- hoogte ge- bouwen 2)	max. hoogte gebouwen 2)
B 13	paardenhouderij (Broekweg 10)	1	754 m ²	754 m ²	2,65 m	4,2 m
B 16	veehandels- en grondverzetbedrijf (Zandweg 29)	2	1.150 m ²	1.150 m ²	4 m	7 m



B 17	<i>zakelijke dienstverlening (zoals psychologiepraktijk, training/coaching accountancy, vrije beroepen) en landgoedbeheer (Zandweg 23a)</i>	0	270 m ²	370 m ²	3,5 m	8,5 m
------	---	---	--------------------	--------------------	-------	-------

B13 Paardenhouderij valt onder milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter voor een rustig buitengebied. Dit bedrijf vormt daarmee geen milieuhinder want het bedrijf bevindt zich op een afstand van meer dan 150 meter.

B16 Veehandel valt onder milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter voor een rustig buitengebied. De toekomstige woonbestemming bevindt zich binnen de richtafstand van dit bedrijf. Echter bevinden binnen de milieuzone van het bedrijf al een tweetal woningen op Zandweg 4 en Zandweg 27, die tevens ook dicht bij het bedrijf staan dan voorliggend plan. Er is dus reeds dicht bij het terrein beoordeeld dat een gevoelige woonbestemming mogelijk is. Tevens waren de Zandweg 6 en 6a als bedrijfswoning reeds aanwezig. Voor omliggende bedrijven is een bedrijfswoning van derden een gevoelige bestemming gelijk als een woonbestemming. Ook op dit onderdeel is het planologisch al als aanvaardbaar beoordeeld om de functie op deze afstand van de Zandweg 27 in te passen.

B17 zakelijke dienstverling valt onder milieucategorie 1 en heeft in buitengebied een richtafstand 0m.

In aanvulling op de bedrijven die opgenomen zijn in het bestemmingsplan is in het kader van het opstellen en beoordelen van het bestemmingsplan geconcludeerd dat op Zandweg 31 nog een bedrijf gevestigd is. Het betreft hier een hoveniersbedrijf (Hoveniersbedrijf Johan van Dijk) met een opp van ca. 2.500 m². Hoveniersbedrijven groter dan 500 m² hebben een milieucategorie van 2 en daarmee een aan te houden richtafstand van 30 meter. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van 53 meter (van gevel tot bedrijfsperceel). Voor dit bedrijf wordt dus voldaan aan de richtafstand.

Tot slot is op de Zandweg 33 een voormalige boerderij gelegen. Dit bedrijf is niet meer actief en is ook in 2018 verkocht en sindsdien in gebruik als reguliere burgerwoning. Bij de omgevingsdienst is dit bedrijf ook beschreven als historisch. De eigenaren hebben aangegeven de bestemming te willen wijzigen in overleg met de gemeente en dan als onderdeel van het nog op te stellen Veegplan.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.3 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij is het toetsingskader voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten (zoals woningen) bescherming tegen overmatige geurhinder. Een gemeenteraad kan bij gemeentelijke verordening bepalen dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente andere waarden en andere afstanden van toepassing zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt een geurgevoelige bestemming in. Een geurgevoelig object is een gebouw dat bestemd is voor wonen of langdurig verblijf en zodanig gebruikt wordt. Het gaat in de van toepassing zijnde Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) om de verblijfsduur. De Wgv beschermt alleen mensen tegen langdurige blootstelling aan geurhinder.

In voorliggend plan vindt een wijziging plaats naar 'Wonen', waarbij twee agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen omgezet worden. In de bestaande situatie zijn reeds agrarische bedrijfswoningen aanwezig. Deze agrarische bedrijfswoningen zijn reeds geurgevoelige objecten voor bedrijven uit de omgeving. Er verandert niets aan de verblijfsduur en het geurgevoelige object blijft op dezelfde plaats.



De voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting met betrekking tot veehouderijen vanuit de omgeving verandert dan ook niet ten opzichte van eerder planologisch reeds is toegestaan. Verder zijn op naastgelegen percelen reeds woonbestemmingen aanwezig met burgerwoningen.

Daarnaast is op basis van art. 3.46 van de wet milieubeheer gesteld dat opslag en stallen van agrarische bedrijven buiten de bebouwde kom op een afstand van ten minste 50 meter van geurgevoelige objecten gelegen moet zijn. Er bevinden zich geen actieve agrarische bouwpercelen binnen een afstand van 50 meter vanaf de woningen in voorliggend plan. N.b. Hierbij is de Zandweg 33 niet meegenomen omdat dit bedrijf zijn activiteiten heeft gestaakt. Zie ook voorgaande paragraaf.

De wijziging naar een burgerwoning vormt geen extra belemmering voor omliggende agrarische bedrijven.

Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

3.4 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt wijzigen van bedrijfswoningen naar burgerwoningen in. Een woning is een geluidgevoelige bestemming. Voor de omzetting van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen is toetsing aan de Wet geluidhinder niet nodig. Voor de inpandige uitbreiding van één van de woningen moet wel getoetst worden aan de Wet geluidhinder. Om te beoordelen of er in de toekomstige situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening is de geluidkaart van de omgevingsdienst Regio Utrecht geraadpleegd. De conclusie is dat de woningen in een gebied liggen waar de geluidbelasting maximaal 38 tot 43 dB bedraagt, zie onderstaande afbeelding. De geluidbelasting op de woningen blijft daarmee onder de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.

Geluidhinder als gevolg van railverkeer, en of industrielawaai is bij dit plan niet van toepassing.



Figuur 7: Geluidscontouren wegverkeer, Omgevingsdienst Regio Utrecht

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect geluid geen belemmering voor voorliggend plan.



3.5 Ecologie en natuurbescherming

Natuur is een gevoelige functie die beschermd moet worden tegen negatieve effecten. Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en Nationaal beschermde soorten.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. Dit is conform het bestuursakkoord natuur waarin is aangegeven dat de decentralisatie van de taken en bevoegdheden op het vlak van de natuurwetgeving haar beslag zal krijgen in de Wet natuurbescherming. Provincies nemen hiermee de taak over die tot nu toe werd uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Daarmee is de provincie bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermingsbepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

3.5.1 Flora en Fauna (soortenbescherming)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch naar Wonen in. Er zullen geen gebouwen worden gesloopt of bosschages worden verwijderd. De in pandige verbouwing vindt niet plaats bij de zolder van het pakhuis, deze ruimte blijft in zijn huidige staat behouden. Een verkennend ecologisch onderzoek is daarom niet nodig.

3.5.2 Stikstofdepositie (gebiedsbescherming)

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter de afname van stikstofdepositie als gevolg van de maatregelen niet gegarandeerd te kunnen worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan. Hierin oordeelt de Raad dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator (update april 2020).

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft een wijziging in bestemming. De huidige bedrijfsactiviteiten worden beëindigd waardoor eventuele stikstofuitstoot van het agrarische bedrijf zal komen te vervallen. Het gebruik van de agrarische bedrijfswoningen zal als burgerwoningen voortgezet worden. Nabijgelegen natuurgebieden zullen geen negatieve invloed ondervinden van voorliggend plan. Een nadere berekening wordt hiervoor niet noodzakelijk geacht.



3.6 Bodemkwaliteit

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging in van de bestemming Agrarisch naar Wonen. Het nieuwe gebruik als woonbestemming stelt hogere milieueisen aan de bodem dan het huidige gebruik. Een algemeen verkennend bodemonderzoek moet daarom worden uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusie van het onderzoek luidt:

“In één boring is verontreiniging boven de interventiewaarde met koper, DDT en DDE in de bovengrond vastgesteld. Op de locatie van deze boring, aan de achterzijde van de vrijstaande schuur achter de woning, is geen graafwerk of grondverzet gepland. De locatie heeft een agrarische bestemming (geen tuin of terras) en is niet betrokken bij de plannen.

Een eventueel ernstig geval van verontreiniging voor koper of bestrijdingsmiddelen achter de schuur zal voor de herontwikkeling van het terrein geen directe consequenties hebben. De kwaliteit van de grond en het grondwater van het overige terrein is geen belemmering voor de ontwikkeling van het perceel. Bevoegd gezag bij de beoordeling van de resultaten van het onderzoek in relatie tot de plannen voor het terrein is Omgevingsdienst ODRU, namens Gemeente Utrechtse Heuvelrug.”

Gezien de bovenstaande conclusie vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor voorliggend plan. N.b. Bij toekomstige werkzaamheden op de (deel)locatie waar sprake is van sterk verhoogde concentraties in de grond, voorafgaand het geval van bodemverontreiniging nader onderzocht moeten worden en mogelijk sanerende maatregelen nodig zijn

3.7 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	40 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	20 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	10 µg / m ³

Tabel 1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

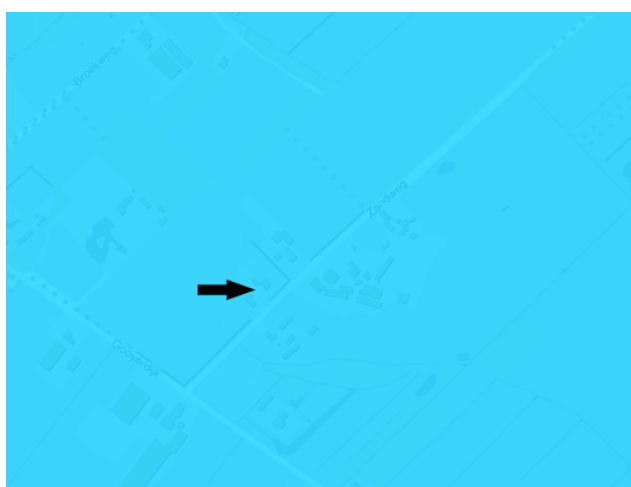


In het Besluit NIBM (Niet in Betekende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch naar Wonen in. De ontwikkeling blijft ruim onder de NIBM-norm en nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Voorts is de huidige en toekomstige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is het geoportaal van de omgevingsdienst regio Utrecht geraadpleegd.



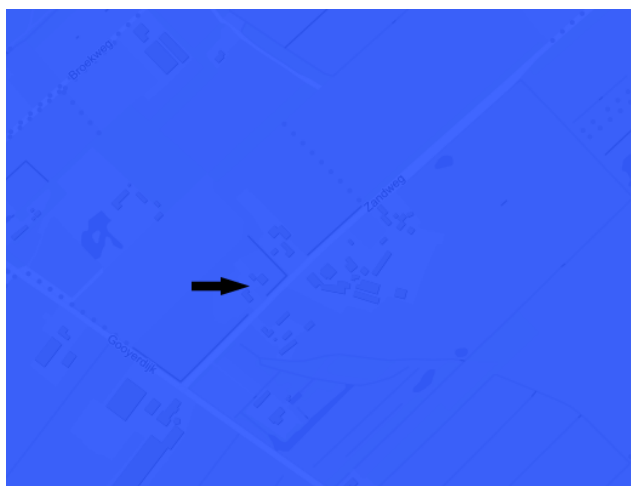
Stikstof 2018, plangebied nabij pijl

✓ Stikstofdioxide 2018 (NO₂)
(Bron: Omgevingsdienst regio Utrecht, maart 2019)

Transparantie: 0%

Legenda:

- 0 - 8 µg/m³
- 8 - 10 µg/m³
- 10 - 12 µg/m³
- 12 - 14 µg/m³
- 14 - 16 µg/m³
- 16 - 18 µg/m³
- 18 - 20 µg/m³
- 20 - 22 µg/m³
- 22 - 24 µg/m³
- 24 - 26 µg/m³
- 26 - 28 µg/m³



Stikstof 2030, plangebied nabij pijl

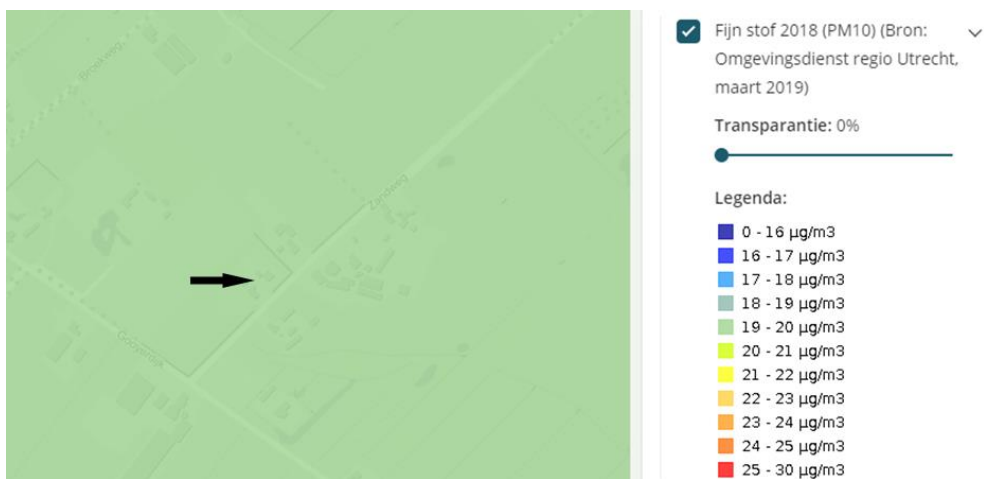
✓ Stikstofdioxide 2030 (NO₂)
(Bron: Omgevingsdienst regio Utrecht, maart 2019)

Transparantie: 0%

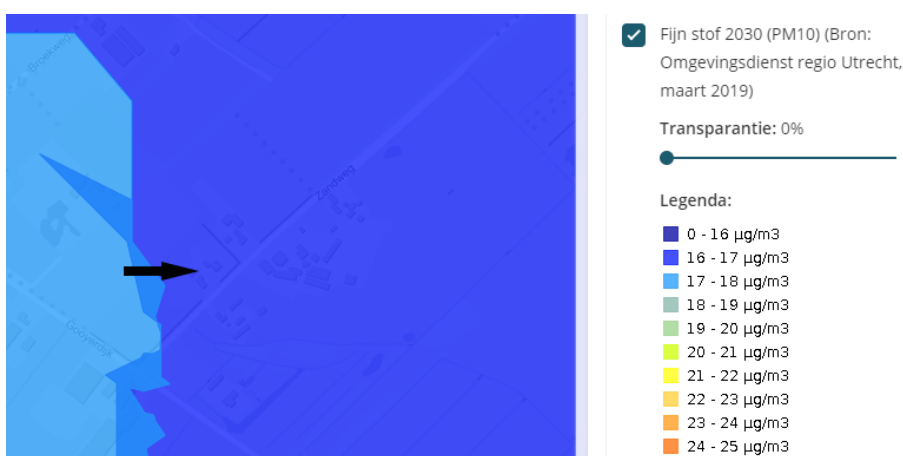
Legenda:

- 0 - 8 µg/m³
- 8 - 10 µg/m³
- 10 - 12 µg/m³
- 12 - 14 µg/m³
- 14 - 16 µg/m³
- 16 - 18 µg/m³
- 18 - 20 µg/m³
- 20 - 22 µg/m³
- 22 - 24 µg/m³
- 24 - 26 µg/m³
- 26 - 28 µg/m³

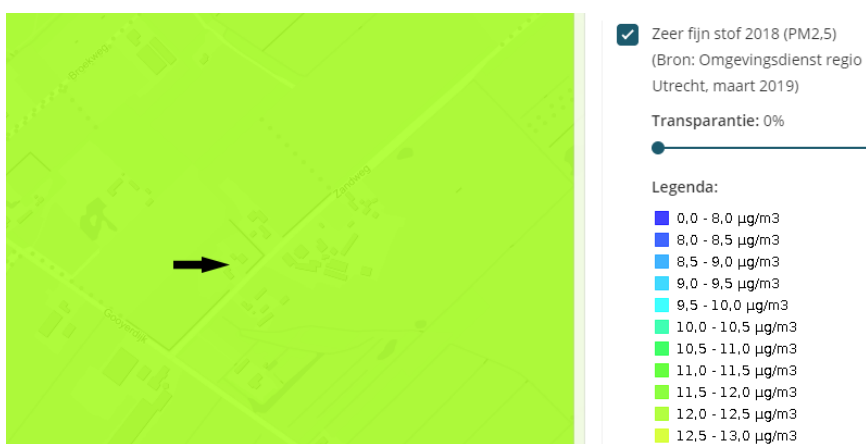




Fijnstof 2018 PM10, plangebied nabij pijl

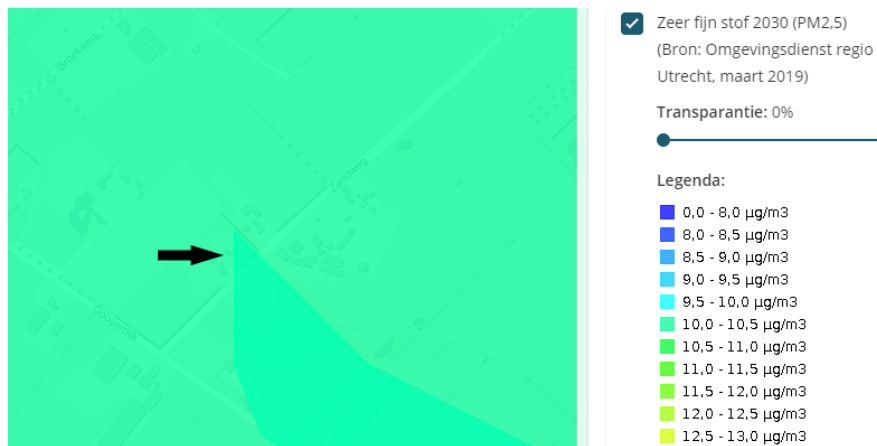


Fijnstof 2030 PM10, plangebied nabij pijl



Zeer fijnstof 2018 PM10, plangebied nabij pijl





Zeer fijnstof 2030 PM₁₀, plangebied nabij pijl

De concentraties blijven op basis van het geoportaal van de omgevingsdienst onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste en aan de voorkeursgrenswaarde. In zowel de huidige als de toekomstige situatie wordt voldaan aan de wettelijke vereisten. Bij de voorkeursgrenswaarde ligt enkel bij zeer fijnstof de concentratie op of net boven de beoogde waarde. De berekende waarde voor de toekomstige situatie (2030) betreft 10 – 10,5 µg/m³, terwijl maximaal 10 µg/m³ is voorgeschreven. Het betreft hier echter een zeer beperkte overschrijding. Er zijn diverse landelijke maatregelen om het fijnstof verder te beperken, waaronder het elektrisch en/of waterstof rijden. Het is dan ook aannemelijk dat in de toekomst de concentratie zeer fijnstof verder zal afnemen.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.

3.8 Externe Veiligheid

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; (*Bevi staat voor Besluit externe veiligheid 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. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 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.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

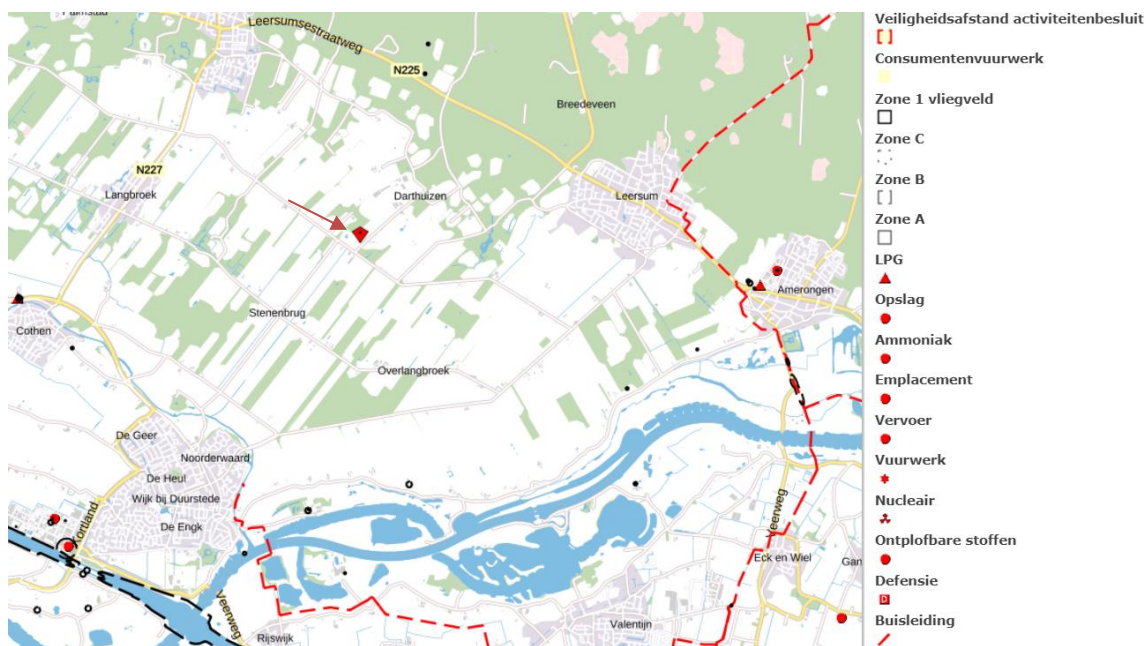
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (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 PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn, is de risicokaart van de provincie geraadpleegd, zie onderstaande afbeelding. De risicokaart van figuur 9 toont dat er geen Bevi-inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen, buisleidingen en risicovolle opslagplekken aanwezig zijn in de directe nabijheid van het plangebied.





Figuur 9: Uitsnede Risicokaart.nl, plangebied gelegen bij rode pijl

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Gezien bovenstaande conclusies zijn van uit het aspect Externe veiligheid geen aanvullende randvoorwaarden van toepassing op het plan. Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

3.9 Cultuurhistorie en Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente Stichtse Vecht een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen. Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld die in de bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakteondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient



archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Planspecifiek

In voorliggend plan zal de bestemming gewijzigd worden van Agrarisch naar Wonen. De boerderij uit 1933 is een gemeentelijk monument. Het gemeentelijk monument wordt intern verbouwd waarbij de monumentale waarden behouden blijven. De erfindeling van het terrein blijft ongewijzigd. Verder wordt voor het plan de ondergrond niet geroerd. De aanwezige cultuurhistorische karakteristiek zal niet worden aangetast. Het aspect Cultuurhistorie en archeologie vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

3.10 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 – 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik



van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschapsbeleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

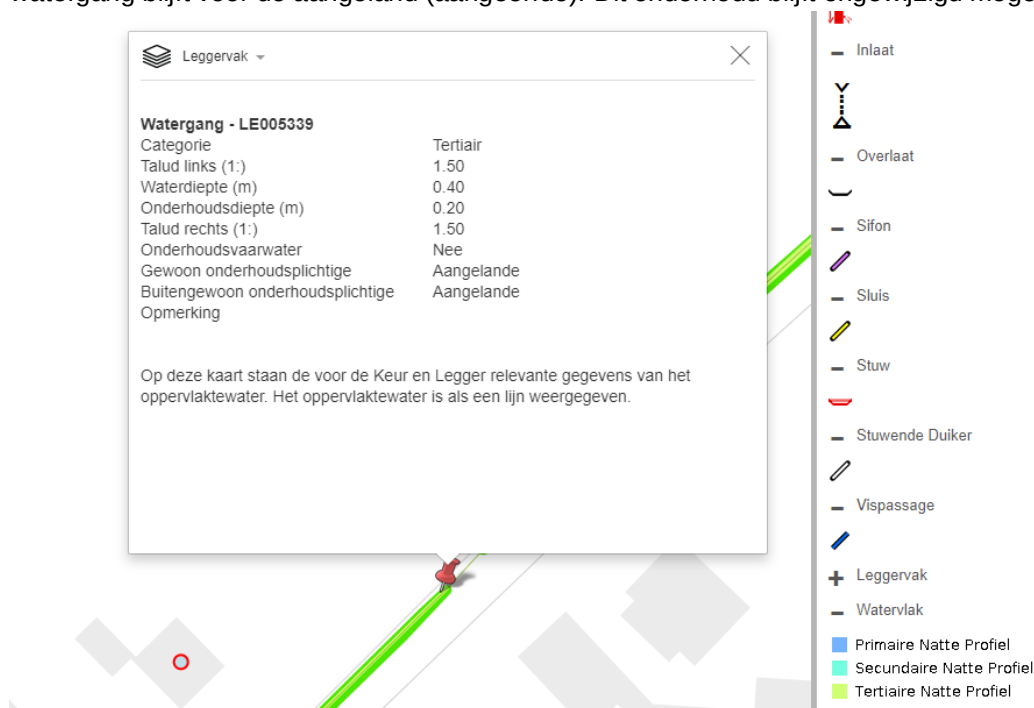
Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater. Wij doen dit samen met u en voor u.

Onze koers leggen we eens in de zes jaar vast in het wettelijk instrument waterbeheerplan. Ons waterschap stelt zich flexibel op in de aanpak en daarom maken wij geen plan voor zes jaar dat enkel over beheer gaat; geen waterbeheerplan maar onze [Waterkoers 2016 – 2021](#). We stellen ons flexibel op en laten daarbij bewust ruimte voor initiatieven uit de samenleving. We werken deze koers jaarlijks uit in onze plannen, begroting en uitvoering.

In deze nieuwe Waterkoers leest u over onze omslag in denken: van 'zorgen voor' naar 'samen doen'. Wij hopen dat onze Waterkoers op inspirerende wijze beweging brengt in de samenwerking met een ieder die werkt aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Ik nodig u van harte uit om samen met ons deze beweging te maken!

Planspecifiek

Met het voorliggende plan verandert er niks aan de waterhuishouding. Het onderhoud van de Tertiaire watergang blijft voor de aangeland (aangeërfde). Dit onderhoud blijft ongewijzigd mogelijk.



Figuur 10: Uitsnede Legger Oppervlakte wateren, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Afval- en hemelwater

Het voorliggende plan verandert niks aan de situatie van de huidige afvoer van afval- en hemelwater.

Gebruik materialen

Voor de bouw worden materialen die de kwaliteit van het regen- en oppervlaktewater negatief beïnvloeden, zoals uitlogbare materialen als koper, zink, lood of geïmpregneerd hout, niet dan wel zo min mogelijk toegepast.

Het aspect waterhuishouding vormt verder geen belemmering voor voorliggend plan.



3.11 Verkeer en Parkeren

Verkeer en parkeren is een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Hierbij geldt doorgaans dat de omgeving niet nadelig belast mag worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten tweede dient beoordeeld te worden of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er als gevolg van de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch naar Wonen in. De aanwezige (agrarische) bedrijfswoningen zullen omgezet worden naar burgerwoningen.

Parkeren wordt opgelost op eigen terrein.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor voorliggend plan.



4 Juridische planbeschrijving

4.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan 'Zandweg 6' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het wijzigingsplan is gericht op het omzetten van een agrarische bestemming naar de woonbestemming. Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan wordt verwezen naar het moederbestemmingsplan 'Buitengebied Leersum' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

4.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.



Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

4.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 3 Agrarisch gebied met landschapswaarden

De bestemming wonen is opgenomen in voorliggend plan maar kent als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid een kleiner oppervlakte dan het huidige agrarische bedrijfsperceel. De gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' zijn bestemd om het resterende agrarische bedrijfsvlak weg te bestemmen en de gronden enkel als Agrarisch met landschapswaarden te bestemmen. Hierdoor is niet alsnog naast de voormalige bedrijfswoning bebouwing mogelijk.

Voor het toegestaan gebruik van deze gronden wordt verwezen naar art. 6 'agrarisch gebied met landschapswaarden' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leersum'

Artikel 4 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd om de agrarische bedrijfswoningen om te zetten naar woningen met de reguliere woonbestemming. Hiermee komt het gebruik in overeenstemming met het feitelijk gebruik. In de regels wordt verwezen naar art. 14 Wonen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leersum'. De omvang van de agrarische bestemming volgt de wijzigingsbevoegdheid.



5 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg

Het ontwerp wijzigingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Voor voorliggend plan betrof dat het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en Provincie Utrecht. Deze vooroverlegpartners hebben geen opmerkingen geven op en of aanpassingen gevraagd van het plan.

5.2.2 Verslag zienswijzen

Het plan is tevens gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.9a Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd van 27 augustus 2021 gedurende zes weken (tot en met 7 oktober 2021). Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.



6 Bijlagen

1. Verkennend Bodemonderzoek Zandweg 6-6a Leersum, Linge Milieu BV, projectnummer 21-2008, 12 maart 2021

