

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Ruimtelijke onderbouwing Boeren- buurt- Roekenes Leersum

7 december 2023

Kenmerk 1581-33-T01
Projectnummer 1581-33

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	2
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Historie	4
2.2.	Huidige situatie	5
2.3.	Toekomstige situatie	5
3.	Beleidskader	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.1.3.	Besluit ruimtelijke ordening	11
3.2.	Provinciaal beleid	11
3.2.1.	Omgevingsvisie Provincie Utrecht	11
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1.	Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug	13
3.3.2.	Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal'	14
3.3.3.	Woonvisie 2018-2022	16
3.3.4.	Nota Ruimtelijke Kwaliteit	16
3.3.5.	Programma Duurzaam en klimaatneutraal 2017	18
4.	Milieu- en overige aspecten	20
4.1.	Luchtkwaliteit	20
4.2.	Geluid	20
4.3.	Externe veiligheid	21
4.4.	Bodemkwaliteit	24
4.5.	Ecologie	25
4.6.	Kabels, leidingen, antennemasten en elektromagnetische velden	27
4.7.	Water	27
4.8.	Archeologie en cultuurhistorie	30
4.8.1.	Archeologie	30
4.8.2.	Cultuurhistorie	31
4.9.	Milieuzonering	33
4.10.	Verkeer en parkeren	36
4.11.	Duurzaamheid	38
4.12.	Vormvrije mer-beoordeling	39

5.	Uitvoerbaarheid	41
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	41
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen

Bijlage 1 – Akoestisch onderzoek
Bijlage 2 – Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3 – Quicksan ecologie
Bijlage 4 – Stikstofonderzoek
Bijlage 5 – Watertoets
Bijlage 6 – Archeologisch onderzoek
Bijlage 7 – Onderzoek bedrijven en milieuzonering
Bijlage 8 – Participatieverslag
Bijlage 9 – Waterhuishoudkundigplan
Bijlage 10 – Ruimtelijke analyse en beeldkwaliteitsplan
Bijlage 11 – Bomen effect analyse
Bijlage 12 – Situatietekening
Bijlage 13 – Bebouwingsgebied
Bijlage 14 – Nota zienswijzen

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de hoek van de Boerenbuurt en Roekenes te Leersum in de gemeente Utrechtse Heuvelrug bevindt zich een perceel met een agrarische bestemming. De locatie kan niet meer doelmatig als agrarisch gebruikt worden.

Het voornemen is om op deze locatie 6 woningen te realiseren in de vorm van 4 kwadrant woningen en 2 vrijstaande woningen. Het is volgens het geldende bestemmingsplan nu niet toegestaan om op deze locatie te wonen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug het voornemen om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

Deze rapportage omvat de ruimtelijke onderbouwing die nodig is voor deze procedure.

Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied



1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het dorp Leersum, in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De N225 loopt langs de Utrechtse Heuvelrug en door Leersum. Het verbindt Utrecht met Arnhem. Leersum ligt ten zuiden van de Utrechtse Heuvelrug en ten noorden van het slagenlandschap met de langgerekte kavels. Het plangebied ligt langs de Boerenbuurt en Roekenes en is gelegen aan de rand van het bebouwde gebied van Leersum. De directe omgeving wordt enerzijds gekenmerkt door bebouwing, en anderzijds door weilanden, akkers en vrijstaande bebouwing. Zo liggen in

de omgeving verschillende boerderijen/erven. Het plangebied is kadastraal bekend als sectie D met nummer 3994 in de kadastrale gemeente LSM00 (Leersum) en heeft een oppervlak van 1.945 m². Op de volgende afbeelding is het plangebied globaal weergegeven.

Afbeelding 2: Ligging plangebied



1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Leersum Rijksweg', vastgesteld op 12 oktober 2017 door de gemeenteraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Daarnaast geldt de 'Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening', vastgesteld op 7 juni 2018. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen die bestemming is wonen niet toegestaan. Verder is in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing ter bescherming van de verwachting aanwezige archeologische waarden. Er is archeologisch onderzoek nodig indien een bouwwerk met een oppervlak groter dan 100 m² of een bouwwerk dieper dan 0,3 meter dan maaiveld wordt gerealiseerd. In het kader van dit bestemmingsplan is archeologisch onderzoek uitgevoerd en hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 4.7.

Daarnaast zijn in het geldende bestemmingsplan de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - half open landschap' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden-verkavelingspatroon' ter plaatse van het plangebied opgenomen. Deze aanduidingen zijn opgenomen ter bescherming van het de half-openheid van het landschap en het aanwezige verkavelingspatroon van het landschap.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat wonen niet is toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Bij de voorgenomen ontwik-

keling zal moeten worden voldaan aan de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening die zijn vastgesteld in het 'Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening'.

Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Leersum Rijksstraatweg'



2. Planbeschrijving

2.1. Historie

Het plangebied ligt in een overgangszone van twee landschappelijke gebieden, de Utrechtse Heuvelrug in het noorden en het lage, twaalfde-eeuwse copelandschap van Langbroek met een hoge concentratie van middeleeuwse ridderhofsteden langs de Langbroekerwetering in het zuiden. Langs de zuidflank van de Heuvelrug liep de middeleeuwse route (via de Regis/Heerweg) van Utrecht naar Keulen. De kern van het dorp Leersum bevond zich tot in de 19e eeuw rond het kruispunt van Rijksstraatweg, Kerkweg en Scherpenzeelseweg. Op de overgang naar de zuidelijk gelegen landbouwgronden bevond zich een reeks verspreid liggende boerderijen, waarvan de meeste momenteel tegenwoordig een bescherming als rijksmonument hebben. De huidige boerderij op het perceel Boerenbuurt 32 is een van deze boerderijen. Tegenover Boerenbuurt 32, aan de overzijde van de straat ligt Boerenbuurt 3, een boerderij uit de 18e eeuw, eveneens een Rijksmonument.

De gemeente Leersum kent een rijke geschiedenis als het om schapenhouderij gaat. In 1824 is er sprake van 41 schaapshokken, -stallen en -kooien in Leersum, Ginkel en Darthuizen. Eeuwenlang graasden schaapskudden op de hoger gelegen heidevelden of op schapendriesten op de lagere gronden. Via de schapendriften brachten de boeren of herders hun schapen, maximaal zo'n 150 tot 200 per kudde, van de schaapskooi op het boerenerf naar de heide en weer terug. In het huidige stratenpatroon van de gemeente Leersum zijn de oude schapendriften nog altijd te herkennen. Op sommige plekken in Leersum staan nog steeds schaapskooien. Op afbeelding 4 (uitsnede van de Kadasterkaart uit 1811-1832) is te zien dat het onderhavige plangebied vrijwel geheel onbebouwd, met alleen in de uiterste noordoosthoek van het plangebied, tegen het kruispunt aan, een klein teken van bebouwing. Het gaat om een 'Schaphenhok'. Vanaf de kaart van 1932 is het onderhavige plangebied als volledig onbebouwd aangegeven; de situatie die tot op heden voortduurt.

Afbeelding 4: Historische kaart



2.2. Huidige situatie

Het plangebied ligt tussen het bos en heiden van de Heuvelrug en het slagenlandschap. De locatie is als grasland in gebruik en kent een agrarische bestemming. Het perceel is echter niet (meer) als bedrijfsmatig in gebruik ten behoeve van de landbouw. De locatie is dusdanig klein en ligt ingeklemd tussen de Boerenbuurt, Roekenes en bebouwing dat dit perceel niet meer doelmatig is voor agrarisch gebruik. Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Leersum en de omgeving wordt gekenmerkt door een mix van functies in de vorm van wonen en (agrarische) bedrijvigheid. Het perceel is afgerasterd met prikkeldraad waarmee het wordt afgescheiden van de wegen Boerenbuurt en Roekenes, het perceel Boerenbuurt 32 en een speelveldje gelegen ten noordwesten van de locatie.

Afbeelding 5: Impressie huidige situatie



2.3. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie vormt het plangebied een woongebied waar zich 6 woningen bevinden. Er worden 4 kwadrant woningen en 2 vrijstaande woningen opgericht. Daarnaast worden er 11 parkeerplaatsen aangelegd. De woningen worden in één laag met kap uitgevoerd, aansluitend op de historische bebouwing in de omgeving. Daarnaast wordt er beplanting in landschappelijke soorten passend binnen het landschapstype toegevoegd.

Voor de stedenbouwkundige opzet voor de Boerenbuurt is inspiratie gehaald uit de kenmerken van Leersum: de grillige verkaveling, met verdraaiing in rooilijnen. De bestaande groenstructuur langs de slingerende wegen wordt doorgezet in het plangebied. Het plangebied wordt ingericht als een boerenerv, aansluitend op de historische erven die ernaast en er tegenover liggen. De Roekenes is de belangrijkste ontsluitingsweg voor het plangebied, en dus de logische plek voor de nieuwe inrit voor het erf. Kijkend naar omliggende boerenerven, valt het op dat het hoofdgebouw vaak haaks staat op de hoofdontsluitingsweg, maar vooral georiënteerd is op het erf aan de achterzijde. Tevens is het 'schuurgebouw' vaak niet het gebouw wat in de zichtlijn ligt, dit is

vaker het kleinere woongebouw. In de Boerenbuurt ligt daarom de schuurwoning (kwadrantwoning) aan de Roekenes, en heeft het een alzijdige oriëntatie. Op de hoek van het plangebied, op de zichtlocatie, ligt een van de twee vrijstaande woningen. De tweede vrijstaande woning ligt aan de Boerenbuurt, meer uit het zicht door de kenmerkende gedraaide rooilijn. De Boerenbuurt wordt een moderne interpretatie van een klassiek boeren erf. Dit betekent dat er een duidelijk herkenbaar hoofdgebouw is, met meerdere bijgebouwen. De bebouwing is gericht naar het erf, maar hebben in meer of mindere mate een alzijdige uitstraling. Hoewel de Boerenbuurt inspiratie haalt uit de omliggende historische boerenerven en hier aansluiting op zoekt, wordt het geen kopie van deze traditionele architectuur. Er wordt gezorgd voor een moderne interpretatie van deze traditionele stijl. Dit alles is uitgewerkt in een ruimtelijke analyse en beeldkwaliteitsplan¹. Voor een verdere toelichting op het plangebied en de inpassing van de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie wordt dan ook verwezen naar dit document. Op afbeelding 6 is de situatietekening opgenomen en in op afbeelding 7 is weergegeven waar wel en waar niet gebouwd mag worden. Beide tekeningen zijn in bijlage 12 en 13 ook volledig opgenomen.

¹ IMOSS, Leersum, beeldkwaliteitsplan Boerenbuurt, 20779-R, Amersfoort, 30 juni 2021

Afbeelding 6: Impressie toekomstige situatie



Abeelding 7: Bebouwingszone



3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het plan is om zes woningen te realiseren op een grasland aan de rand van de bebouwde kom van Leersum. Dit past binnen het vijfde nationale belang uit de NOVI, namelijk:

- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Dit plan voorziet in de toevoeging van zes woningen aan de woningvoorraad wat een bijdrage levert aan het vijfde nationale belang. De planontwikkeling is verder niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. In het bestemmingsplan voor het buitengebied dient met name rekening te worden gehouden met de door het Rijk geformuleerde belangen inzake natuur (NNN en Natura 2000-gebieden).

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plan-gebied.

3.1.3. Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'toets voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze toets stelt eisen aan de onderbouwing in ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. In gevallen waarbij een ruimtelijke plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient in de toelichting gemotiveerd te worden dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; (Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied) gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat de bouw van 6 woningen. Er worden dus niet meer dan 11 woningen gerealiseerd en een toets aan deze voorwaarden is derhalve niet aan de orde. Desalniettemin wordt in paragraaf 3.3.3 aangetoond dat voorliggend plan voorziet in een behoefte.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening). De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan de bouw van zes woningen. Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' het relevantst. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen. Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot

165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevrage voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnen dorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit. Voorliggend plan is zoals opgenomen in de omgevingsvisie van de provincie, gelegen in stedelijk gebied.

Het plangebied bevindt zich verder binnen het rivierengebied dat wordt gekarakteriseerd als een gebied met schaalcontrast van zeer open naar besloten, samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal – kom, samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier en de Langbroekerwetering en de Kromme Rijn als vesting en vestiging. De voorgenomen ontwikkeling doet in principe geen afbreuk aan de kenmerken van het rivierengebied.

Daarnaast is het plangebied onderdeel van de CHS archeologische zone en CHS historische buitenplaats zone. Dit houdt in dat het plangebied onderdeel is van een cultuurhistorisch waardevol gebied en er kansen op archeologische vondsten zijn. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 4.7.

De toevoeging van woningen aan de woningvoorraad levert een bijdrage aan de woningopgave. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 juli 2022 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. De ontwikkeling van woningen in het plangebied voorziet in een deel van de behoefte van de provincie Utrecht om in de periode 2021-2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen.

wen. De toevoeging van de woningen aan de woningvoorraad, ten opzichte van de huidige situatie past binnen deze aantallen. In paragraaf 3.3.3 wordt nader ingegaan op de behoefte.

Daarnaast ligt de locatie in een 'stiltegebied'. Op grond van artikel 1.2 tweede lid, onder b, van de Wet milieubeheer moeten provinciale staten regels stellen om geluidhinder in bepaalde gebieden te voorkomen of te beperken. De regels zijn erop gericht dat mensen en dieren stilte kunnen ervaren. De regels gelden in verschillende gebieden: stille kern, bufferzone, stiltegebied en aandachtsgebied stiltegebied. De regels richten zich op structurele activiteiten, incidentele activiteiten en bestaande evenementen. Doel van de regels is het voorkomen van een significante toename van de geluidsbelasting in een stiltegebied, anders dan als gevolg van gebiedseigen geluiden. Bestaande functies (ook de stilteverstorende functies) kunnen binnen het stiltegebied blijven bestaan. Binnen een stiltegebied blijven ook ontwikkelingen die bij het gebied horen mogelijk. Het beleid is erop gericht om de geluidsbelasting veroorzaakt door menselijke activiteiten in de stiltegebieden onder de waarde van 40 dB(A) LAeq,24h te houden. Een woning is geen milieubelastende- en dus ook geluidbelastende functie, zoals ook is benoemd in paragraaf 4.8. De voorgenomen ontwikkeling doet daarmee geen afbreuk aan de ambities binnen het stiltegebied.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voort met betrekking tot bouw van de woningen. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Geconcludeerd kan worden dat voorliggende ontwikkeling in lijn is met het provinciaal beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug

De gemeente Utrechtse Heuvelrug werkt momenteel aan de Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug. Deze is momenteel in concept klaar. De omgevingsvisie komt voort uit het document Hoofdlijnen voor de Omgevingsvisie. Over de ontwikkeling van woningen wordt in het hoofdlijnen document en de omgevingsvisie het volgende gesteld:

- In de gemeente is geen ruimte voor grootschalige ontwikkelprojecten op het gebied van wonen en werken, maar vooral voor kleinschaliger ontwikkeling, transformatie en inbreiding. Kwaliteit en diversiteit staan daarbij in alle gevallen voorop;
- Er worden vooral woningen en voorzieningen in bebouwd gebied en rond nieuwe of bestaande OV-knooppunten gebouwd. Er wordt hierbij rekening gehouden met de identiteit van de verschillende dorpen en onderscheid gemaakt tussen de meer 'verstedelijkte' dorpen in het noordwesten van de gemeente en de meer landelijke dorpen in het zuidoosten;
- Door te streven naar gemengde woongebieden (wonen, werken, OV, zakelijke ontmoeting, start-ups, voorzieningen) wordt de druk op het wegennet verminderd en de vitaliteit vergroot;
- Door meer de hoogte in te bouwen wordt de ruimtelijke druk gereduceerd en wordt bijgedragen aan vitale dorpen;

- Er wordt vol ingezet op duurzame mobiliteit: meer OV en fiets, sterke OVknooppunten en betere aansluitingen. Dit draagt bij aan een geleiding van de automobilititeit en tevens aan de gezondheid van de inwoners en de natuur;
- Woningbouw en mobiliteitsoplossingen gaan bij voorkeur niet ten koste van waardevolle natuurgebieden;
- De gemeente spant zich in om de werkgelegenheid op peil te houden en deze zo veel mogelijk aan te laten sluiten bij de beroepsbevolking. Dit ook om in- en uitgaande pendel te beperken.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalig ontwikkelproject op het gebied van wonen waarbij een diversiteit aan woningtypen worden gerealiseerd met een hoogwaardige architectonische kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling gaat niet ten koste van waardevolle natuur zoals ook is aangetoond in paragraaf 4.5. De ontwikkeling is verder in lijn met de uitgangspunten uit de omgevingsvisie.

3.3.2. Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal'

De gemeenteraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft op 28 januari 2010 de Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal' vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het (ruimtelijk) beleid voor het hele grondgebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug in de periode tot 2030.

De ambitie van de gemeente komt tot uiting in het gekozen motto: 'Groen dus vitaal'. Natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie zijn samen met de sociale kwaliteit van de dorpen het uitgangspunt. Voor wonen, economische ontwikkeling, sport en recreatie is ruimte als dat in het verlengde van het uitgangspunt gevonden kan worden. Behouden en versterken van de bestaande kwaliteiten is de drager van de vitaliteit van de gemeente. De gekozen ambitie is op twee manieren beleidsmatig uitgewerkt: via zes thema's en via gebiedsgericht beleid. Toekomstige ontwikkelingen worden aan dit beleid getoetst.

De zes thema's die in de structuurvisie worden genoemd zijn:

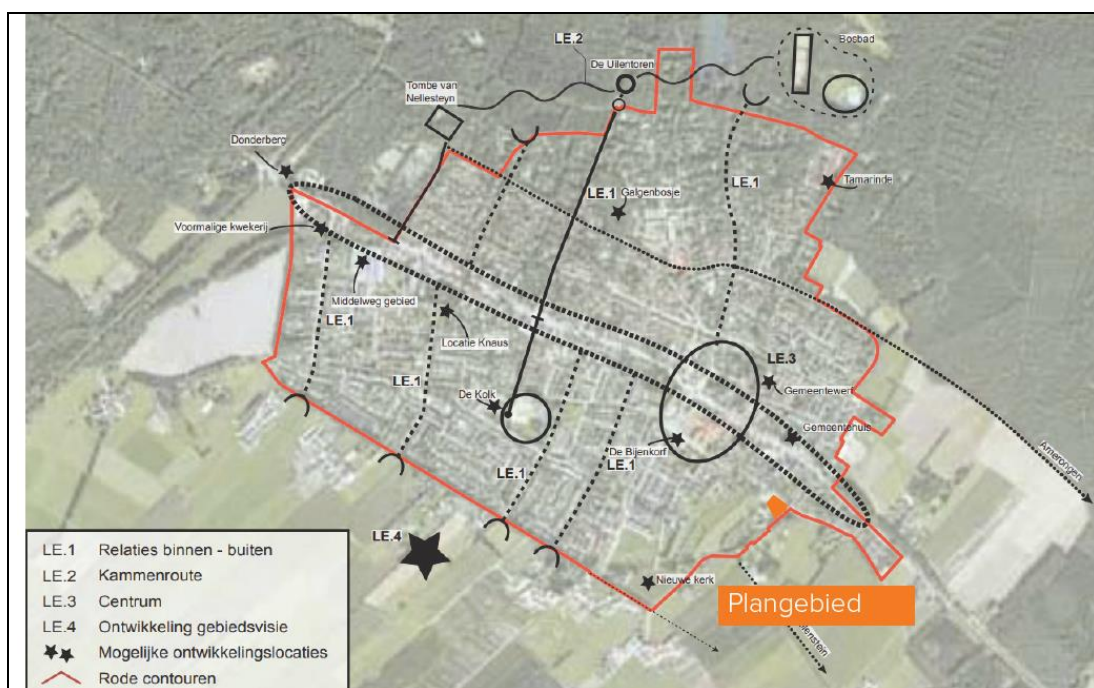
- natuur over de heuvels;
- op de schouders van ons erfgoed;
- duurzaam bereikbaar;
- leefbare dorpen;
- vrije tijd op de Utrechtse Heuvelrug;
- maatwerk voor wonen en werken.

De gemeente ziet Leersum als een woon- en 'vakantie' dorp. Door het toeristisch potentieel beter te ontsluiten, kan duurzaam een zo volledig mogelijk voorzieningenpakket worden behouden. Mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen is er maar weinig in Leersum. De gemeente zal met de zoektocht naar mogelijkheden voor herontwikkeling en enige inbreiding door gaan, vooral in de eerste 250 meter vanaf de N225.

In deze thema's is geen beleid specifiek voor het plangebied opgenomen. Uit de structuurvisiekaart blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de 'Bebouwing binnen rode contouren'. Hier streeft de gemeente naar maatwerk om wonen en werken te realiseren binnen het saldo van de 'rode' contouren. Binnen het thema maatwerk voor wonen en werken streeft de gemeente naar een stabiel bevolkingsaantal en naar een redelijk evenwichtige verdeling van bevolkingsgroepen in leeftijd, inkomen en opleiding, waarmee de samenleving sociaal en functioneel duurzaam in stand kan worden gehouden.

Ten aanzien van het thema 'op de schouders van ons erfgoed' is het zo dat de De Roeken es nu nog de overgang van de dorpse bebouwing naar het open landelijke en agrarische gebied op eng oostelijk van Leersum vormt. Dit gebied is aangegeven met een hoge cultuurhistorische waarde op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente. De bebouwing ten zuiden van de Roeken es en aan de Boerenbuurt vormt een opvallend en zeer waardevol historisch agrarisch cluster. De als monumenten beschermde gebouwen vormen de cultuurhistorisch waardevolle onderdelen van het historische agrarische cultuurlandschap. In paragraaf 4.7.2. wordt verder ingegaan op het thema cultuurhistorie en de conclusie is dat de ontwikkeling zorgvuldig wordt ingepast vanuit cultuurhistorisch belang.

Afbeelding 8: Uitsnede visiekaart Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal'



Met name het thema 4 (leefbare dorpen) en 6 (maatwerk voor wonen en werken) zijn van toepassing. De toevoeging van 6 woningen aan de kern Leersum zorgt voor het op peil houden van de bevolking(sgroei) en bevolkingssamenstelling. De leefbaarheid van dorpen hangt af van de hoeveelheid inwoners. Het op peil houden van de inwonersaantallen is dan ook belangrijk

voor het voorzieningenaanbod. De beoogde realisatie van 6 woningen past binnen deze gedachte. Het laatste thema, maatwerk voor wonen en werken, spreekt de opgave uit om middels inbreidingslocaties de woningbouwopgave uit te voeren. De beoogde ontwikkeling gaat uit van een inbreidingslocatie binnen de rode contour en is daarmee in aansluiting op de structuurvisie.

3.3.3. Woonvisie 2018-2022

Op 29 november 2018 is de Woonvisie 2018-2022 door de gemeenteraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug vastgesteld. In de Woonvisie wordt richting gegeven aan het woonbeleid van de gemeente voor de komende vier jaar. Doel is dat de inwoners van de gemeente kunnen wonen in een veilige en prettige omgeving, in een duurzame woning, die past bij hun huishouden, inkomen en zorgvraag. Om dit te bereiken richt de gemeente zich op de drie thema's.

Woningmarkt in beweging

In de gemeente is de vraag naar woningen groter dan het aanbod, zowel bij huur- als koopwoningen. Mensen kunnen hierdoor geen wooncarrière maken en blijven wonen in een woning die niet langer passend is bij hun huishouden en wensen. Om de woningmarkt in beweging te krijgen probeert de gemeente nieuwbouwprojecten te stimuleren en faciliteren.

Thuis in de wijk

De gemeente wil dat kwetsbare inwoners zoveel mogelijk in staat zijn regie te voeren over hun leven. Dat ze kunnen wonen in een geschikte woning, ondersteuning dicht bij huis krijgen en volwaardig deel nemen aan de lokale samenleving. Hiervoor start de gemeente het programma Thuis in de wijk.

Duurzaam wonen

De gemeente wil dat inwoners kunnen wonen in een duurzame en aardgasvrije woning in een klimaatneutrale gemeente. Dit bereikt de gemeente onder meer door initiatieven uit de samenleving te stimuleren en mogelijk te maken. Bewoners en anderen (zoals Verenigingen van Eigenaren) worden gefaciliteerd om stap voor stap over te schakelen naar energieneutrale en aardgasvrije woningen.

Uit de woonvisie blijkt dat de vraag naar woningen groter is dan het aanbod en dat binnen de gemeente dringend nieuwe woningen noodzakelijk zijn. Het achterblijven van middeldure bouw zorgt voor een stagnering in doorstroming. Voorliggend plan voorziet, conform de differentiatie in het nieuwbouwprogramma zoals opgenomen in de Woonvisie, voor 4 middeldure woningen en draagt daarmee bij aan het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast is in paragraaf 4.10 ook aangetoond dat wordt voldaan aan de duurzaamheidsambities. De realisatie van zes woningen binnen het plangebied past dus goed binnen de woonvisie.

3.3.4. Nota Ruimtelijke Kwaliteit

In 2017 heeft de gemeente de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Deze nota bevat het welstandsbeleid van de gemeente opgesteld in 2008. De nota beschrijft het welstandsbeleid en fungeert als toetsingskader voor het welstandsadvies dat noodzakelijk is bij het verlenen van

omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen (voorheen bouwvergunning). Welstandstoezicht wordt vooral gelegitimeerd vanuit het belang dat door de gemeente wordt gehecht aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de bijdrage die gebouwen en bouwwerken geacht worden daaraan te leveren. Om dat belang op de juiste wijze te kunnen doorvertalen naar welstandscriteria, is de gemeente onderverdeeld in deelgebieden.

Onderhavig plangebied valt binnen het deelgebied 'Naoorlogs wonen'. In dit gebied bevinden zich woningen uit de vijftiger jaren die gebouwd zijn in een eenvoudig rechthoekig straatpatroon waarbij ze veelal georiënteerd zijn op de straat. De gevels zijn opgetrokken in rode of roodbruine baksteen en de woningen hebben een flauw hellende gesloten zadeldak.

Welstandsbeleid

Ontwikkelingen in de buurt zullen voornamelijk bestaan uit kleinschalige woningaanpassingen, er is weinig dynamiek. Om deze reden vindt een toets plaats aan basiscriteria. Voor bebouwing grenzend aan het open buitengebied gelden aanvullende criteria. De reden hiervoor is de grote zichtbaarheid uit het gebied. Hier dient terughoudend omgegaan te worden met de massa en het kleurgebruik.

Welstandscriteria

- Algemeen:
 - de bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur en materiaalgebruik;
 - bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.
- Situering, massa en vorm:
 - de woningen worden in de rooilijn gebouwd;
 - de hoofdbebouwing is op de openbare ruimte gericht;
 - de nokrichting is evenwijdig aan de straat.
- Massa en vorm:
 - de woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving;
 - aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
 - de hoofdvorm van woningen bestaat uit een of twee lagen met een zadeldak met pannen;
 - de massaopbouw is per rij gelijk;
 - aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze zijn plat of voorzien van een kap met dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw;
 - bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijlkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik:
 - het kleur- en materiaalgebruik is per rij op elkaar afgestemd;
 - bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijlkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke complex toegepast;
 - aanbouwen hebben de stijlkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw.

- nieuwbouw is eigentijds maar is in materiaal, kleur en detail in harmonie met de bebouwing in de omgeving;
- bij vervanging of nieuwbouw van blokken zijn stijl en detaillering vrij, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige ensemble waarvan de nieuwbouw deel uitmaakt.

Aanvullende criteria voor bebouwing grenzend aan het open buitengebied

- Kleur- en materiaalgebruik:
 - hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur pleisterwerk, baksteen, dakpannen en hout. Kleurgebruik terughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren.

Er wordt rekening gehouden met de van toepassing zijnde welstandscriteria. Dat betreft met name de aansluiting bij de korrelgrootte van de omgeving en het ondergeschikte karakter van aan- en uitbouwen. De overige aspecten uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit spelen een rol bij de beoordeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwplan door de welstandsc commissie. Bij verdere uitwerking van de plannen is aangesloten op de genoemde welstandscriteria. Hoe dit verder vorm heeft gekregen is verwoord in de ruimtelijke analyse en het beeldkwaliteitsplan dat is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

3.3.5. Programma Duurzaam en klimaatneutraal 2017

De gemeenteraad heeft het programma 'Utrechtse Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal' opgesteld voor 2017 tot 2022. Naast de aanpak en het uitvoeringsprogramma van 2017, bevat dit programma de strategische milieubeleidsdoelen die geldend zijn van 2017 t/m 2022. Het programma richt zich op het versterken en verbinden van initiatieven uit de samenleving op het gebied van duurzaamheid en klimaat, waarbij vijf doelen centraal staan:

Klimaatneutrale gemeente in 2035:

- kwaliteit leefomgeving (water, geluid, lucht, licht, geur, trilling, straling, bodem en externe veiligheid);
- duurzame mobiliteit;
- duurzame economie;
- duurzame en klimaatneutrale organisatie;
- het programma stelt de samenleving, waaronder ondernemers, inwoners en bezoekers, als belangrijk middel om de doelen voor een duurzame en klimaatneutrale gemeente te realiseren. Daarnaast wordt er ook ingezet op regionale partners. Op gebouwniveau streeft de gemeente naar een 25% verscherpte maatregelen dan wettelijk is voorgeschreven en het werken met het instrument GPR Gebouw.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug werkt met gebiedsgericht milieubeleid. De gemeente is opgedeeld in gebiedstypen. Bij ieder gebiedstype hoort een milieukwaliteitsprofiel met bijbehorende kernmerkende kwaliteiten die bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst. Het plangebied ligt in het gebied 'Wonen – Buiten centrum'. De nadruk ligt hier op wonen. Andere functies zijn

van ondergeschikt belang. In dit gebied zijn de kwalificaties rustig, gezond, veilig en sociale cohesie van belang. Plaatselijk zijn er knelpunten, vooral veroorzaakt door verkeer (te hoge geluidsniveaus, matige luchtkwaliteit), maar ook wateroverlast komt voor. Er liggen kansen voor het duurzaam c.q. duurzamer maken van wijken en huizen, waarbij vooral ook gekeken moet worden naar de bestaande bouw. De voorgenomen ontwikkeling zal bij de omgevingsvergunning worden getoetst aan het milieukwaliteitsprofiel.

In paragraaf 4.10 van de ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op het aspect duurzaamheid.

4. Milieu- en overige aspecten

4.1. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat sprake is van woningen (gevoelige functie) is met behulp van het Geoloket van de Omgevingsdienst regio Utrecht gekeken of de kwaliteit van de lucht voldoende is om woningen toe te staan. Hieruit blijkt dat de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in 2018 ter plaatse van het plangebied circa 14,0-16,0 µg/m³, 19-20 µg/m³ en 19-20 µg/m³ bedragen.

Ook in 2030 voldoet de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide (circa 8-10 µg/m³) als fijnstof (circa 16-17 µg/m³). De concentratie PM_{2,5} blijft met een waarde van circa 10-10,5 µg/m³ eveneens ruim onder de grenswaarde.

Omdat er in het plangebied maximaal zes woningen worden toegevoegd, kan worden geconcludeerd dat het voornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Daarnaast is de kwaliteit van de lucht ter plaatse voldoende om woningen toe te staan. Vanuit het oogpunt van de Wet luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen knelpunt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2. Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van ruimtelijke plannen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

In onderhavige situatie is sprake van de toevoeging van een nieuwe geluidsgevoelige functie (wonen) in het kader van de Wet geluidhinder. Industrielawaai en spoorweglawaai zijn in dit kader niet aan de orde omdat zich in de omgeving van het plangebied geen spoorweg en/of

gezoneerd industrieterrein bevindt. Ten aanzien van de omliggende wegen zal aangetoond moeten worden dat sprake is van een goed- woon en leefklimaat. Op grond van de Wet geluidshinder is daarom akoestisch onderzoek² naar het wegverkeerslawaai uitgevoerd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een hogere waarde niet nodig is omdat de berekende geluidsniveaus komend van de Rijksstraatweg onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 53 dB op de noordoostgevels van de twee meest noordelijke woningen. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan 20 dB (minimumeis uit het bouwbesluit). Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig.

De milieukwaliteit wordt als “Zeer goed” tot “Redelijk” beschouwd. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.4.1 en 3.4.2 van het akoestisch onderzoek kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Een nieuwbouwwoning moet worden voorzien van duurzame installaties om te koken en te stoken. Meestal wordt een nieuwbouwwoning uitgerust met een warmtepomp. Een warmtepomp moet voldoen aan de geluidsvoorschriften die het Bouwbesluit stelt aan installaties (afdeling 3.2). Indien de appartementen worden voorzien van een warmtepomp met buitenunit, dient door middel van een geluidsberekening aangetoond te worden dat de buitenunit voldoet aan de geluidsvoorschriften. De voorgenomen ontwikkeling maakt gebruik van een warmtepomp met PVT panelen. Hierdoor is geen buitenunit nodig en hoeft dus ook geen geluidsberekening plaats te vinden.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoen aan de afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het

² De Roever, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Roekenes Leersum, 20210655.1.v02, Schijndel, 24 februari 2022

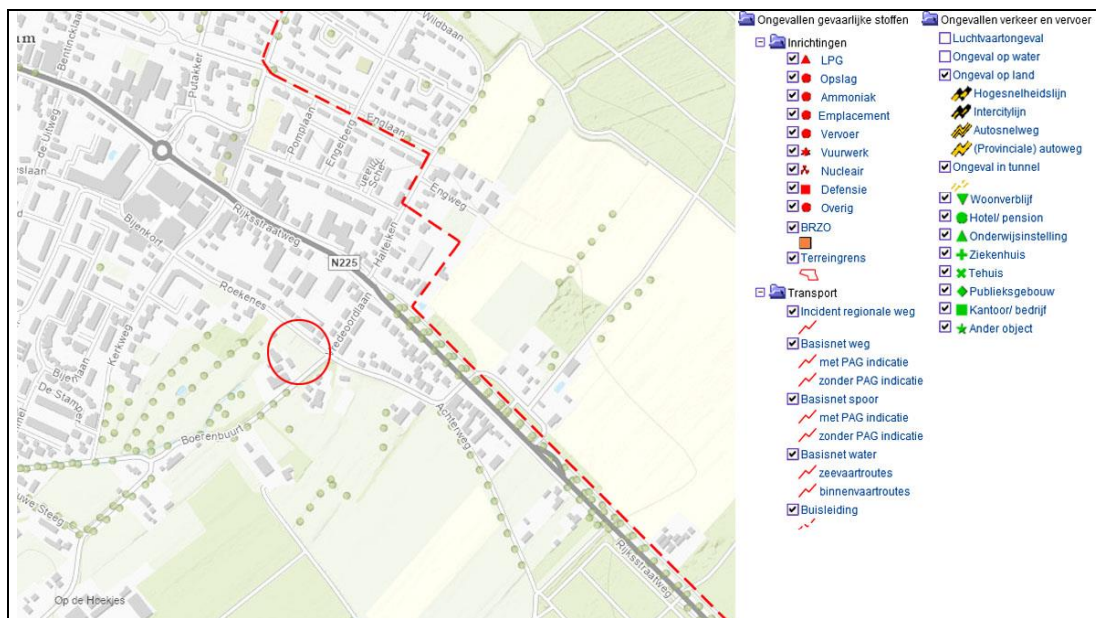
kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Afbeelding 9: Fragment risicokaart



In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied geïnventariseerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de risicokaart. Op circa 160 m ten noorden van het plangebied ligt een gasleiding, met een diameter van 8 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Volgens de gegevens van de Risicokaart is er voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar geen risicocontour. Voor deze leiding hoeft ook geen rekening te worden gehouden met een groepsrisico.

Verder bevindt het plangebied zich op minder dan 200 m van de provinciale weg en daarmee binnen het invloedsgebied van een explosiescenario (355 m). Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Utrechtse Heuvelrug een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Onderstaand figuur toont hiervan een uitsnede met aanduiding van de planlocatie (rode cirkel). Deze route loopt niet langs of door het plangebied.

Afbeelding 10: Uitsnede gemeentelijke routing met aanduiding plangebied



Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-route plichtige stoffen (zoals benzine) en route plichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Verdere risicobronnen zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4. Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Er is daarom een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd volgens de onderzoeksprotocollen NEN 5725 en NEN 5740.

³ Milon, Verkennend bodemonderzoek Boerenbuurt ong. te Leersum, 20211619

Op basis van het vooronderzoek wordt de toplaag van de locatie tot 0,3 m-mv als verdacht op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen beschouwd. Daarom is de toplaag onderzocht met de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE). De toplaag is onderzocht op organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB). Verder is de bodem van de onderzoekslocatie onderzocht met de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie niet lijnvormig (ONV-NL). Er zijn verder geen andere stoffen te verwachten dan de parameters uit het standaardpakket grond en het standaardpakket grondwater.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bovengrond resten/sporen van baksteen waargenomen. Voor het overige zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. In afbeelding 7 zijn de analyseresultaten samengevat.

Afbeelding 11: Tabel met analyse resultaten

Bodemlaag	Parameter	Toetsing Wbb
Bovengrond	Lood en PCB	Licht verhoogd
Ondergrond	-	Licht verhoogd
Grondwater	koper	Licht verhoogd

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Ter plaatse zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten in de bovengrond en een licht verhoogde concentratie in het grondwater aangetoond. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten.

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Om te bepalen of wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming is een quickscan⁴ uitgevoerd.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of de Groene contour. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden. Voor zowel de aanleg- als gebruiksfase⁵ is een berekening gemaakt. Daarbij is uitgegaan van de realisatie van zes woningen en 8,6 autobewegingen per woning per etmaal voor de vrijstaande woningen en 7,8 autobewegingen per woning per etmaal voor de kwadrant woningen. In totaal komt dat neer op 48,4 verkeersbewegingen per etmaal. Deze vervoersbewegingen zullen ter plaatse van de N225 opgaan in het heersende verkeersbeeld.

Voor wat betreft de aanlegfase is uitgegaan van kerngetallen. Momenteel is namelijk nog onduidelijk welke aannemer(s) de werkzaamheden uit gaan voeren, welke machines en materialen zij daarbij gebruiken en wanneer in het jaar 2023 dit precies plaatsvindt. In het rapport 'Methode inschatting depositie woningbouwprojecten' van het RIVM (d.d. 14-11-2019) en in het rapport 'Handreiking woningbouw en AERIUS' van de Rijksoverheid (d.d. januari 2020) is een kengetal vastgesteld voor de aanleg van één woning. In beide rapporten wordt het kengetal van 3 NOx kg/j emissie per aanlegfase van één woning gehanteerd. Binnen dit kengetal valt de inzet van mobiele werktuigen en het transport van zowel de bouwmaterialen als de werknemers van en naar de bouwlocatie (bij gebruik van lichte materialen, houtskeletbouw en modulair bouwen, kan de depositie zelfs lager zijn).

Voor zowel de berekening van de gebruiksfase als de berekening van de aanlegfase is uitgegaan van het rekenjaar 2023. De uitgevoerde berekening voor de en aanlegfase met de reken-tool geeft als resultaat dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling. Uit oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

⁴ Blom Ecologie, Quickscan Wet natuurbescherming Roekenes ong. te Leersum, BE/2020/888/r, Waardenburg. 20 mei 2021

⁵ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Uitgangspunten AERIUS-berekening Boerenbuurt- Roekenes, Leersum, 581-33-N01.DOC, Amersfoort, 16 mei 2023

Houtopstanden

In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien. Een meldingsplicht in het kader van Wnb is niet van toepassing. Bij de aanleg van de parkeerplaatsen aan de westzijde van het plangebied wordt rekening gehouden met de aanwezige bomen, zodat deze niet in conditie teruglopen. Om te beoordelen wat de effecten zijn van het plan voor deze bomen is een bomen effect analyse⁶ opgesteld. Uit deze analyse blijkt dat de projectinvloed op het duurzaam bestaan van de vier bomen beperkt is. De kans op significante wortelschade is klein doordat de bomen op voldoende afstand van de werkzaamheden staan. Wel is er een reëel risico op schade aan de kroon als met zware machines in de kwetsbare boomzone wordt gewerkt. Bovendien kan de bodem verdichten door zware machines of opslag van zwaar materieel in de kroonprojectie. Hoewel de projectinvloed dus beperkt is, zijn de onderstaande randvoorwaarden noodzakelijk om eventuele schade te voorkomen:

- binnen de kwetsbare boomzone moeten graaf- en bestratingswerkzaamheden handmatig worden uitgevoerd om het risico op wortelschade te verkleinen;
- binnen de kwetsbare boomzone mag geen opslag van zwaar materiaal plaatsvinden;
- vooraf kroon terugsnoeien tot wettelijke doorrijdhoogte boven de weg van 4,5 m.

Los van deze BEA is advies gevraagd over het verplanten van een bestaande walnotenboom (*Juglans regia*). Deze jonge boom van circa 6 meter hoogte staat momenteel in de noordwesthoek van het perceel. De conditie is goed en er zijn geen noemenswaardige gebreken aanwezig. Deze boom is goed verplantbaar met een verplantmachine.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Kabels, leidingen, antennemasten en elektromagnetische velden

Er zijn geen kabels en leidingen die middels een toetsingsafstand of een zakelijk recht de voorgenomen planontwikkeling beperken. Daarnaast zijn er geen antennemasten en elektromagnetische velden aanwezig in het plangebied of de nabijheid daarvan.

Conclusie

Het aspect kabels, leidingen, antennemasten en elektromagnetische velden vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7. Water

Algemeen

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

⁶ Tree-o-logic, Adviesnotitie BEA Boerenbuurt, Leersum, 23144, 13 juni 2023, Harskamp

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Beleid

Het beleid van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027. Het waterbeheerprogramma beschrijft de ambities en inzet voor schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied, en hoe het waterschap daar aan wil werken. Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden werkt aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Waterbeleid Gemeente Utrechtse Heuvelrug

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.

In januari 2010 is het convenant Afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug getekend tussen de provincie Utrecht, 10 gemeenten met grondgebied op de Utrechtse Heuvelrug en de waterschappen Vallei & Eem en HDSR. Dit convenant is recentelijk geactualiseerd en in 2016 opnieuw vastgesteld. Het bevat afspraken over en onder welke voorwaarden dakoppervlakken en andere verharde oppervlakken wel en niet kunnen worden afgekoppeld. Het bevat een beslisschema voor verontreinigde oppervlakken. Voor uitloogbare daken en gevels geldt daarbij; ja, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in het Bodem-Water- en milieuplan 2016-2021 van de Provincie.

Er worden in beginsel geen uitloegende materialen toegepast voor de bouw van de woning.

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is opgesteld conform de Leidraad Rioleringsplan en betreft de integrale visie van de gemeente op stedelijk afvalwater, grondwater en regenwater. De gemeente wil met het GRP de diverse doelen bereiken, waaronder het beschermen van de volksgezondheid, het herstellen van een natuurlijke waterhuishouding en het voorkomen van water-

overlast. Specifiek voor het stedelijk afvalwater, het afvloeiend hemelwater en het voorkomen van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand zijn eveneens diverse doelen beschreven.

- Stedelijk afvalwater:
 - inzameling van stedelijk afvalwater, dat binnen het gebied is geproduceerd;
 - transport van ingezameld stedelijk afvalwater naar de zuiveringsinstallatie;
 - voorkomen van ongewenste vuilemissie naar oppervlaktewater, grondwater en bodem.
- Hemelwater:
 - inzameling van het afvloeiend hemelwater afkomstig van verhard oppervlak in de openbare ruimte, dak- en terreinverharding van bestaande bebouwde percelen en dakoppervlak van nieuwbouw en herbouw, voor zover hemelwater redelijkerwijs niet op eigen terrein kan worden verwerkt;
 - verwerking van het ingezameld hemelwater;
 - voorkomen van ongewenste vuilemissie naar oppervlaktewater, grondwater en bodem.
- Grondwater:
- streven naar een gemiddeld hoogste grondwaterstand van ten minste 0,7 m onder de as van de weg. Er is sprake van structureel te hoge grondwaterstanden als de gemiddeld hoogste grondwaterstand minimaal drie aaneengesloten jaren hoger is dan de gewenste grondwatersituatie en wanneer dit tot aantoonbare overlast in de woning leidt.

Toetsing

Voor het plan is een digitale watertoets⁷ uitgevoerd op www.dewatertoets.nl waaruit blijkt dat de normale procedure van toepassing is. Uit de analyse blijkt dat er sprake is van een waterbelang. Er wordt namelijk meer dan 500 m² aan verharding in het stedelijk gebied toegevoegd en bestaande watergangen worden gedempt. Hoe verder met het water wordt omgegaan is hieronder weergegeven.

Er wordt een gescheiden systeem aangelegd en al het regenwater wordt geïnfiltreerd op eigen terrein. Er wordt geen water op de omliggende terreinen afgevoerd. Ook worden er geen uitlopende materialen toegepast. Vuilwater wordt gescheiden aangeboden en iedere woning krijgt een eigen rioolaansluiting. Bebouwing nabij riolering komt minimaal 2.70 m uit het hart van de riolering te staan.

Het waterschap is geïnformeerd over het voornemen om de gevolgen voor water inzichtelijk te maken is een waterhuishoudkundig plan⁸ opgesteld. In het waterhuishoudkundig plan is een infiltratieberekening opgenomen waaruit blijkt dat met het toepassen van infiltratiekratten kan worden voorzien in voldoende bergingscapaciteit.

⁷ Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Digitale Watertoets, Houten, 9 november 2021

⁸ Buro Hoogstraat, Waterhuishoudkundig plan Boerenbuurt-Roekens Leersum, P03548, Olst, 2 juni 2022

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Er is archeologisch onderzoek nodig indien een bouwwerk met een oppervlak groter dan 100 m² of een bouwwerk dieper dan 0,3 meter dan maaiveld wordt gerealiseerd. In het kader van dit bestemmingsplan is archeologisch onderzoek⁹ uitgevoerd.

In het plangebied heeft een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven plaatsgevonden. In totaal zijn er vier proefsleuven aangelegd. Hierbij zijn drie proefsleuven gepositioneerd over de drie bouwlocaties en de hoek van het perceel waarop een historische 'schaphenhok' gestaan heeft. Een vierde proefsleuf aangelegd om met zekerheid te kunnen vaststellen dat er geen sprake is van een vindplaats.

In totaal zijn er zo 12 spoornummers aan recente en natuurlijke verstoringen uitgegeven, 14 spoornummers aan natuurlijke en antropogene lagen, 4 spoornummers aan een greppel, 1 spoornummer aan een kuil en 19 spoornummers aan paalkuilen. Om tot een datering te komen is het merendeel van de paalkuilen gecoupeerd. Daarbij is slechts één middeleeuwse en één 19e eeuwse vondst verzameld. Een groot deel van de paalkuilen kon echter op basis van uiterlijke kenmerken als (sub)recent gedocumenteerd worden. Het is opvallend, en waarschijnlijk ook illustratief voor de archeologische verwachting, dat tijdens de aanleg van de proefsleuven nauwelijks tot geen vondstmateriaal is aangetroffen.

De bodemopbouw heeft kenmerken van een dun esdek dat in de recente tijd meerdere malen gediepploegd is. In het noordelijk deel van het terrein sprake is van een AC-profiel. Meer naar het zuiden toe lijkt er nog wel sprake van een enigszins intact plaggendek, die echter in het uiterste zuiden sterk verstoord is. De top van de C-horizont ligt tussen circa 5,90 en 5,80 +NAP.

⁹ Vestigia, Inventariserend Veldonderzoek middels proefsleuven Roekenes, V19-4032, Amersfoort, 18 juni 2019

Het onderzoek heeft geen archeologische vindplaats opgeleverd, noch duidelijke aanwijzingen daarvoor. De conclusie is dat op basis van het uitgevoerde onderzoek geen archeologische resten in het geding zijn. De afwezigheid van vondstmateriaal en het feit dat de aanwezige sporen voor het overgrote deel als (sub)recent gedateerd kunnen worden maken het onaannemelijk dat er binnen het plangebied een archeologische vindplaats of anderszins behoudenswaardige archeologie aanwezig zijn. Geadviseerd wordt derhalve het plangebied vrij te geven voor nieuwbouw.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

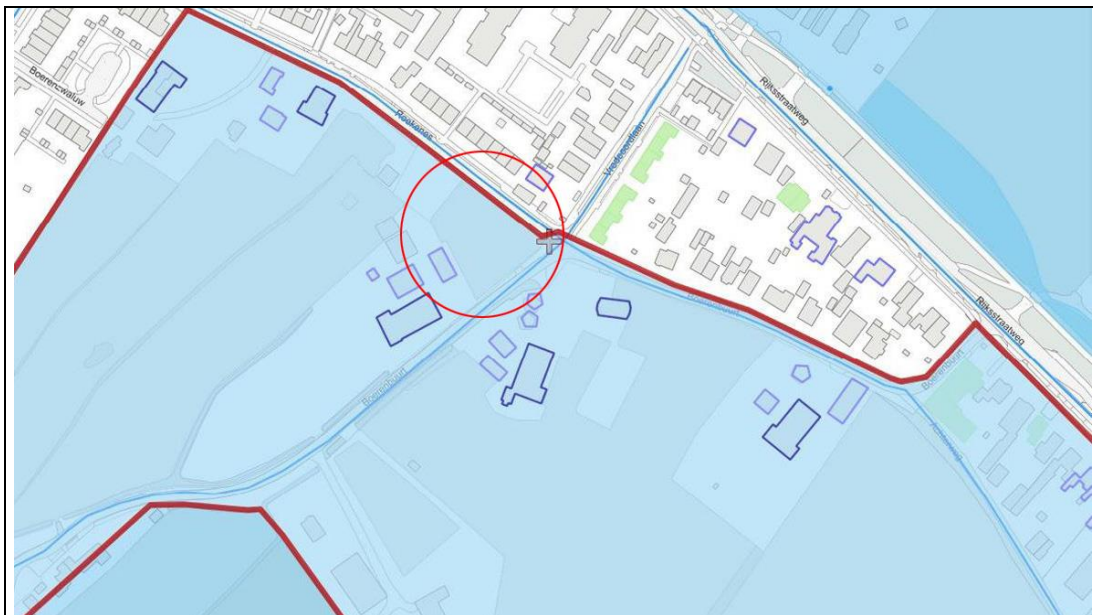
4.8.2. Cultuurhistorie

Sinds de nota Belvedere (1999) en de Modernisering van de Monumentenzorg (2009) is naast de traditionele sectorale benadering van monumenten, nadrukkelijk het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening op gebieds- en op een rol gaan spelen. In 2012 is dit in het Besluit ruimtelijke ordening wettelijk vastgelegd. In de aanloop naar de invoering van de Omgevingswet wordt ook de omgeving (context) van momenten meegewogen bij aanpassingen/ verstoringen.

Immers, niet alleen de bebouwing heeft cultuurhistorische waarde maar ook de ligging van de rijksmonumentale erven in hun agrarisch, onbebouwde omgeving, die dan ook niet zonder reden de bestemming agrarisch met landschappelijke waarden draagt. Herbestemming speelt een belangrijke rol nu veel agrarisch erfgoed zijn oorspronkelijke bestemming verliest. De context van dit erfgoed speelt echter een essentiële rol.

Met betrekking tot cultuurhistorie kent het plangebied en de omgeving een rijke historie als omschreven in paragraaf 2.1. De Roekenes vormt nu nog de overgang van de dorpse bebouwing naar het open landelijke en agrarische gebied op eng oostelijk van Leersum. Dit gebied is aangegeven met een hoge cultuurhistorische waarde op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente. Dat is te zien op de volgende afbeelding. Het rood omgrensde blauwe vlak geeft het waardevolle gebied aan van de eng oostelijk van Leersum. De donkerblauw omkaderde gebouwen zijn beschermd als rijksmonument, de lichtblauwe als gemeentelijk monument en vormen de cultuurhistorisch waardevolle onderdelen van het historische agrarische cultuurlandschap.

Afbeelding 12: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart.



De bebouwing ten zuiden van de Roekenes en aan de Boerenbuurt vormt een opvallend en zeer waardevol historisch agrarisch cluster. De als monumenten beschermde gebouwen vormen de cultuurhistorisch waardevolle onderdelen van het historische agrarische cultuurlandschap. De locatie wordt omgegeven door de rijksmonumentale boerderijen Boerenbuurt 32, met bijgebouwen die gemeentelijk monument zijn, Boerenbuurt 1 en 3 en Roekenes 1 en 5. Karakteristiek is de ligging van de open erven op enige afstand van de doorlopende route Roekenes - oostelijke deel Boerenbuurt. Deze situatie bestond in elk geval rond 1790 al.

Er bevindt zich in het plangebied geen bebouwing of andere zichtbare elementen met cultuurhistorische waarden. Het weiland op de hoek Roekenes/Boerenbuurt vormt echter een wezenlijk onderdeel voor de beleefbaarheid van het historische bebouwingslint aan de zuidzijde van Roekenes/Boerenbuurt. Het bouwen op deze locatie heeft impact op de cultuurhistorisch waardevolle situatie. Bij het bouwen op deze locatie is rekening gehouden met de positionering en uitstraling van de gebouwen. Zo is met de terreinrichting rekening gehouden met het behoud van doorzichten, die recht doen aan de agrarische historie van het gebied en de rijksmonumenten in de omgeving van het plangebied. Met de nieuwbouw worden dus geen cultuurhistorische waarden geschaad. In het nieuwbouwplan is rekening gehouden met cultuurhistorische bebouwing, structuren en elementen in de omgeving van het plangebied en hierbinnen wordt de nieuwbouw ingepast.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het ruimtelijke plannen staat het begrip 'een goede ruimtelijke ordening' centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en 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: 'zware' bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan 'lichte' bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor deze ruimtelijke onderbouwing zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies

en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 13: Omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

In het onderzoek bedrijven en milieuzonering¹⁰ is onderzocht of wordt voldaan uit de richtafstanden uit de VNG handreiking.

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom en valt volledig binnen de begrenzingen van het bestemmingsplan 'Leersum Rijksstraatweg'. In de nabijheid van het plangebied liggen verschillende milieubelastende functies. Rondom het plangebied zijn twee andere vastgestelde bestemmingsplannen actief, zijnde 'Leersum Buitengebied 2005/2009' en de beheersverordening 'woongebied Leersum 2e Herziening'. In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig en het plangebied is gelegen aan een rustige weg. Het plangebied en de omgeving kunnen als rustige woonwijk/buitengebied getypeerd worden.

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen en een inventarisatie van de aanwezige bedrijven zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. Er zijn in de nabijheid van het perceel nagenoeg geen milieubelastende functies gelegen. Aan Roekenes 1 is een agrarisch bedrijf gelegen en aan Roekenes 28 is een aannemersbedrijf gelegen. Dit zijn de dichtstbijzijnde bedrijven met een richtafstand. Het perceel 3055/3556 dat grenst aan het plangebied heeft een maatschappelijke bestemming, maar is feitelijk niet als zodanig in gebruik. Het blijkt dat er geen sprake is van bedrijfsmatig gebruik. Het perceel diende voorheen als opslag voor de gemeente. Het perceel wordt sinds een aantal jaar alleen gebruikt als speelveldje en wordt door de buurt onderhouden. In de toekomst zal dit perceel ook niet meer een bedrijfsmatig doel krijgen.

¹⁰ De Roever, Onderzoek bedrijven en milieuzonering Roekenes ong. Leersum, 20190956.v02.1, 5 juli 2023, Schijndel

Voor het perceel aan de Roekenes 1 geldt dat hier een agrarische bestemming op ligt. Er zijn geen aanwijzingen dat hier daadwerkelijk een bedrijf gevestigd is. Volgens het bestemmingsplan mag hier elke vorm van agrarische bedrijvigheid aanwezig zijn. Echter zal het vestigen van een veehouderij hier niet mogelijk zijn, omdat dan niet aan de eisen uit Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kan worden voldaan (bestaande woningen op zeer korte afstand). Om deze reden wordt het vestigen van een akkerbouwbedrijf hier als planologisch maximale mogelijkheid beschouwd en zijn de hierbij behorende richtafstanden aangehouden.

Afbeelding 14: Richtafstanden behorende bij Roekenes 28, Leersum

SBI-2008	Richtafstanden (meters)					afstand tot plangebied
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	
Roekenes 1, agrarisch 011, 012, 013	10	10	30	10	30	57
Roekenes 28 aannemersbedrijf 41, 42, 43 – 3	0	10	30	10	30	50
Perceel 3055/3556 Maatschappelijk	10	0	30	0	30	0

Alleen de richtafstanden behorende bij de maatschappelijke bestemming van perceel 3055/3556 overlappen met het plangebied. Echter, het feitelijke gebruik is niet bedrijfsmatig en kent geen richtafstand. Er is daarom sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied en het feitelijk gebruik wordt niet belemmerd. Omdat de gemeente heeft aangegeven dat ook in de toekomst geen bedrijfsmatig gebruik van het perceel beoogd is, is ook geen sprake van een belemmering voor het toekomstig gebruik van het perceel.

De eigenaar van het perceel 3055/3556 (gemeente) beoordeelt of de planologische belemmering ten aanzien van de maatschappelijke bestemming van dat perceel aanvaardbaar is. Mogelijk kan de gemeente ook besluiten de bestemming van het perceel in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik.

Op veel grotere afstand (ver buiten de richtafstanden) liggen enkele veehouderijen. Gezien de afstand tot deze veehouderijen in relatie tot de geuremissie kan op voorhand worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Omdat bestaande geurgevoelige objecten zijn gelegen tussen het plangebied en de veehouderijen worden de veehouderijen niet in de belangen geschaad.

Tot slot is een woning geen milieubelastende functie. De woonbestemming fungeert niet als dichtstbijzijnde woning van derden voor een) bedrijf en beperkt derhalve geen bedrijf in hun eventuele ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10. Verkeer en parkeren

Provinciale ruimtelijke verordening (PRV mobiliteitstoets)

De provincie vindt het van belang dat bij alle ruimtelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) voor alle verkeersvormen sprake is van een goede en tijdige ontsluiting. De provincie wijst er daarbij op dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een verstorend effect kunnen hebben op het functioneren van het verkeersnetwerk in de directe nabijheid. In dat geval zullen er extra maatregelen nodig om deze verstoring niet op te laten treden. Om het bovenstaande te bewerkstelligen stelt de provincie bij elke ruimtelijke ontwikkeling een mobiliteitsscan verplicht. Dit betekent dat in een vroegtijdig stadium (bij voorkeur al in de planvormingsfase) wordt nagegaan of de ontwikkeling leidt tot een verstoring van het functioneren van het verkeersnetwerk. Indien dit het geval is, is op grond van artikel 3.7 PRV het verplicht de zogenaamde mobiliteitstoets te doen.

Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

Op 2 februari 2010 heeft de gemeenteraad het mobiliteitsbeleid van de gemeente vastgelegd in het gemeentelijke verkeers- en vervoerplan (GVVP). In dezelfde vergadering heeft de gemeenteraad een uitvoeringsprogramma GVVP 2010 – 2015 en de structuurvisie vastgesteld. Het GVVP is vastgelegd voor meerdere jaren. In 2017 is het GVVP geavaleerd en voorzien van een uitvoeringsprogramma. Daarbij is gekozen voor voortzetting van het bestaande beleid.

In het GVVP is het gemeentelijke verkeers- en vervoerbeleid opgenomen. Doelstelling van het GVVP is te zorgen voor een duurzaam verkeers- en vervoerssysteem met een gezonde en verkeersveilige leefomgeving in een groene, bereikbare, economisch gezonde gemeente. Blijkens het GVVP kunnen in principe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen van enige omvang nog maar plaatsvinden op goed bereikbare plaatsen. Iedere ruimtelijke ontwikkeling dient dan ook getoetst te worden aan het GVVP. De gemeente gebruikt het GVVP bij het bepalen van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Verkeersgeneratie en Parkeren

In het GVVP zijn de parkeernormen die gehanteerd worden in de gemeente Utrechtse Heuvelrug opgenomen. In het GVVP staat dat bij nieuwbouw de minimale parkeernormen van het CROW gehanteerd moet worden. De gemeente Utrechtse Heuvelrug is een 'weinig stedelijke' gemeente. De twee vrijstaande woningen binnen de categorie 'koop, huis, vrijstaand' binnen 'rest bebouwde kom' gerealiseerd. Voor deze categorie worden parkeernormen gehanteerd van 1,9 parkeerplaatsen per woning. De vier kwadrant woningen vallen binnen de categorie 'koop, huis, tussen/hoek' binnen 'rest bebouwde kom'. Voor deze categorie worden parkeernormen gehanteerd van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Voor bezoekers geldt een norm van 0,3 p.p.

per woning wat al verrekend is in eerder genoemde normen per woning. In totaal komt dat neer op een parkeerbehoefte van 10,2 parkeerplaatsen.

Op de planlocatie is voldoende ruimte aanwezig voor parkeren op eigen terrein. Er worden in totaal 11 parkeerplaatsen aangelegd. Derhalve wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Op afbeelding 15 is weergegeven waar de parkeerplaatsen worden aangelegd.

Afbeelding 15: Parkeren plangebied



De planlocatie is goed bereikbaar per fiets en per auto. Leersum is centraal gelegen en heeft op korte afstand verbindingen naar de A12 (ca. 5 km). Op loopafstand bevinden zich scholen, winkels en sportfaciliteiten. Op 3 minuten lopen is bushalte Halfeiken gelegen. De dichtstbijzijnde NS-stations zijn Maarn, Driebergen en Amersfoort.

Voor de vrijstaande woningen moet worden uitgegaan van 8,6 autobewegingen per woning per etmaal en voor de kwadrant woningen 7,8 autobewegingen per woning. In totaal komt dat neer op 48,4 verkeersbewegingen per etmaal. De planlocatie wordt ontsloten op de Roekenes welke via de Vredeoordlaan verbonden is met de doorgaande Rijksweg (N225). Hiermee is de locatie goed bereikbaar. Het verkeer kan via de voornoemde wegen uit het dorp worden geleid. Additionele verkeersmaatregelen worden dan ook niet nodig geacht. De realisatie van de beoogde woningen op deze locatie zal niet leiden tot onaanvaardbare verkeershinder. Het plan voldoet aan de PRV (mobiliteitstoets) en het GVV

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11. Duurzaamheid

De wettelijke eisen voor energiezuinigheid en milieu in hoofdstuk 5 van het Bouwbesluit hebben betrekking op thermische isolatie, de energieprestatie (EPC) en milieuprestatie (MPG). Aanvullend hebben de provincie Utrecht en gemeente Utrechtse Heuvelrug beleid opgesteld voor duurzaamheid.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Interim omgevingsverordening. Hierin staat voor nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied dat het ruimtelijk plan een beschrijving moet bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Bij zowel het bouwen als renoveren van woningen is het van belang dat nagedacht wordt over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken. Hiermee dragen ruimtelijke plannen bij aan het doel van 10% duurzame energiegebruik in 2020 zoals verwoord in de Interim omgevingsverordening.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft haar beleid rond klimaat, energie en duurzaam bouwen verwoord in het beleidsstuk 'Utrechtse Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal (2017)' waar in paragraaf 3.3.5 op is ingegaan.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

Extra hypotheekruimte voor energiezuinige woningen

De Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet maakt het mogelijk om extra hypotheekruimte te krijgen voor duurzaamheid. Huiseigenaren die energiebesparende maatregelen willen meefinancieren kunnen hiervoor meer hypotheekruimte krijgen. Voor energie neutrale woningen of nul-op-meter woningen is deze extra ruimte vanaf 1 januari 2017 tot € 25.000. Dit gaat buiten de normale inkomenstoets om. Er zijn wel voorwaarden, waaronder een bruto minimum jaarinkomen van € 33.000,- en een maximum totaal hypotheekbedrag van 106 % van de marktwaarde van de woning ná het nemen van de maatregelen.

Bijna Energieneutrale Gebouwen

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

- de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
- het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
- het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

Nieuwbouwprojecten en dus ook de voorgenomen ontwikkeling moet voldoen aan deze eisen.

Planspecifiek

De planontwikkeling levert een bijdrage aan het streven naar efficiënt ruimtegebruik doordat een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom wordt benut. Bij het ontwerpen van de woning worden de volgende aandachtspunten gehanteerd: gebruik duurzame materialen, c.q. hergebruik van bouwmaterialen, optimale benutting van daken voor zonnecollectoren (zuidoriëntatie), gebruik van moderne isolatietechnieken en duurzame klimaatregeling. Uiteraard zal moeten worden voldaan aan de BENG normen.

Conclusie

Bij de uiteindelijke realisatie van de woning zal voldaan worden aan de wettelijke eisen met betrekking tot energie en duurzaam bouwen.

4.12. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;

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

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

- 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet nauw gedefinieerd in het Besluit m.e.r. Er is daarom ruimte voor interpretatie en discussie met betrekking tot wanneer een plan wel of niet als een stedelijk ontwikkelingsproject beschouwd moet worden. Uit jurisprudentie blijkt dat niet elke ontwikkeling waar gebouwd wordt automatisch valt onder een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Daarom hoeft de bouw van een woning niet altijd beschouwd te worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage (activiteit D.11.2).

Het plan heeft een belangrijk kenmerk die maakt dat zij geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' is zoals bedoeld bij activiteit D.11.2, namelijk:

- het betreft de bouw van woningen binnen de bebouwde kom van Leersum, in een omgeving die al grotendeels bebouwd is.

Doordat het plan niet valt onder activiteit D.11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage zijn er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan heeft naast de onderzoeksaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door de initiatiefnemers. Deze initiatiefnemers zijn ook de eigenaar van de gronden. De financiering van alle kosten die samenhangen met de ontwikkeling van de bebouwing komt voor rekening van de initiatiefnemers. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente aan het bouwplan verbonden.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug zal een anterieure overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer. Derhalve is geen exploitatieplan noodzakelijk.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Op basis van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor dit plan wordt gebruik gemaakt van dit overleg.

De ruimtelijke onderbouwing wordt aan belanghebbende instanties toegezonden. Een samenvatting van de inspraak- overlegreacties en de beantwoording daarvan is opgenomen in de Nota zienswijzen dat is opgenomen als bijlage 14.

Bij het voornemen zijn de direct omwonenden daarnaast intensief betrokken bij de planvorming. Een verslag van het participatieproces, de punten die bij omwonenden naar voren kwamen en hoe hier rekening mee is gehouden in de planvorming is opgenomen in bijlage 8. De direct omwonenden zullen in het verdere proces ook met regelmaat op de hoogte worden gehouden.

Bijlagen

- Bijlage 1 – Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2 – Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3 – Quicksan ecologie
- Bijlage 4 – Stikstofonderzoek
- Bijlage 5 – Watertoets
- Bijlage 6 – Archeologisch onderzoek
- Bijlage 7 – Onderzoek bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 8 – Participatieverslag
- Bijlage 9 – Waterhuishoudkundigplan
- Bijlage 10 – Ruimtelijke analyse en beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 11 – Bomen effect analyse
- Bijlage 12 – Situatietekening
- Bijlage 13 – Bebouwingsgebied
- Bijlage 14 – Nota zienswijzen