

Ruimtelijke onderbouwing

Herontwikkeling Juffersland 59

Leersum

Ruimtelijke onderbouwing



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156

3904 JJ Veenendaal

T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu

E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K20496

Datum: 19 april 2023

Titel: Leersum - Herontwikkeling Juffersland 59

Projectleider: C.J.M. Hanse MSc

Auteur: C.J.M. Hanse MSc

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie	6
1.3	Vigerende planologische situatie	7
1.4	Leeswijzer	8
2	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie	9
2.1	Historische situatie	9
2.2	Bestaande situatie.....	10
2.3	Toekomstige situatie	13
3	Beleidskader	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	18
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.2.1	Omgevingsvisie	20
3.2.2	Interim omgevingsverordening.....	22
3.3	Gemeentelijk beleid.....	24
3.3.1	Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal'	24
3.3.2	Nota Ruimtelijke Kwaliteit.....	25
3.3.3	Woonvisie 2018-2022	26
3.3.4	Inventarisatie inbreidingslocaties Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2020	27
4	Uitvoeringsaspecten	29
4.1	Flora- en fauna	29
4.1.1	Wettelijk kader.....	29
4.1.2	Gebiedsbescherming	30
4.1.3	Soortenbescherming	30
4.1.4	Aanvullend onderzoek.....	31
4.1.5	Conclusie.....	32
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	32
4.2.1	Wettelijk kader.....	32
4.2.2	Cultuurhistorie	32
4.2.3	Archeologie	32
4.2.4	Conclusie.....	33
4.3	Verkeer en parkeren	33
4.3.1	Parkeren.....	33
4.3.2	Verkeer.....	34
4.3.3	Conclusie.....	35
4.4	Luchtkwaliteit.....	35
4.4.1	Wettelijk kader.....	35
4.4.2	Beoordeling	36

4.4.3	Conclusie.....	36
4.5	Bodemkwaliteit.....	37
4.5.1	Wettelijk kader.....	37
4.5.2	Onderzoek/beoordeling.....	37
4.5.3	Conclusie.....	37
4.6	Geluidhinder.....	38
4.6.1	Wettelijk kader.....	38
4.6.2	Onderzoek/beoordeling.....	38
4.6.3	Conclusie.....	39
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	39
4.7.1	Wettelijk kader.....	39
4.7.2	Onderzoek/beoordeling.....	40
4.7.3	Conclusie.....	41
4.8	Externe veiligheid.....	41
4.8.1	Wettelijk kader.....	41
4.8.2	Onderzoek / beoordeling.....	43
4.8.3	Verantwoording groepsrisico.....	44
4.8.4	Conclusie.....	45
4.9	Kabels en leidingen.....	45
4.10	Water.....	46
4.10.1	Inleiding.....	46
4.10.2	Beleidskader.....	46
4.10.3	Watertoets.....	49
4.10.4	Conclusie.....	50
4.11	M.e.r.-beoordeling.....	51
4.11.1	Wettelijk kader.....	51
4.11.2	Conclusie.....	51
4.12	Duurzaam bouwen.....	51
4.12.1	Inleiding.....	51
4.12.2	Beoordeling.....	52
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	53
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
5.2.1	Omgevingsdialoog	53
6	Eindconclusie	54

Bijlagen:

1. Quick scan Wet natuurbescherming en Interim Omgevingsverordening Utrecht;
2. Berekening stikstofdepositie;
3. Aanvullend onderzoek huismus en vleermuis;
4. Verkennend bodem- en asbestonderzoek;
5. Digitale watertoets;
6. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.
7. Memo omgevingsdialoog.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Juffersland 59 in Leersum bevindt zich momenteel een kleine boerderijachtige woning op een ruime kavel tussen Juffersland en Dreef. Het betreft een voormalige boerderij die zijn agrarische functie heeft verloren. De woning kent diverse aanbouwen die de kwaliteit van het pand als boerderij behoorlijk hebben aangetast. De teloorgang van het pand als boerderij en het verlies van de agrarische connotatie, maken dat het pand en het kavel in negatieve zin opvallen in de woonwijk. In de woonstraten Dreef en Juffersland valt de plek storend op door weinig kwaliteit omgeven door hoge schuttingen. Het kavel met bebouwing is onderdeel van de wijk, maar niet stedenbouwkundig geïntegreerd.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft in de inventarisatie inbreidingslocaties deze kavel aangewezen als potentieel ontwikkelgebied. Initiatiefnemer is voornemens om het perceel te herontwikkelen, waarbij het in verval geraakte terrein weer een aantrekkelijk deel van het omliggende woongebied wordt. In het plan van initiatiefnemer wordt alle bestaande bebouwing gesloopt. Aan de zijde van het Juffersland worden vier rijwoningen gerealiseerd, terwijl aan de zijde van de Dreef een kleinschalig appartementengebouw met acht appartementen wordt gebouwd. De nieuwbouw voegt zich in het bestaande bebouwingslint aan de noord- en zuidzijde van het perceel.

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

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom in het zuidwesten van de kern Leersum. De kern Leersum wordt in tweeën gedeeld door de Rijksstraatweg (N225). Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van de Rijksstraatweg waar de meer intensieve woonmilieus van Leersum zijn gesitueerd. De directe omgeving van het plangebied laat zich kenmerken als woongebied.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de woonstraat Juffersland. Ten zuiden van het plangebied ligt de woonstraat de Dreef, waarbij de tussenliggende gronden in gebruik zijn ten behoeve van groen en openbaar parkeren. De west- en oostzijde van het plangebied worden gevormd door bestaande reguliere (grondgebonden) burgerwoningen.

Het perceel Juffersland 59 waarop onderhavige ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, is kadastraal bekend als gemeente Leersum, sectie D, nummer 2633 met een oppervlakte van circa 1.535 m². In onderstaande figuur is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.





Globale ligging plangebied (bron: Arcom BV)

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de beheersverordening 'Woongebied Leersum 2e herziening'. Deze beheersverordening is door de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug vastgesteld op 8 oktober 2020.

Conform de geldende beheersverordening kent het plangebied de bestemmingen 'Wonen-S1' en 'Tuin'. Daarmee zijn de gronden in hoofdzaak bestemd ten behoeve van het wonen met bijbehorende tuinen. Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar binnen de bestemming 'Wonen-S1' het hoofdgebouw gerealiseerd dient te worden. Per bouwvlak mag niet meer dan één woning worden opgericht. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken worden gerealiseerd. Het plangebied kent geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

De voorgenomen realisatie van vier rijwoningen en een kleinschalig appartementengebouw met acht appartementen, past niet binnen de regels van de geldende beheersverordening.





Uitsnede verbeelding beheersverordening 'Woongebied Leersum 2^e herziening'

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing 'Leersum – Herontwikkeling Juffersland 59' bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleiding;
- Hoofdstuk 2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie;
- Hoofdstuk 3 Beleidskader;
- Hoofdstuk 4 Beschrijving van de uitvoeringsaspecten;
- Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 6 Eindconclusie.



2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1 Historische situatie

Aan het begin van de 20^e eeuw was er ter plaatse van het plangebied al bebouwing aanwezig, maar nog niet het huidige volume. In 1910 verschijnt het volume op de plek waar het nu nog staat. Ook is duidelijk dat er landwegen verschijnen en weer verdwijnen. In 1950 is de aanzet te zien van het huidige Juffersland. Dit betreft de weg die aftakt van de Middelweg naar de achterzijde van de boerderij toe.



Ontwikkeling ruimtelijke structuur 1900 – 1950 (bron: Arcom BV)

Anno 1980 is te zien dat het volume nog steeds aanwezig is en dat er wat aanbouwen zijn verrezen. Ondertussen is ook te zien dat Leersum uitbreidt en de bebouwing oprukt over de voormalige landbouwgrond. De kaart van 1990 toont grotendeels de wijk zoals deze nu nog is. Bij de aanleg van de wijk is het plangebied 'overgeslagen'. Het kavel is onderdeel geworden van de wijk, maar is niet stedenbouwkundig geïntegreerd.





Ontwikkeling ruimtelijke structuur 1980 – 2010 (bron: Arcom BV)

2.2 Bestaande situatie

Planlocatie

Het plangebied betreft de bestaande woonboerderij Juffersland 59 met bijbehorende bouwwerken en direct omliggende gronden. Zoals aangegeven beslaat het plangebied het perceel kadastraal bekend als gemeente Leersum, sectie D, nummer 2633 met een oppervlakte van circa 1.535 m².

In de bestaande situatie bevindt zich op de locatie Juffersland 59 een kleine boerderijachtige woning. De voormalige boerderij komt al ongeveer in 1920 op de kaart voor. In de loop van de tijd heeft het land om deze boerderij zijn agrarische functie verloren en is er woonbebouwing omheen gekomen. Op dit moment is het pand een kleine woonboerderij met links en rechts aanbouwen. Deze verbouwingen hebben de kwaliteit van het pand als boerderij behoorlijk aangetast. Alleen de kapvorm refereert nog aan die functie. De teloorgang van het pand als boerderij en het verlies van de agrarische connotatie maken het pand en het kavel een vreemde eend in de bijt in de woonwijk. Ten tijde van de bouw van de wijk is al rekening gehouden met een andere functie. Aan de Dreef missen zes huisnummers tussen de rijwoningen links en rechts van het plangebied.

Bij de bouw van de omliggende woonwijk en de bepaling van de rooilijnen, is geen rekening gehouden met de positie van de boerderij. Daarom ligt de boerderij fors terug ten opzichte van de omliggende rijwoningen. Vanwege privacy is er een schutting geplaatst. Deze ontsiert het straatbeeld en zorgt ervoor dat het kavel niet verbonden is met de openbare weg. Over de schutting heen is de kap en een gedeelte van de gevel van de boerderij zichtbaar. Dat maakt duidelijk hoezeer de boerderij afwijkt van het straatbeeld.

Het plangebied ligt in het verlengde van het Juffersland. Zo wordt de achterzijde van de boerderij bereikt. Op deze wijze wordt het plangebied in de bestaande situatie ontsloten voor autoverkeer. Onderstaand is het aanzicht op het plangebied vanaf de Dreef en vanaf het Juffersland opgenomen.





Aanzicht plangebied vanaf de Dreef (bron: Arcom BV)



Aanzicht plangebied vanaf het Juffersland (bron: Arcom BV)

Omgeving

Zoals eerder aangegeven laat de directe omgeving van het plangebied zich kenmerken als woongebied. Het kavel ligt tussen de woonstraten Juffersland en Dreef.

De Dreef is een belangrijke en ruime woonstraat in Leersum. Deze straat is aan zowel de noord- als zuidzijde bebouwd. Het kavel met de vrijstaande boerderij staat aan de noordzijde van de Dreef. Deze noordzijde is over een grote lengte bebouwd met rijwoningen. Deze rijwoningen zijn, gezien de uitstraling, gebouwd eind jaren '60/begin jaren '70 en hebben een ruime beukmaat. De overzijde van de straat is ook bebouwd met woonbebouwing, in twee bouwlagen met kap. Gedeeltelijk eerder en gedeeltelijk later gebouwd dan de bebouwing aan de noordzijde van de Dreef.





Omgeving plangebied de Dreef (bron: Arcom BV)

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de woonstraat Juffersland. Deze straat is veel smaller dan de Dreef. Niet alleen is de straat zelf is smaller. Ook de groenstroken missen in deze straat. De langsparkeervakken aan beide zeiden laten de straat nog smaller ogen.

Het Juffersland maakt ter hoogte van het te ontwikkelen kavel een bocht en draait achter het kavel langs. Het verdere verloop van het Juffersland is even smal als het begin. Dat wordt nog eens versterkt doordat het eerste huis aan de linkerkzijde bijna tot aan de straat is uitgebouwd. De rijwoningen aan het Juffersland zijn soortgelijk aan die aan de Dreef. Het eerste woonblok aan het Juffersland gaat gedeeltelijk achter de heg van het plangebied schuil. Hierdoor lijkt het alsof het ooit de bedoeling was het Juffersland aan de Dreef te laten aansluiten.



Omgeving plangebied het Juffersland met plangebied aan rechterzijde (bron: Arcom BV)



2.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het perceel Juffersland 59 herontwikkeld, waarbij het in verval geraakte terrein weer een aantrekkelijk deel van het omliggende woongebied wordt. Het betreft een nieuwe invulling van het kavel die stedenbouwkundig wordt geïntegreerd in de bestaande bebouwingslinten.

Het kavel Juffersland 59 grenst zowel aan het Juffersland als aan de Dreef. Deze beide gebieden hebben verschillende uitstraling en sfeer. In het plan van initiatiefnemer wordt alle bestaande bebouwing gesloopt. Aan de zijde van het Juffersland worden vier rijwoningen gerealiseerd, terwijl aan de zijde van de Dreef een kleinschalig appartementengebouw met acht (huur)appartementen wordt gebouwd. De nieuwbouw voegt zich in het bestaande bebouwingslint aan de noord- en zuidzijde van het perceel.

In het binnengebied worden bergingen ten behoeve van de (huur)appartementen gerealiseerd. Daarnaast bevinden zich in het binnengebied 16 parkeerplaatsen. Het binnengebied is voor autoverkeer te bereiken vanaf het Juffersland. Aan de zijde van het Juffersland vindt direct aan de voorzijde langsparkeren plaats door middel van 3 (openbare) parkeerplaatsen. Deze zijn in de huidige situatie op deze plek al aanwezig. Voor het overige is het plangebied voor langzaamverkeer te bereiken via de Dreef en de voetpaden nabij het plangebied.

In het kader van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen worden diverse maatregelen genomen. Het hemelwater wordt binnen het plangebied opgevangen door op eigen terrein een infiltratiezone te realiseren. Het parkeerterrein zal worden voorzien van open bestrating en een systeem om regenwater van het gebouw te infiltreren. Daarnaast worden nestkasten ten behoeve van vleermuis, huismus en gierzwaluw aangebracht, worden de bergingen voorzien van sedumdaken, wordt beplanting ten behoeve van insecten aangebracht en wordt voorzien in diverse groenstructuren.

In het beoogde ontwerp zullen de rijwoningen worden uitgevoerd als nul-op-de-meter door het aanbrengen van PV panelen op het dak en de zuidgevels. Verwarming gebeurt door een luchtwarmtepomp, waarvan de buitenunit als een schoorsteen op het dak is geplaatst.

Verwarming van het appartementengebouw gebeurt door een collectieve luchtwarmtepomp ten behoeve van alle appartementen. Het platte dak zal worden voorzien van PV panelen. Tot slot zijn de appartementen zo gesitueerd dat ze zonnewarmte benutten in de winter, maar 's zomers minder opwarmen.

Onderstaand is de situatietekening van de beoogde nieuwe situatie weergegeven. Vervolgens wordt nader ingegaan op de beoogde nieuwbouw aan de zijde van het Juffersland en de Dreef.



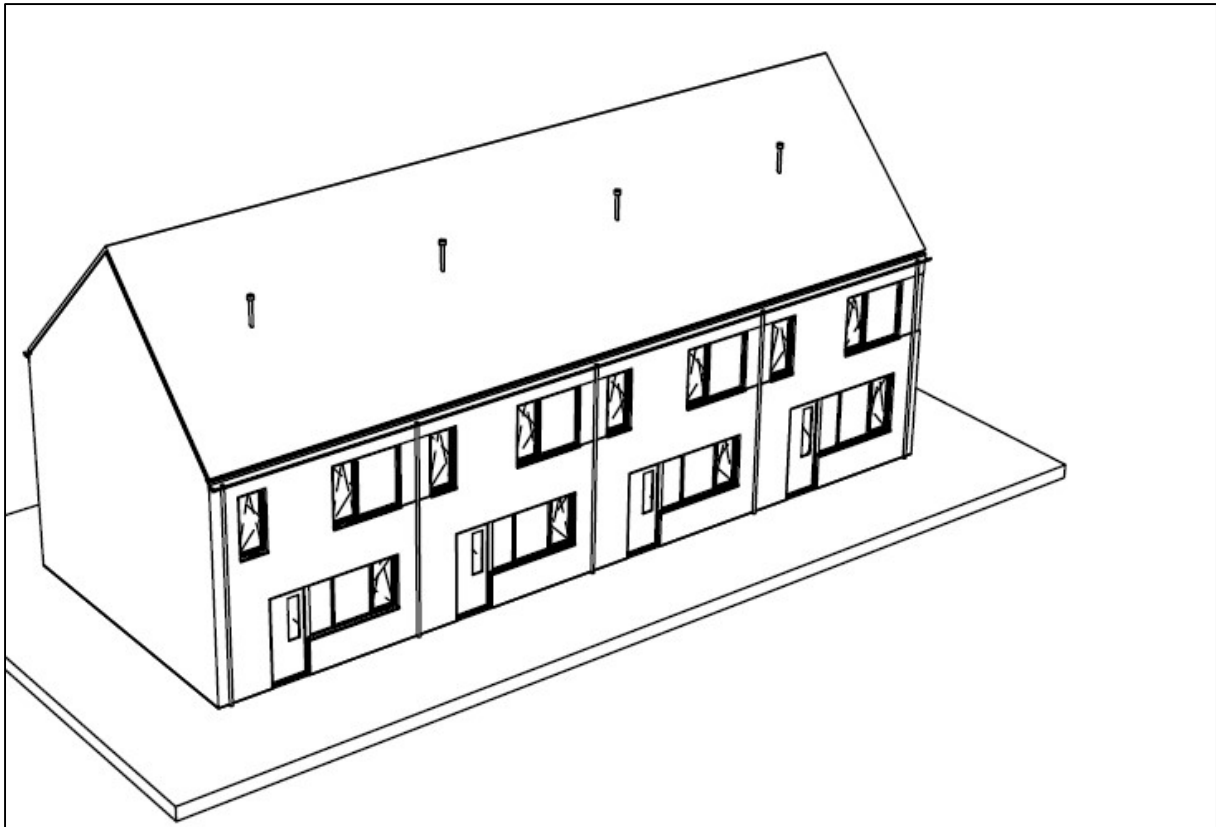


Situatietekening beoogde nieuwe situatie (bron: Arcom BV)

Zijde Juffersland

Het Juffersland is een onopvallende woonstraat met een vrij smalle maat. Het ligt voor de hand de bestaande structuur aan woningen door te zetten. In het plan worden aan de zijde van het Juffersland vier rijwoningen gerealiseerd. Bij de vormgeving worden gevelkarakteristieken van de naburige panden (baksteenkleur, kozijnsoort) toegepast. De schaal van de woning is niet groot met een footprint van circa 50 m². Op deze oppervlakte kan een eengezinswoning in twee lagen met kap worden gerealiseerd. De achtergevels van de nieuwe woningen en de naastgelegen woningen worden in één lijn geplaatst. Hierdoor is er aan de voorzijde slechts sprake van een beperkte verspringing van de rooilijn en ontstaat er een kleine voortuin. De achtertuin meet circa 50 m². Daar wordt tevens een eenvoudige berging geplaatst met een sedumdak. Onderstaand is een gevelaanzicht van de beoogde nieuwe situatie aan de zijde van het Juffersland opgenomen.





Gevelaanzicht beoogde nieuwe situatie, zijde Juffersland (bron: Arcom BV)

Zijde Dreef

De Dreef is een ruim opgezette straat met zeker aan de noordzijde een lange rij aan blokken rijwoningen. Een appartementengebouw is een afwijkende bouwvorm. Bij de huidige eenvormigheid mag dit een afwijkende bijzonderheid vormen. Karakteristieken voor de plek zijn de zadeldaken van de rijwoningen en de lichte verschuiving in de rooilijn. Bij het bepalen van het volume is uitgegaan van het zadeldak dat in de omgeving veel voorkomt. Het volume wordt verbijzonderd door het midden van de voorgevel omhoog te trekken tot een topgevel. De gevels zijn vooral frontaal gericht. Na het optrekken tot topgevel wordt de helft van de gevel teruggeschoven, zodat deze in lijn komt met de voorgevel van het volume aan de linkerzijde. Hierdoor wordt dit deel meer betrokken op de naastgelegen tuin en ontstaat er een lichte dynamiek door de diagonale zichtlijn. Onderstaand is een impressie van de beoogde nieuwe situatie aan de zijde van de Dreef opgenomen.

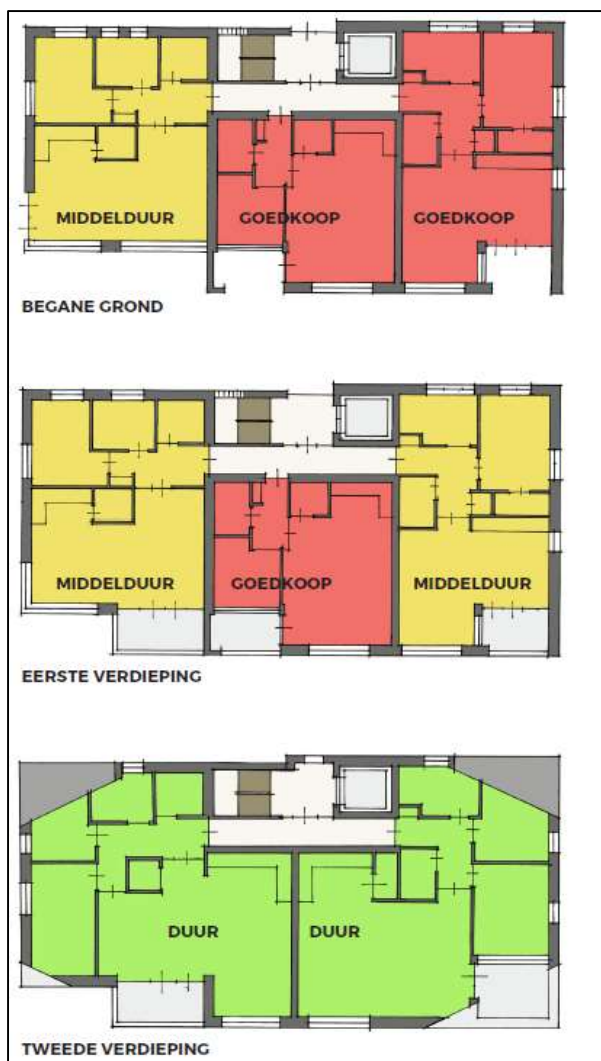




Impressie beoogde nieuwe situatie, zijde Dreef (bron: Arcom BV)

Tot slot is van belang dat het beleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug voorschrijft dat er een bepaalde verdeling is met betrekking tot de prijsklasse van woningbouwprojecten van meer dan 10 woningen. De verdeling dient als volgt te zijn: minimaal 25% goedkoop (sociaal), minimaal 45% middelduur, maximaal 30% duur. Bij dit project wordt aan de voorgeschreven verdeling voldaan. Van de vier rijwoningen vallen er drie in de categorie 'middelduur' en één in de categorie 'duur' (één van de hoekwoningen). Voor de (huur)appartementen is de verdeling van de prijsklassen als volgt:





Verdeling prijsklassen beoogde nieuwbouw (bron: Arcom BV)



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. Het rijksbeleid is voor het toevoegen van vier rijwoningen en een kleinschalig appartementengebouw met acht appartementen in de bebouwde kom van Leersum niet relevant.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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



bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

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

Conclusie

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De verplichte toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”

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

- 1) er dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.



Stedelijke ontwikkeling

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

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

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

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief voorziet in totaal in de realisatie van 12 wooneenheden. Daarmee is er in dit geval sprake van een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. Bij het voorgaande wordt opgemerkt dat de netto-toename 11 woningen betreft nu er binnen het plangebied reeds één vrijstaande woning is toegestaan.

Behoefte

Uit de Woonvisie Utrechtse Heuvelrug blijkt dat tot en met 2022 behoefte is aan de bouw van gemiddeld 140 woningen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug per jaar.

Onderhavige ontwikkeling, waarbij 4 rijwoningen en 8 appartementen gerealiseerd worden binnen de rode contouren van de kern Leersum, past binnen de regionale opgave zoals bepaald voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de bijbehorende woningbehoefte, zoals blijkt uit de Woonvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een behoefte aan de voorgestane ontwikkeling. De woningbehoefte wordt verder omschreven in paragraaf 3.2.1, paragraaf 3.3.4 en paragraaf 3.3.5 van de ruimtelijke onderbouwing.

Bestaand stedelijk gebied

De gronden waarop de woningen worden gerealiseerd maken onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Binnen het nu geldende bestemmingsplan hebben deze gronden reeds een woonbestemming. Het plangebied valt volledig binnen de rode contour van de kern Leersum. Verdere motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de laddertoets doorlopen. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht op 10 maart 2021 vastgesteld. Dat betekent dat de provincie Utrecht - vooruitlopend op de Omgevingswet - vanaf 1 april 2021 aan de slag is gegaan met de uitvoering van het omgevingsbeleid, zoals verwoord in de Omgevingsvisie.

De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en geeft mee dat lokale afwegingen mogelijk zijn als een veilige en gezonde omgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor die gezonde en veilige leefomgeving is in de Omgevingsvisie



opgedeeld in zeven beleidsthema's. De sociale en veilige leefomgeving loopt als een rode draad door de beleidsthema's heen. Het betreft de volgende beleidsthema's:

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

Toetsing

Het plangebied betreft een binnenstedelijke locatie. In haar verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het stedelijk gebied. Op deze manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

In de Omgevingsvisie staat aangegeven dat om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, het nodig is om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd door als overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samen te werken. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status 'zacht' en 'potentieel' en het is dus zaak om daarin keuzes te maken en te werken aan 'harde', uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin verwachten wij dat er op de langere termijn een of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn. Omdat er nu al spanning is op de woningmarkt, is het noodzakelijk om de woningbouwproductie te versnellen.

Doordat het plangebied binnen het stedelijk gebied ligt en de ontwikkeling voorziet in nieuwe wooneenheden, sluit deze goed aan bij deze visie van de provincie.

	Bekende plancapaciteit (hard, zacht en potentieel)	Gewenste netto toevoeging 2020- 2040 Bandbreedte		Doorkijk: extra opgave tot 2050
U16	133.500	99.200	125.600	27.600
Regio Amersfoort	25.500	26.100	31.000	7.200
Regio Foodvalley	5.200	7.900	9.100	2.000
Provincie	164.000	133.200	165.700	36.800

Woningbouwopgave in cijfers (bron: Omgevingsvisie provincie Utrecht)

Uit de woningbouwmonitor van de provincie Utrecht blijkt dat er tot 2029 in de gemeente Utrechtse Heuvelrug sprake is van een harde plancapaciteit van 540 woningen. Onderhavige ontwikkeling voorziet in vier rijwoningen en een kleinschalig appartementengebouw met acht appartementen en is daarmee passend binnen de woningbouwopgave.

Voor het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving is samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu belangrijk. Daarom zijn milieukwaliteiten als externe veiligheid, geluid, geur, lucht, bodem en water voor de provincie integraal onderdeel van gebiedsontwikkelingen. De provincie vraagt gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te besteden aan de leefomgevingskwaliteit. Uit hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de milieukwaliteiten in het plangebied niet in het geding zijn.



3.2.2 Interim omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben eveneens op 10 maart 2021 de interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht vastgesteld. De interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers.

De volgende onderwerpen uit de Interim omgevingsverordening zijn direct relevant voor onderhavige ontwikkeling.

Stedelijk gebied

Het plangebied behoort in de Interim omgevingsverordening tot het stedelijk gebied. Artikel 9.15 van de Interim omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied, bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking. Van verstedelijking is sprake als een bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Onderstaand is een uitsnede van de kaart 'Wonen, werken en recreëren' opgenomen, behorende bij de Interim omgevingsverordening.



Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren, kaart 2' (bron: Interim omgevingsverordening)

Verder bepaalt artikel 9.15 dat bij woningbouw deze dient te passen in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken en mag de woningbouw niet leiden tot extra bodemdaling. Onderstaande afbeelding laat zien dat de ontwikkeling past binnen het programma Wonen en werken. Verder leidt de ontwikkeling niet tot extra bodemdaling. Daarmee is de ontwikkeling passend binnen de Interim omgevingsverordening.

	Opgave inlopen tekort (woningtekort 2020)	Toename woningbehoefte				Totaal 2020 t/m 2039
		2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2030 t/m 2039	
U16	26.400	30.200	29.100	59.300	39.900	99.200 – 125.600
Regio Amersfoort	4.900	8.500	7.200	15.700	10.400	26.100 – 31.000
Regio Foodvalley	1.200	2.300	2.400	4.700	3.200	7.900 – 9.100
Provincie totaal	32.500	41.000	38.700	79.700	53.500	133.200 – 165.700

Bandbreedte woningbouw tot 2040 (bron: kader voor regionale programmering wonen en werken)

Landschap Rivierengebied

Uit de kaart 'Cultuurhistorie en landschap, kaart 2' blijkt dat het plangebied valt binnen het 'Rivierengebied'. De Omgevingsverordening geeft aan dat een landschap geen statisch plaatje is: landschap is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties). Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten.

Voor het landschap Rivierengebied wil de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden:

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

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Rivierengebied staat het waarborgen en ontwikkelen van de eigen identiteiten van de vijf deelgebieden centraal. Dit richt zich zowel op het goed tot uiting komen van de karakteristieke kenmerken langs de centrale ruggengraat, als van de geleidelijke overgangen tussen de deelgebieden. Het betreft hier een binnenstedelijke locatie, waar de genoemde kernkwaliteiten niet aanwezig zijn. Van aantasting van die kernkwaliteiten kan dan ook geen sprake zijn.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)

Uit de kaart 'Cultuurhistorie en landschap, kaart 1' blijkt dat het plangebied valt binnen de 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)'. Op grond van artikel 7.7 van de Omgevingsverordening wordt in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur, rekening gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op eventuele archeologische en/of cultuurhistorische waarden. Hieruit blijkt dat er vanuit cultuurhistorie en archeologie geen belemmeringen zijn voor onderhavig initiatief.

Overig

Verder bevat de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.12. Tot slot dient de toelichting een mobiliteitstoets te bevatten. Hierin worden het aantal verplaatsingen beschreven dat deze ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft. Ook wordt de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten beschreven. In paragraaf 4.3 is een beschrijving van de verkeersaspecten opgenomen.



Conclusie

Onderhavig initiatief maakt het mogelijk om op de locatie Juffersland 59 vier rijwoningen en een appartementengebouw met acht appartementen te realiseren. De woningen worden binnen het 'stedelijk gebied' gerealiseerd. Daarmee past de herontwikkeling binnen de regels uit de Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal'

De gemeenteraad heeft op 28 januari 2010 de structuurvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug vastgesteld. De gemeente wil met deze visie de 'kwaliteit van de leefomgeving' en de 'groene positie in de regio' van de gemeente behouden en versterken. Deze ambities zijn themagericht en gebiedsbericht uitgewerkt. De 6 uitgewerkte thema's zijn:

1. Natuur over de heuvels; het ontwikkelen van een zo robuust mogelijke groene structuur voor natuur, cultuurhistorie en landschap die de hele gemeente omvat en doordringt.
2. Op de schouders van ons erfgoed; het behouden en geven van betekenis aan de grote rijkdom aan cultuurhistorisch erfgoed die de gemeente kent, alsmede De Stichtse Lustwarande versterken en toeristisch aantrekkelijk maken.
3. Duurzaam bereikbaar; bereikbaarheid en verkeersdoorstroming verbeteren en tegelijkertijd verkeer en vervoer duurzamer maken zodat het leefklimaat erop vooruit gaat en daarmee de aantrekkelijkheid voor inwoners, recreanten en ondernemingen.
4. Leefbare dorpen; versterken van de eigen identiteit per dorp, alsmede het behouden en versterken van de levendige dorpsharten met samenhang in wonen en voorzieningen voor jong en oud.
5. Vrije tijd op de Utrechtse Heuvelrug; het duurzaam versterken van natuurgerichte vormen van dagrecreatie en verblijfsrecreatie, het ontwikkelen van cultuurhistorisch gerichte vormen van recreatief medegebruik en ruimte vinden voor sport.
6. Maatwerk voor wonen en werken; het sociaal en functioneel duurzaam in standhouden van de samenleving middels het streven naar een stabiel bevolkingsaantal met een redelijk evenwichtige verdeling van bevolkingsgroepen in leeftijd, inkomen en opleiding. Een opgave ligt onder andere bij woningbouwprogramma inbreidingslocaties.

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.

De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor herontwikkeling van verspreide gemeentelijke locaties in de bebouwde kommen (binnen de 'rode' contouren). Het doel is om voor het gebied als geheel op alle aspecten kwaliteitswinst te behalen.

Toetsing

Met name thema 4 (leefbare dorpen) en 6 (maatwerk voor wonen en werken) zijn van toepassing. De toevoeging van vier rijwoningen en acht appartementen aan de kern Leersum zorgt voor het



uitbreiden van de woningvoorraad om tegemoet te komen aan de bevolkingsgroei. 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 12 wooneenheden 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 herontwikkelingsopgave binnen de rode contour en is daarmee in aansluiting op de structuurvisie.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in lijn is met het beleid uit de Structuurvisie 2030.

3.3.2 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.

Toetsing

Onderhavig plangebied valt binnen het deelgebied 'Naoorlogs Wonen (35)'. In dit gebied staan woningen uit verschillende perioden, variërend van de vijftiger tot de tachtiger jaren van de vorige eeuw. Het straatprofiel in dit deel van Leersum is smaller en minder groen in vergelijking met het gebied aan de noordzijde van de Rijksweg. De woningen trekken hierdoor meer aandacht.

Ontwikkelingen in de buurt zullen voornamelijk bestaan uit kleinschalige woningaanpassingen, er is weinig dynamiek. Om deze reden vindt een toets plaats aan basiscriteria. Voor het gebied gelden de volgende 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 stijlenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.

Detailing, 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 stijlenmerken en kleuren van het oorspronkelijke complex toegepast.
- Aanbouwen hebben de stijlenmerken 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 detailing vrij, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige ensemble waarvan de nieuwbouw deel uitmaakt.

Conclusie

In het ontwerp is rekening gehouden met de van toepassing zijnde welstandscriteria. Dit betreft met name de criteria ten aanzien van situering, massa en vorm. 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 welstandscommissie. Bij verdere uitwerking van de plannen zal aangesloten worden op de genoemde welstandscriteria. Het bouwplan is op 8 maart 2023 besproken in de welstandscommissie en met enkele detailaanpassingen akkoord bevonden.

3.3.3 Woonvisie 2018-2022

Met de Woonvisie 2018-2022 wordt richting gegeven aan het woonbeleid van de gemeente voor de periode tot en met 2022. 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.

1. 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.
2. 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.
3. 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.



Toetsing

Met het plan worden er 12 woningen binnen het plangebied toegevoegd. Ten aanzien van de kwantitatieve inpassing is in paragraaf 3.2.1 reeds aangegeven dat de ontwikkeling passend is binnen het woningbouwprogramma van de provincie Utrecht en specifiek de regio U16. De woningen passen binnen de kwantitatieve woningbouwopgave van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Met betrekking tot de kwalitatieve inpassing is van belang dat de Woonvisie eisen stelt aan projecten van 10-49 woningen. De verdeling tussen de segmenten 'sociaal', 'middelduur' en 'duur' dient respectievelijk minimaal 25%, minimaal 45% en maximaal 30% te zijn. Zoals in paragraaf 2.3 aangegeven wordt hieraan voldaan met onderhavige ontwikkeling.

Door de kwalitatieve verdeling tussen de verschillende segmenten worden met onderhavig initiatief diverse doelgroepen bediend. Hierbij gaat het met name om starters en doorstromers. Daarnaast zijn de appartementen geschikt voor senioren nu het gebouw beschikt over een lift. Het initiatief speelt daarmee in op woningen voor doelgroepen die volgens de visie aandacht vragen op de lokale woningmarkt. Er wordt bijgedragen aan de doorstroming en het maken van wooncarrière.

Tot slot draagt onderhavig initiatief bij aan het thema 'Duurzaam wonen'. De rijwoningen worden uitgevoerd als nul-op-de-meter en het appartementengebouw wordt verwarmd door een collectieve luchtwarmtepomp. Daarnaast worden met onderhavige ontwikkeling diverse duurzame inrichtingsmaatregelen getroffen, zoals nestkasten ten behoeve van vleermuis, huismus en gierzwaluw, infiltratievoorzieningen op eigen terrein, sedumdaken op de bergingen, beplanting ten behoeve van insecten en diverse groenstructuren.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de Woonvisie 2018-2022 van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

3.3.4 Inventarisatie inbreidingslocaties Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2020

In de Woonvisie 2018-2022 is aangegeven dat er een Nota inbreidingslocaties wordt opgesteld. Op 8 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug de 'Inventarisatie inbreidingslocaties Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2020' vastgesteld. Het betreft onder meer een lijst met 29 kansrijk geachte inbreidingslocaties met indicatieve woningaantallen.

In de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn meer woningen nodig. In de Woonvisie 2018-2022 is vastgelegd dat er circa 140 nieuwe woningen per jaar nodig zijn om aan de behoefte te kunnen voldoen en hiermee het voorzieningenniveau op peil te kunnen houden. Rekening houdend met 30% planuitval/vertraging betekent dat voor de periode 2020-2025 een benodigde plancapaciteit van minimaal 1100 woningen ($6 \times 140 + 30\%$). Op basis van de huidige en verwachte bouwplannen worden in de periode 2020 tot en met 2025 naar verwachting ongeveer 600 woningen gerealiseerd. Dit betekent een tekort van 500 woningen.

Het plangebied Juffersland 59 betreft één van de 29 kansrijke locaties. Met betrekking tot het indicatief aantal woningen is de locatie door de gemeente Utrechtse Heuvelrug ingedeeld in de categorie 'S'. Dit betreft de categorie tot circa 15 woningen.

In de factsheet behorende bij de Inventarisatie inbreidingslocaties staat aangegeven dat de straten, ook naar de Dreef, moeten worden afgemaakt bij herontwikkeling van het perceel Juffersland 59.



130. Juffersland 59, Leersum

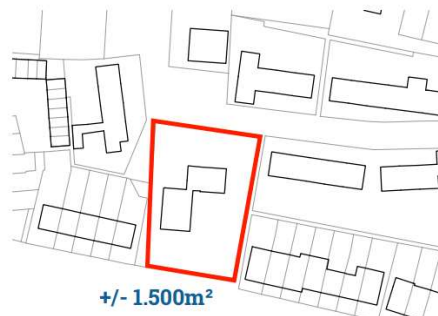


Aantal woningen
S (tot 10)

Type locatie
Tuin en woning

Eigendom
Particulier

Opmerkingen
• Straten afmaken
• Ook naar de Dreef



Factsheet kansrijke inbreidingslocaties

De aangewezen locaties met hun bijbehorende schatting van het aantal woningen zijn een eerste indicatie en behoeven verdere uitwerking. Er kan pas gebouwd worden na het doorlopen van de benodigde ruimtelijke en/of vergunningsprocedure en participatie met de omgeving. Uiteraard moet elk plan voldoen aan de dan geldende wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid.

Een eigenaar van particuliere gronden kan, als zijn locatie is aangeduid als kansrijke potentiële woningbouwlocatie, via een zogenaamd principeverzoek bij ons zijn plan voorleggen. In beginsel zijn wij dan bereid mee te werken aan woningbouw. Mocht een eigenaar niet spontaan naar de gemeente komen met zijn initiatief, dan zal de gemeente de eigenaar benaderen om duidelijk te maken dat de gemeente positief staat tegenover (extra) woningen op zijn grond.

Conclusie

Onderhavig plangebied is door de gemeente Utrechtse Heuvelrug aangemerkt als kansrijke inbreidingslocatie. Met dit initiatief wordt een vervolg gegeven aan de gewenste herontwikkeling van het plangebied.



4 Uitvoeringsaspecten

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

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

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

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

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

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

Zorgplicht

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

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende



agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied is buiten beschermde natuurgebieden gelegen. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand kunnen tevens verstoring van natuurgebieden als verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.

Voorgaande conclusie wordt bevestigd in de Quick scan Wet natuurbescherming en Verordening ruimte die door Ecoresult is uitgevoerd (bijlage 1). Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op Natura 2000-gebieden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing of vergunning is niet nodig.

Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Nederland (NNN), Groene Contour, Ganzenrustgebieden en Weidevogelkerngebieden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.

Stikstofdepositie

Sinds 2015 was het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) van kracht. Het programma bevatte een integrale beoordeling van de bron- en gebiedsgerichte maatregelen voor de aanpak van de stikstofproblematiek. Deze maatregelen werden getroffen in en nabij de Natura 2000-gebieden die onderdeel zijn van het PAS.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) geldt het PAS voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dit betekent ook dat de collectieve passende beoordeling via het PAS door de uitspraak is komen te vervallen. Met de AERIUS Calculator kunnen de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op Natura 2000-gebieden worden bepaald. Door de uitspraak is in het kader van onderhavige ontwikkeling ook gekeken naar de mogelijk te verwachten effecten.

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft Kolland & Overlangbroek. Dit gebied ligt op een afstand van circa 1,6 kilometer. Er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. Hieruit blijkt dat de gewenste ontwikkeling zowel in de gebruiks- als bouwphase niet leidt tot een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee zijn er voor wat betreft het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van het plan. De stikstofdepositieberekening met bijbehorende bijlagen is opgenomen in bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.1.3 Soortenbescherming

Quick scan Wet natuurbescherming en Interim Omgevingsverordening Utrecht

Om de effecten van de voorgenomen wijziging op de aanwezige flora en fauna te bepalen is in februari 2021 een Quick scan Wet natuurbescherming en Interim Omgevingsverordening Utrecht uitgevoerd door Ecoresult (bijlage 1). Dit verkennend onderzoek zoomt in op de (mogelijke)



schadelijke effecten door de activiteiten en op welke wijze in het kader van de wet gehandeld kan worden.

Uit de Quick scan blijkt dat:

- De voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot schadelijke effecten op potentieel aanwezige verblijfplaatsen en functioneel leefgebied van de huismus. Nader veldonderzoek is nodig. Indien huismus aanwezig is en een overtreding van een verbodsbepaling niet kan worden voorkomen, dient een ontheffing of vergunning te worden aangevraagd.
- Schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van vogels met niet jaarrond beschermde nesten en algemene vogels zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 1 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.
- De voorgenomen ontwikkelingen leiden tot een negatief effect op potentieel aanwezige voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger). Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb worden overtreden. Nader onderzoek is nodig. Indien voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn én door de werkzaamheden een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming wordt overtreden dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met de werkzaamheden kan worden gestart.
- Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde faunasoorten welke vrijgesteld zijn van een ontheffing in de provincie Utrecht. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht.

4.1.4 Aanvullend onderzoek

Gelet op het voorgaande heeft er aanvullend onderzoek plaatsgevonden voor wat betreft huismus en vleermuis (Bijlage 3). Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat afdoende maatregelen getroffen kunnen worden om negatieve effecten op voor huismussen belangrijke gebiedsfuncties te voorkomen. Verder zijn bij het onderzoek geen beschermde functies (vaste rust- en verblijfplaatsen) van de huismus of vleermuizen aangetroffen. Derhalve is voor uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Bij het onderzoek is vastgesteld dat het plangebied van belang is voor de huismus als onderdeel van het functioneel leefgebied van deze soort. Met name als foerageergebied en door de aanwezigheid van beschutting voor deze soort. Door het treffen van maatregelen kunnen de habitatelementen die voor deze soort belangrijk zijn, worden behouden en duurzaam verbeterd.

Om negatieve effecten op het leefgebied van huismussen te voorkomen dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld. Door op de vastgestelde wijze te werken worden negatieve effecten op huismussen, als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, zo veel als mogelijk voorkomen. In het aanvullend onderzoek staan aanbevelingen en maatregelen beschreven.



4.1.5 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Wet natuurbescherming geen beperkingen worden opgelegd aan deze nieuwbouwwontwikkeling wanneer de voorgeschreven aanbevelingen en maatregelen in acht worden genomen. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet benodigd. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld waarbij de aanbevelingen en maatregelen worden betrokken. Op deze wijze worden negatieve effecten het op het leefgebied van huismussen voorkomen.

Daarnaast wordt er natuurinclusief gebouwd door onder meer het aanbrengen van nestkasten ten behoeve van vleermuis, huismus en gierwaluw en het aanbrengen van beplanting ten behoeve van insecten.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht wordt geregeld.

Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het erfgoed meegewogen zoals alle andere aspecten die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

4.2.2 Cultuurhistorie

De directe omgeving van het plangebied geldt niet als cultuurhistorisch waardevol. De woonboerderij ter plaatse van het plangebied komt al sinds circa 1920 voor op de kaart. Het pand is echter niet aangeduid als monument of karakteristiek object en derhalve niet beschermd. De cultuurhistorische waarde van het object gaat niet verder dan enkel dat het een oude woonboerderij is te midden van een meer recente woonwijk. Eventuele cultuurhistorische waarde zou ook niet beleefbaar zijn door de geïsoleerde ligging van het object binnen de woonwijk. Gelet op het voorgaande wordt met de gewenste ontwikkeling geen schade toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

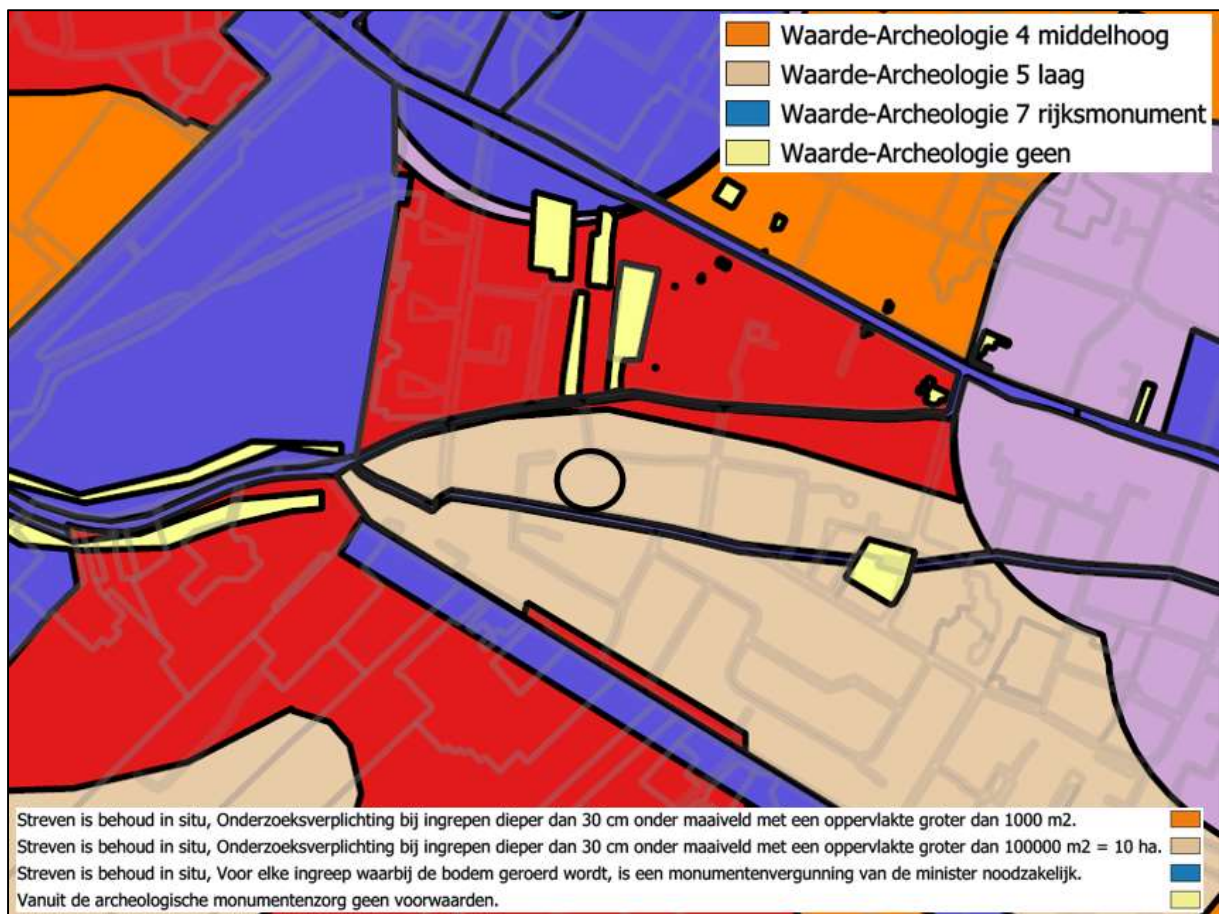
4.2.3 Archeologie

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Voorts geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Het plangebied kent in de beheersverordening 'Woongebied Leersum 2e herziening', in tegenstelling tot andere delen in Leersum, geen dubbelbestemming ten behoeve van archeologie. Dit betekent dat er geen onderzoeksplicht van toepassing is.

Ten overvloede is de gemeentelijke archeologische beleidskaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied in een gebied ligt met een lage archeologische verwachting. Dit betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100.000 m² en dieper dan 30 cm -mv. Gelet hierop is archeologisch onderzoek voor de beoogde ontwikkeling niet noodzakelijk.





Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Utrechtse Heuvelrug met aanduiding plangebied

4.2.4 Conclusie

Met de gewenste ontwikkeling worden cultuurhistorische panden of structuren niet aangetast. Met betrekking tot archeologie geldt dat er sprake is van een lage archeologische verwachting. De oppervlakte aan bodemingrepen overstijgt de onderzoeksgrens van 100.000 m² niet. Daarmee is archeologisch onderzoek niet benodigd. Gelet op het voorgaande zijn er geen belemmeringen vanuit cultuurhistorie en archeologie voor onderhavig initiatief.

4.3 Verkeer en parkeren

Zowel vanuit de ruimtelijke ordening als vanuit verkeer en vervoer is een goede ontsluiting van belang. Daarnaast dient voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen. Onderstaand volgt eerst een overzicht van het parkeren. Vervolgens worden de mobiliteitseffecten in beeld gebracht.

4.3.1 Parkeren

Op 28 januari 2010 heeft de gemeente het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Het doel van het GVVP is een duurzaam verkeers- en vervoersysteem met een gezonde en veilige leefomgeving in een groene, bereikbare, economische gezonde gemeente. Sinds 2010 zijn er de nodige ontwikkelingen geweest waardoor het parkeerthema in het GVVP niet meer op alle vlakken actueel is. Vanwege voorgaande heeft de gemeenteraad op 21 februari 2022 de



parkeerbeleidsnota 2021 vastgesteld. In deze nota zijn de in nieuwe parkeerkencijfers voor zowel fiets en auto van het CROW opgenomen. Verder is de mogelijkheid voor de initiatiefnemer opgenomen om tot het afkopen van parkeerplaatsen over te gaan. Om die reden wordt er, anders dan in het GVVP 2010, een geografisch onderscheid gemaakt in parkeernormen per gebied.

In de Parkeerbeleidsnota 2021 is de beleidskeuze gemaakt om de stedelijkheidsgraad (weinig stedelijk 4) zoals geformuleerd in de beleidsnotitie GVVP te handhaven. Verder geldt voor de bebouwde kom van Leersum de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. Aan de hand van de beleidskeuzes in de Parkeerbeleidsnota 2021 met bijbehorende parkeernormen kan inzicht worden verkregen in de parkeersituatie. In onderstaande tabel is het benodigde aantal parkeerplaatsen weergegeven.

Omschrijving	Min.	Aantal (st)	Tot. min.
Koop, huis, tussen/hoek	1,6	4	6,4
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1,0	6	6,0
Huur, appartement, duur	1,5	2	3,0
Totaal aantal parkeerplaatsen			15,4

Tabel parkeren

Gelet op het bovenstaande zijn in totaal minimaal 16 parkeerplaatsen benodigd. Met de beoogde ontwikkeling wordt de parkeervraag volledig op eigen terrein opgelost door het realiseren van 16 parkeerplaatsen in het binnengebied en op de kop van het blok met rijwoningen. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen conform de Parkeerbeleidsnota 2021.

4.3.2 Verkeer

De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woningen, is te bepalen aan de hand van de kencijfers 'CROW 381 toekomstbestendig parkeren' uit 2018. Zoals aangegeven wordt rekening gehouden met de kencijfers behorende bij 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

De ontsluiting van het plangebied vindt voor autoverkeer voor het grootste deel plaats via het Juffersland. Een klein(er) deel van het autoverkeer zal gebruik maken van openbare parkeerplaatsen aan de Dreef en derhalve via deze weg ontsluiten. Via het Juffersland en de Dreef worden de omliggende doorgaande wegen bereikt. Op basis van de planopzet is de volgende inschatting van de verkeersgeneratie te maken.

Omschrijving	Min.	Aantal (st)	Tot. min.
Koop, huis, tussen/hoek	7,0	4	28
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	3,7	6	22,2
Huur, appartement, duur	5,6	2	11,2
Totaal verkeersbewegingen/etmaal			61,4

Tabel verkeersgeneratie per dag nieuwe situatie

Op basis van bovenstaande berekening resulteert het aantal verkeersbewegingen per dag in de beoogde nieuwe situatie in minimaal 62 verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling.



Hierbij is nog geen rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de vrijstaande woning die in de huidige situatie mogelijk is. Voor één vrijstaande koopwoning mag worden uitgegaan van circa 8 verkeersbewegingen per dag. Daarmee is er sprake van 54 extra verkeersbewegingen.

Ervan uitgaand dat circa 75% gebruik maakt van de ontsluiting via het Juffersland resulteert dit in circa 41 extra verkeersbewegingen ter plaatse van het Juffersland. Deze toename heeft een verantwoord effect op de verkeerssituatie.

De overige extra verkeersbewegingen (13) vinden plaats via de Dreef. Dit betreft een zeer beperkte toename met een gering en verantwoord effect op de verkeerssituatie.

4.3.3 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM-bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

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



De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatiebepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.2 Beoordeling

De realisatie van vier rijwoningen en een kleinschalig appartementengebouw met acht appartementen in de bebouwde kom van Leersum kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

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 14-16 µg/m³, 19-20 µg/m³ respectievelijk 12-12,5 µg/m³ bedragen.

Ook in 2030 voldoet de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof (16-17 µg/m³) als stikstofdioxide (10-12 µg/m³). De concentratie PM_{2,5} blijft met een waarde van 9,5-10 µg/m³ eveneens ruim onder de grenswaarde van 25 µg/m³.

Recentelijk is gebleken dat NO₂ en fijnstof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel NO₂, PM₁₀ als PM_{2,5} drastisch verlaagd naar respectievelijk 10, 15 en 5 microgram per m³. Geen van deze WHO-advieswaarden wordt in de nabije toekomst gehaald. De concentratie stikstofdioxide voldoet in 2030 wel (nagenoeg) aan de advieswaarde van de WHO en ook de concentratie fijnstof komt hier in 2030 dicht bij in de buurt. Met inachtneming van de verwachting dat de lucht de komende jaren een stuk schoner wordt, zijn de huidige waarden acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

4.4.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Daarnaast is de kwaliteit van de lucht ter plaatse van het plangebied voldoende om woningen toe te staan. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.



4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

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

Indien op een planlocatie sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen. Met voorliggend initiatief wordt een gebruik ten behoeve van het wonen toegestaan. Er heeft dan ook een bodemonderzoek plaatsgevonden.

4.5.2 Onderzoek/beoordeling

Verkennd bodemonderzoek in combinatie met verkennd asbestonderzoek

In december 2020 is door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV een verkennd bodemonderzoek in combinatie met een verkennd asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het Juffersland 59 in Leersum. Naar aanleiding van opmerkingen van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) van 10 november 2022 zijn enkele tekstuele aanpassingen doorgevoerd. De aangepaste versie dateert van 13 februari 2023 (bijlage 4). De resultaten van het onderzoek luiden samengevat als volgt:

- In de vaste bodem is zintuiglijk en analytisch geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.
- In de vaste bodem zijn licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen, en licht verhoogde gehalten aan PAK aangetoond. De maximaal aangetoonde gehalten aan lood en zink overschrijden de interventiewaarden.
- De omvang van de bodemverontreiniging met lood en zink met gehalten > I-waarden bedraagt circa 300 m³. Het betreft derhalve een geval van ernstige bodemverontreiniging. De provincie Utrecht is het bevoegd gezag.
- Daarnaast is circa 500 m³ grond licht tot matig verontreinigd en valt bij indicatieve toetsing aan het Bbk in de klasse "Industrie".
- Geadviseerd wordt om de lood- en zinkverontreiniging, op een natuurlijk moment, onder milieukundige begeleiding te verwijderen. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat na de sloop van de opstallen, de bovengrond onder de voormalige bebouwing, aanvullend onderzocht dient te worden op het voorkomen van verontreiniging met zink en lood. Verder dient rekening te worden gehouden dat het loodgehalte binnen het gehele perceel wordt gesaneerd tot een loodgehalte van minder dan 100 mg/kg d.s.. Voor de verwijdering dient een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

4.5.3 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is er sprake van ernstige bodemverontreiniging. De geconstateerde lood- en zinkverontreiniging zal op een natuurlijk moment, onder milieukundige begeleiding worden verwijderd. Daarbij wordt, na de sloop van de opstallen, de bovengrond onder de voormalige bebouwing, aanvullend onderzocht op het voorkomen van verontreiniging met zink en lood. Het loodgehalte binnen het gehele perceel wordt gesaneerd tot een loodgehalte van minder dan 100 mg/kg d.s..



Voor het verwijderen is inmiddels een BUS-melding ingediend bij het bevoegd gezag. Deze BUS-melding is, in het kader van de Wet Bodembescherming, is inmiddels goedgekeurd door de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht. Daarmee kunnen de werkzaamheden (door een gecertificeerde aannemer) onder milieukundige begeleiding worden aangevangen.

Met inachtneming van het voorgaande is de kwaliteit van de bodem en het grondwater, na uitvoeren van bovengenoemde sanerende maatregelen, in overeenstemming met het gewenste nieuwe gebruik.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

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

Industrielawaai

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

4.6.2 Onderzoek/beoordeling

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van vier rijwoningen en een kleinschalig appartementengebouw met acht appartementen. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig object. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden. Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein.

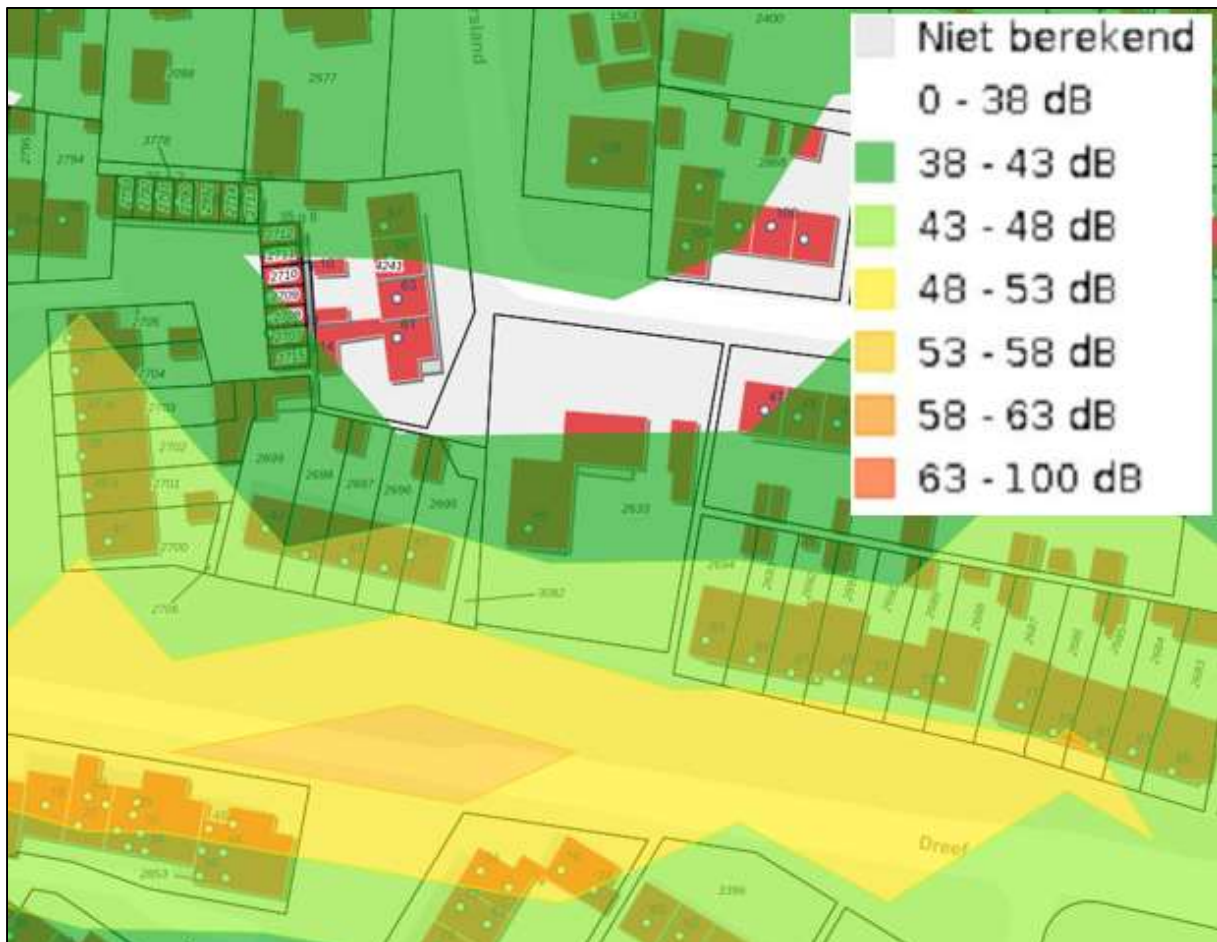
Het plangebied ligt eveneens niet binnen een onderzoekszone van één van de omliggende wegen. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk. In de directe omgeving van het plangebied liggen uitsluitend 30 km/u-wegen. De drukker 30 km/u-wegen liggen op ruime afstand met tussenliggende afschermende bebouwing. De wegen nabij het plangebied (Juffersland en Dreef) hebben een relatief lage verkeersintensiteit en zijn akoestisch beschouwd niet relevant. Om deze conclusie te staven is het Geoportaal van de ODRU geraadpleegd. Daaruit blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied (ver) onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. Een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt niet verwacht.

Daarnaast geldt dat de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op het Juffersland en de Dreef in ieder geval lager is dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting, zoals deze geldt voor gezoneerde



wegen. In het geval de voorkeursgrenswaarde zou worden overschreden kan geen hogere waarde worden verleend, omdat 30 km/u-wegen volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd zijn.

Omdat de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied naar alle waarschijnlijkheid lager is dan de voorkeursgrenswaarde en in ieder geval de maximaal toelaatbare geluidbelasting niet overschrijdt, is de geluidbelasting vanwege het verkeer op het Juffersland en de Dreef aanvaardbaar.



Uitsnede Geoportaal ODRU (maart 2021). Geluidscontouren wegverkeer 2030 incl. aftrek 110g Wgh

4.6.3 Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

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



- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'.

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

Richtafstanden en omgevingstype

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

4.7.2 Onderzoek/beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid. Bij de toetsing is de planologische situatie maatgevend. De bedrijvigheid die zich volgens het planologische regime mag vestigen komt aan de orde. Er wordt derhalve uitgegaan van de maximale planologische invulling van de toegekende bestemming.



Onderhavig plangebied is gelegen in een gebied dat zich laat karakteriseren als een rustige woonwijk. In de directe omgeving bevinden zich immers hoofdzakelijk functies ten behoeve van het wonen. Gelet op deze ligging is er sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In de directe omgeving van het plangebied ligt slechts één milieubelastende functie. Het betreft de detailhandelsfunctie ten noorden van het plangebied aan het Juffersland 108. Dit betreft een functie behorende tot milieucategorie 1. In een rustige woonwijk geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter. De afstand van de grens van de bestemming 'Detailhandel' tot aan de dichtstbijzijnde gevel van de nieuwbouw bedraagt ruim 20 meter. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand en mag ter plaatse van het plangebied worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Andersom geldt dat er reeds bestaande woningen op kortere afstand van het perceel met de detailhandelsfunctie zijn gelegen. Daarmee leidt het initiatief niet tot een (verdere) beperking van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het Juffersland 108.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt het realiseren van vier rijwoningen en een kleinschalig appartementengebouw met acht appartementen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieubelastende functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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



Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

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



Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

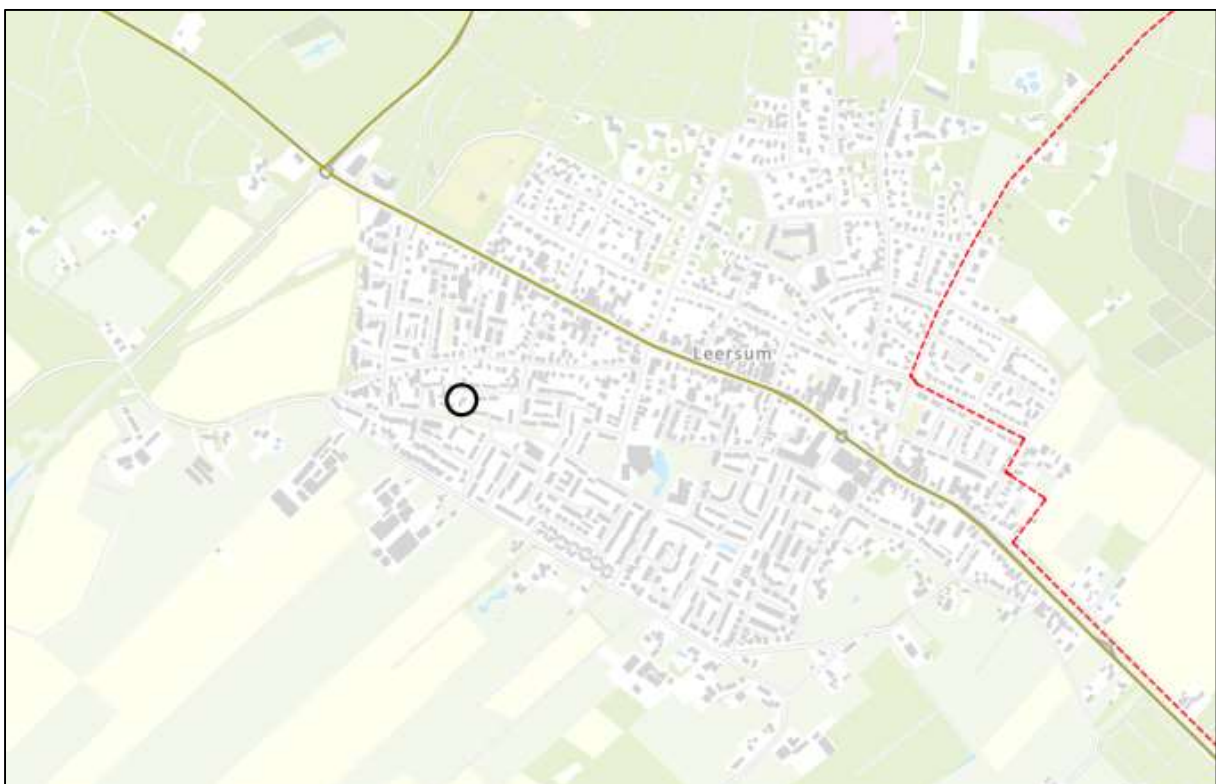
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

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

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

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

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



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: Risicokaart ArcGIS)



Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen geregistreerde hoofdvaarweg, spoorbaan of autoweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is wat dat betreft dus geen beperking voor het plangebied. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour.

Op circa 300 meter van het plangebied ligt echter wel de N225. Het is aannemelijk dat over deze route gevaarlijke stoffen worden vervoerd, ter bevoorrading van het nabijgelegen LPG-tankstation. De N225 is echter niet door Rijkswaterstaat of de gemeente geregistreerd.

Dit betekent niet dat is uitgesloten dat er gevaarlijke stoffen overheen gaan. Voor het vervoer geldt dat altijd de kortste weg vanaf de rijksweg gekozen moet worden. Het is dus heel aannemelijk dat over de N225 (via de N226) gevaarlijke stoffen worden vervoerd naar het LPG-tankstation, gelegen aan de Kon. Wilhelminaweg 111, 3958CM te Amerongen. Het invloedsgebied van de weg is door het vervoer van stofcategorie LF1/2 en GF3 respectievelijk 45 meter (brandscenario) en 355 meter (explosiescenario). Het plangebied ligt op 300 meter van de weg. Derhalve is een (beknpte) verantwoording van het groepsrisico, op basis van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) noodzakelijk.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI.

4.8.3 Verantwoording groepsrisico

Zoals aangegeven volstaat in dit geval een beknopte verantwoording van het groepsrisico, op basis van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Er dient onder meer aandacht te worden besteedt aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Effecten

Op de N226 (Woudenbergseweg) kan een ongeval plaatsvinden waarbij vloeistoffen vrijkomen die een BLEVE (Boiling liquid expanding vapour explosion) kunnen veroorzaken.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten, in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de regionale brandweer de richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid" en het bouwbesluit 2012.

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het plangebied als ook de risicobron is hierbij van essentieel belang. Gelet op de bestaande ontsluitingsstructuur en de tweezijdige oriëntatie van het plangebied, wordt de bereikbaarheid voldoende geacht.



Voorts dient de brandweer snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater om een incident adequaat te kunnen bestrijden. In de huidige situatie is er sprake van voldoende bluswatervoorzieningen in de nabijheid van het plangebied.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of zwaar ongeval plaatsvindt.

In het geval zich een BLEVE voordoet naar aanleiding van een ongeval op de provinciale weg (N225), is het advies aan de personen in het plangebied om te vluchten van de bron af. Wanneer de hittestraling hier te groot voor is, is het belangrijk dat personen dekking zoeken of schuilen in een aangewezen gebouw. Bij onderhavig plan kan men, onder dekking van bestaande bebouwing, van de bron af in zuidelijke richting vluchten. Bij een te grote hittestraling kan men schuilen in één van de nieuwe woningen.

Om te zorgen dat de personen in het getroffen of bedreigde gebied beter op de hoogte zijn van de mogelijkheden om zich in veiligheid te stellen, is een goede risicocommunicatie van groot belang. De bewoners van de toekomstige nieuwe woningen zullen worden geïnformeerd over de mogelijke scenario's en handelingsperspectieven daarbij.

In zijn algemeenheid geldt dat de aanwezige personen in het plangebied zelfredzame personen zijn.

4.8.4 Conclusie

Voor zowel plaatsgebonden risico als groepsrisico wordt voldaan aan de ambitiekwaliteit van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de N225 voor wat betreft transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor is in het voorgaande een beperkte verantwoording gegeven. Er is geen risicorelevante bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied aanwezig.

Het veiligheidsaspect levert geen belemmeringen op voor de verdere planontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit de toelichting en verbeelding van de geldende beheersverordening is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.



4.10 Water

4.10.1 Inleiding

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

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

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

4.10.2 Beleidskader

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

Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 – 2021

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

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

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

- a. focussen op vier prioriteiten: (1) waterveiligheid en wateroverlast, (2) schoon en voldoende oppervlaktewater, (3) ondergrond en (4) leefkwaliteit stedelijk gebied. Dit betreft urgente maatschappelijke problemen waarin de provincie in de aanpak een belangrijke rol kan spelen.



- b. werken vanuit zes basiskwaliteiten (bodemkwaliteit, waterkwaliteit, waterkwantiteit, lucht, geluid (incl. geur en licht) en externe veiligheid). Deze vormen een integraal onderdeel van al het provinciaal beleid gerelateerd aan de fysieke leefomgeving.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Op 22 december 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

- Zuiver afvalwater: Bij dit programma speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol met oog voor circulaire economie en energieneutraliteit.
- Robuust en gezond watersysteem: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op het tegengaan van de bodemdaling, het bevorderen van biodiversiteit en een gezond (grond)water.
- Waterveiligheid: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Gemeentelijk Waterplan Heuvelrug

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

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

- afkoppelen en infiltreren van regenwater: de zandige Utrechtse Heuvelrug biedt veel mogelijkheden voor infiltratie van water van nieuwe bebouwing en bestaande bebouwing in de grond;
- beleving en cultuur: de landgoederen en Stichtse Lustwarande zijn beeldbepalend, en water vervult daar een eigen functie in;
- natuur en ecologie: op allerlei plaatsen kan de natuur en ecologie in en om het water verbeterd worden. Eerst moet gekeken worden welk water een belangrijke functie vervult hierin;
- beheer en onderhoud: het is nodig om het beheer van watergangen en dat van erlangs gelegen wegen goed op elkaar af te stemmen.

Convenant en Leidraad Afkoppelen en Infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug

Het convenant 'Leidraad afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug' is op 27 januari 2010 door twaalf overheden en drinkwaterbedrijf Vitens getekend. Het convenant dat gaat over het afkoppelen en infiltreren van afstromend hemelwater op de Utrechtse Heuvelrug, is op 26 november 2015 geactualiseerd. Het streven is om diffuse bronnen terug te dringen, zoals het gebruik van



uitlopende materialen. In het convenant is een beslisschema opgenomen waarmee kan worden bepaald of en op welke wijze hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem (geïnfiltreerd).

Lokale adaptatiestrategie

Op 24 februari 2022 heeft de gemeenteraad de Lokale Adaptatie Strategie vastgesteld. Met dit document willen we onze doelen voor een klimaatadaptieve en waterrobuuste gemeente vaststellen en de strategie om deze doelen te realiseren. Aanleiding voor vaststellen van de lokale Adaptatie Strategie zijn de klimaatverandering, waardoor de temperaturen hoger worden, de regenbuien worden heftiger en komen vaker voor en tegelijkertijd zien we langere periodes van extreme droogte. Hiernaast vorm de Nationale Omgevingsvisie de aanleiding, die stelt, dat we onze omgeving in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig moeten hebben ingericht. In de strategie worden de volgende beleidskeuzes gemaakt:

1. Houden we het hemelwater optimaal vast op de plek waar het valt. We hanteren hiervoor de norm van minimaal 50 mm (nu 30) en waar mogelijk 70 mm van een heftige bui van 70 mm in een uur.
2. Hebben we de openbare ruimte zo ingericht dat bij extreem hevige neerslag van 70 mm in een uur geen schade optreedt aan bebouwing, infrastructuur en aan vitale voorzieningen en dat bij een bui van 90 mm in een uur de vitale voorzieningen blijven functioneren (hoofdwegen, drinkwater en energie).
3. Vindt er geen negatieve beïnvloeding van de waterkwaliteit plaats als gevolg van riooloverstorten vanuit gemengd rioolstelsel.
4. Is het verschil in gevoelstemperatuur tussen bebouwd en (agrarisch) landelijk gebied maximaal 5 graden.
5. Behouden we de huidige hoeveelheid schaduw in de dorpen.
6. We vragen onze inwoners om ook in 2050 hun woonomgeving klimaatadaptief te hebben ingericht. Hiervoor hebben we een hemelwaterverordening opgesteld.

Voorts vergt klimaatadaptatie een nieuwe opgave voor de inrichting van het gebied. Bij nieuwbouwlocaties biedt dit mogelijkheden om de inrichting direct op een goede manier te doen. Ten aanzien van klimaatadaptieve nieuwbouw staan de volgende uitgangspunten/voorwaarden benoemd:

- We staan bij voorkeur geen nieuwbouw toe in gebieden, waar dit vanuit waterhuishoudkundig oogpunt niet gewenst is. Indien we na een integrale afweging toch voor de betreffende locatie kiezen, dient de bouw zodanig plaats te vinden dat deze geen nadelige invloed heeft op de natuurlijke waterhuishouding. In gebieden met een hoge grondwaterstand betekent dit dat de nieuwbouw grondwaterneutraal moet worden aangelegd. Dit kan bijvoorbeeld door kruipruimteloos te bouwen en/of door ophoging van het terrein. Voor de ophoging hanteren we hiervoor de landelijke richtlijnen om wegen te verhogen tot 70 cm boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Het vloerpeil van de woningen dient 30 cm boven het hoogste deel van de weg te liggen.
- Het hemelwater dient te worden verwerkt op eigen terrein, tenzij dit redelijkerwijs niet van de eigenaar gevraagd kan worden. Als norm stellen we, dat een bui van 70 mm op eigen terrein of in het plangebied moet worden verwerkt. De eigenaar heeft daarbij vrije keuze tussen de toe te passen voorzieningen. Bij infiltratie gaat de voorkeur uit naar bovengrondse voorzieningen ten opzichte van ondergrondse. Afwenteling van het hemelwater naar het terrein van derden is niet toegestaan.
- Het gebruik van uitlogbare bouwmaterialen is niet toegestaan.



- De woning moet zodanig worden ontworpen dat er geen schade optreedt bij een bui van 70 mm/uur. Het aanleggen van het vloerpeil 30 cm boven het hoogste punt van de weg geeft hiervoor een goed handvat.
- We streven naar een groenoppervlak van 50%, dat kan worden gerealiseerd op maaiveldniveau (waaronder halfverharding), maar ook op daken en door (volgroeide) boomkronen en waarbij groene gevels opgeteld mogen worden. Hierbij vindt altijd een afweging plaats met andere belangen, zoals in ieder geval de financiële haalbaarheid en de noodzaak om voldoende nieuwe woningen te kunnen bouwen.
- Op het maaiveld gaan we uit van het groen, tenzij.. principe, waarbij verharding alleen wordt aangelegd waar dit echt noodzakelijk is. We streven ernaar om de verharding en het groen zodanig in te richten, dat het (schone) hemelwater waar mogelijk afstroomt naar het groen en hier optimaal wordt verwerkt. Het horizontale en verticale oppervlak (maaiveld, gevels en daken) wordt in samenhang met de groen-blauwe ecologie van de bredere omgeving ingericht.
- Het plangebied creëert een hoogwaardige habitat voor tenminste gebouwbewonende soorten.
- Tenminste 40% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30% op buurniveau.
- Minimaal 40% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht.
- We zien een gezonde bodem met veel organisch materiaal als een essentiële manier om water vast en beschikbaar te houden voor het groen. Zeker in tijden van droogte is het cruciaal voor het in standhouden van het groen.

Watertoets

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

4.10.3 Watertoets

Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid, is de digitale watertoets uitgevoerd. Het resultaat is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd (bijlage 5). Op basis van de watertoets is er geen groot effect op het gebied van water.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Ten aanzien van de volgende onderwerpen wordt een en ander specifiek toegelicht.

Watercompensatie

De herontwikkeling van het perceel Juffersland 59 heeft een wijziging van de fysieke inrichting van het plangebied tot gevolg. In de huidige situatie is een deel van het totale plangebied van circa 1.535 m² verhard. De oppervlakte aan bebouwing bedraagt circa 320 m². Aan de zijde van het Juffersland



bevindt zich verder circa 200 m² aan verharding. Ook aan de zijde van de Dreef bevindt zich verharding met een oppervlakte van circa 80 m². Daarmee is in de bestaande situatie circa 600 m² van het plangebied verhard.

In de beoogde nieuwe situatie is er, inclusief bergingen, 562 m² aan bebouwing aanwezig. De geplande verharding kent een oppervlakte van 381 m². Daarmee bedraagt de totale oppervlakte aan verharding in de beoogde nieuwe situatie 943 m². Mogelijk wordt nog een deel van de (achter)tuinen verhard waarmee de totale oppervlakte aan verharding uitkomt tussen de 1.000 m² en de 1.100 m².

Gelet op het voorgaande zal de toename van het verhard oppervlakte de door het Hoogheemraadschap gestelde norm van 500 m² niet overschrijden. Watercompensatie is dan ook niet benodigd.

Riolering

Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. De aansluiting op het riool zal initiatiefnemer dan ook afstemmen met de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Voor wat betreft het afvalwater is het uitgangspunt dat de vuilwaterafvoer afkomstig van de nieuwbouw zal worden aangesloten op het openbaar riool.

In de beoogde nieuwe situatie zal het hemelwater binnen het plangebied worden opgevangen. Hiervoor worden op eigen terrein infiltratievoorzieningen gerealiseerd. Het parkeerterrein zal worden voorzien van open bestrating en een systeem om regenwater van het gebouw te infiltreren. Het betreft een infiltratiezone van ruim 190 m². Daarnaast worden de bergingen voorzien van sedum daken.

4.10.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief. Het waterschap adviseert positief over het voornemen. Bij de verdere uitwerking van het plan gelden de volgende relevante functionele eisen:

- Geen gebruik uitlopende materialen;
- Hemelwater woning dient op eigen terrein te worden geborgen en/of geïnfiltreerd met bergingseis 70mm/m²;
- Onderzoeken de k-waarde en waterdoorlatendheid van de bodem;
- GHG 0.70m onder de as van weg en vloerpeil 0.3m boven de as van de weg;
- Riolaansluiting volgens de riolaansluitverordening;
- Iedere woning op een eigen riolaansluiting.

Ten aanzien van extreme regenval worden maatregelen overwogen om te voorkomen dat water tijdens hevige regenval de woningen instroomt. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het verhogen van de drempelhoogte van de bebouwing.

Met inachtneming van het voorgaande wordt voldaan aan de uitgangspunten/voorwaarden uit de LAS (Lokale AdaptatieStrategie). Hemelwater wordt immers op eigen terrein geïnfiltreerd met een bergingseis van 70 mm/m² en er worden geen uitlopende materialen gebruikt. Verder wordt rekening gehouden met het scenario van hevige regenval. In groen wordt voorzien door middel van halfverharding, sedumdaken, beplanting ten behoeve van insecten en nieuwe groenstructuren. Tot slot is er sprake van natuurinclusief bouwen door onder meer het aanbrengen van nestkasten voor huismus, vleermuis en gierzwaluw.



4.11 M.e.r.-beoordeling

4.11.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2).

De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.11.2 Conclusie

In het kader van de beoogde ontwikkeling dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. In bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing is de bij dit plan behorende aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt.

4.12 Duurzaam bouwen

4.12.1 Inleiding

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. Conform het Bouwbesluit dient een te bouwen bouwwerk bijna energieneutraal te zijn. Daarnaast hebben de wettelijke eisen voor energiezuinigheid uit het Bouwbesluit betrekking op thermische isolatie en milieuprestatie (MPG).

Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Tot 31 december 2020 wordt de energie-efficiëntie uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hierbij werd gestreefd naar $EPC = 0,0$, waarbij een gebouw energieneutraal is. 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). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.

BENG kijkt naar de energie prestatie van een gebouw aan de hand van de drie energieprestatie-indicatoren:



1. de energiebehoefte indicator;
2. de primaire fossiele energie-indicator; en
3. het aandeel hernieuwbare energie.

MilieuPrestatie Gebouwen

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

De gebruikte impact van de gebruikte materialen wordt in kaart gebracht aan de hand van productiewijze van de gebruikte bouwmaterialen, het transport, de levensduur van de materialen en de manier van afdanken. Vervolgens worden alle materialen bij elkaar opgeteld. Het resultaat van een dergelijke analyse wordt uitgedrukt in de zogenaamde 'schaduwkosten' van het materiaal. Hoe lager de schaduwkosten, hoe duurzamer het gekozen materiaaltipe. Per 1 juli 2021 geldt een maximale totale schaduwprijs van € 0,80 / m² bvo.

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.

4.12.2 Beoordeling

De gemeente Utrechtse Heuvelrug streeft naar duurzame ontwikkelingen. In 2035 wil de gemeente klimaatneutraal zijn. Daarnaast streeft de gemeente naar een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Hiertoe wil de gemeente de bestaande milieukwaliteit behouden en waar mogelijk verbeteren. Dit betekent dat er ook eisen worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen, enerzijds op gebouwniveau en anderzijds op omgevingsniveau.

Een BENG-berekening maakt onderdeel uit van de stukken behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning. Daarmee wordt aangetoond dat de gebouwen voldoen aan de gestelde energetische eisen conform het Bouwbesluit.

De concrete duurzaamheidsmaatregelen zullen te zijner tijd in een overeenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar worden vastgelegd. In het beoogde ontwerp zullen de rijwoningen worden uitgevoerd als nul-op-de-meter door het aanbrengen van PV panelen op het dak en de zuidgevels. Verwarming gebeurt door een luchtwarmtepomp, waarvan de buitenunit als een schoorsteen op het dak is geplaatst. Daarnaast zullen in de gevels keramische nestkasten voor vogels en overwinterplekken voor vleermuizen worden aangebracht.

Verwarming van het appartementengebouw gebeurt door een collectieve luchtwarmtepomp ten behoeve van alle appartementen. Het platte dak zal worden voorzien van PV panelen. Tot slot zijn de appartementen zo gesitueerd dat ze zonnewarmte benutten in de winter, maar 's zomers minder opwarmen.



5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. Met de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin worden afspraken gemaakt over het verhaal van gemeentelijke plankosten en over het verhaal van mogelijke planschade. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kan in bezwaar en beroep worden gegaan.

5.2.1 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft in het kader van onderhavige planontwikkeling de omwonenden geïnformeerd. Op 4 juli 2022 heeft er een informatieavond plaatsgevonden waarop door middel van informatiepanelen met artist impressies een beeld is gegeven van de ontwikkeling. In totaal waren er circa 15 omwonenden aanwezig.

Buurtbewoners hebben aangegeven dat altijd al bekend is geweest dat op deze locatie een keer gebouwd gaat worden en zijn blij met een nieuwe invulling. De vormgeving van de woningen en appartementen werd als passend en mooi beschreven. Voorts is gesproken over het huurniveau van de woningen, het eenrichtingsverkeer in het Juffersland, de parkeernormen, het doornummeren van de huisnummers en de wijze van verzamelen en aanbieden van afval.

De volledige resultaten van de omgevingsdialoog zijn opgenomen in bijlage 7.



6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief waarbij de realisatie van vier rijwoningen en een kleinschalig appartementen-gebouw met acht appartementen in de bebouwde kom van Leersum mogelijk wordt gemaakt, voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Utrecht. Het initiatief is passend binnen de Woonvisie 2018-2022 en het plangebied Juffersland 59 is één van de 29 kansrijk geachte inbreidingslocaties uit de Inventarisatie inbreidingslocaties Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2020. Er is grote behoefte aan de te realiseren woningen en het plangebied is ruimtelijk geschikt voor woningbouw en komt voor herontwikkeling in aanmerking. Het in verval geraakte terrein gaat weer een aantrekkelijk deel van het omliggende woongebied worden.

De voorgenomen ontwikkeling levert geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en het omliggende bedrijf wordt in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

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