

**Omgevingsvergunning
Maarsbergseweg 53 Leersum
Gemeente Utrechtse Heuvelrug**



Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam:	Maarsbergseweg 53 Leersum
Status:	concept
Datum:	20 juli 2024
Projectnummer Buro SRO:	SR230322

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Cabrio-Partner Nederland B.V.
----------------	-------------------------------

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't Goylaan 11 3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en ambitie	4
1.2	Ligging plangebied	5
2	Huidige situatie	6
2.1	Ruimtelijke opzet	6
3	Planbeschrijving	7
3.1	Gewenste situatie	7
4	Toetsing aan omgevingsplan	8
4.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	8
5	Beleid	9
5.1	Gemeentelijk beleid	9
6	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	11
6.1	Milieueffectrapportage	11
6.2	Bodem	11
6.3	Geluid	11
6.4	Bedrijven en milieuzonering	11
6.5	Luchtkwaliteit	12
6.6	Externe veiligheid	12
6.7	Waterhuishouding	13
6.8	Ecologie	13
6.9	Archeologie en cultuurhistorie	14
6.10	Verkeer en parkeren	14
7	Economische uitvoerbaarheid	17
8	Conclusie	18



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

Op de locatie aan de Maarsbergseweg 53 te Leersum (gemeente Utrechtse Heuvelrug) is de Cabrio-Partner Nederland B.V. (hierna de 'initiatiefnemer') voornemens om een bedrijf te vestigen. De huidige bebouwing blijft behouden en zal in gebruik worden genomen door de initiatiefnemer. Dit bedrijf is gespecialiseerd in het vervangen van kappen en interieurs bij cabrio's. Het bedrijf verplaatst van zijn huidige locatie aan de Rijksstraatweg 22a-24 te Leersum om ruimte te maken voor woningbouw.

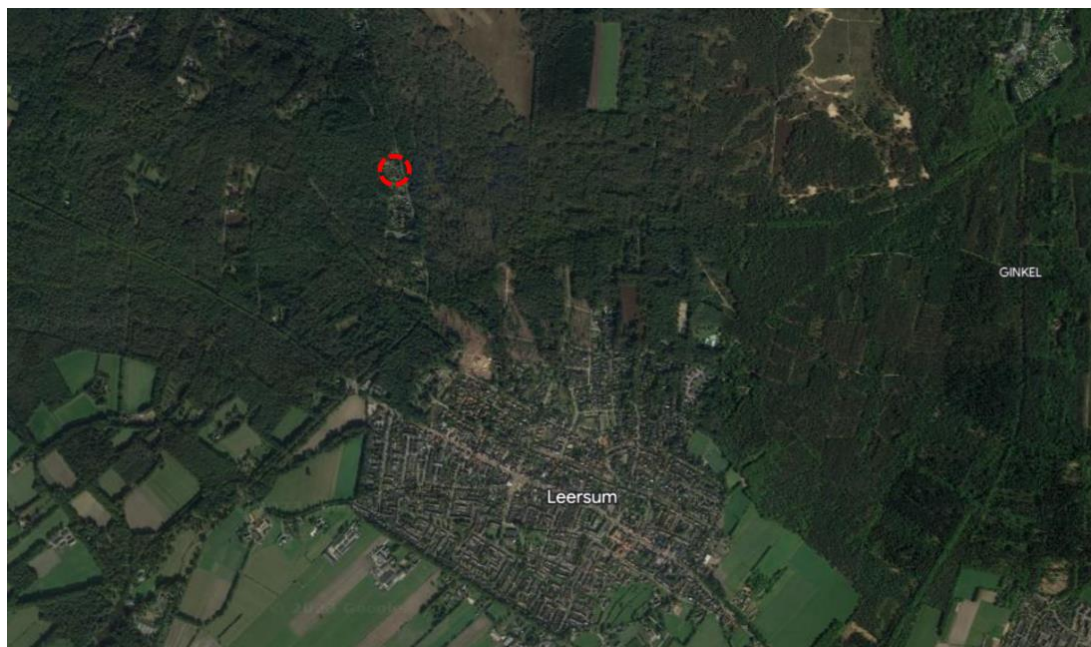
Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Leersum 2005 Herziening 2009', vastgesteld 19 oktober 2010 door de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijven' met de nadere aanduiding 'kantoor'.

Medewerking aan het initiatief is mogelijk op basis van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiermee kan afgeweken worden van het bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan slechts worden afgegeven indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De vergunning moet dan ook voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.



1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het beoogde initiatief bevindt zich aan de Maarsbergseweg 53 in Leersum, ten noorden van Leersum, in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het plangebied is kadastraal bekend onder de gemeente Leersum, sectie B, perceelnummers 516 en 736. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van de planlocatie weergegeven.



Afbeelding 1: Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd (bron: Google Earth)



Afbeelding 2: Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd (bron: kadastralekaart.nl)

2 Huidige situatie

2.1 Ruimtelijke opzet

Aan de Maarsbergseweg 53 te Leersum staan diverse gebouwen die dienen als woon- en kantoorruimtes. De woning, liggend aan de Maarsbergseweg, is gebouwd in 1961 en functioneert als bedrijfswoning. Grenzend aan de bedrijfswoning bevindt zich een kantoor. Achter op het perceel staan verschillende gebouwen. Aan de zuidzijde van het perceel is een weilandje voor paarden gelegen met drie kleine schuurtjes. Het perceel is te bereiken via de voorzijde van de bedrijfswoning en via een inrit aan de noordzijde van het perceel, dat verder in noordelijke richting aansluit op de Maarsbergseweg.



3 Planbeschrijving

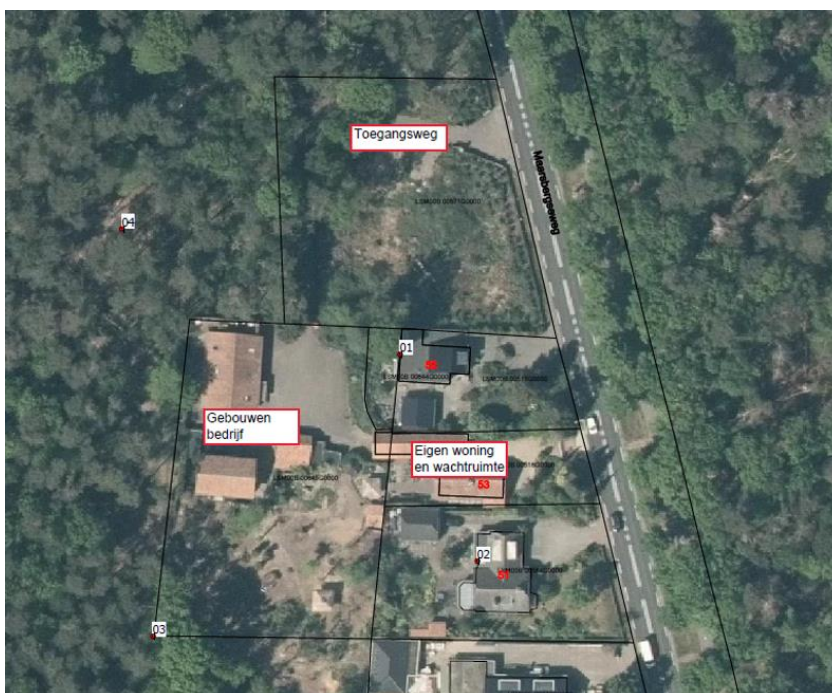
3.1 Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens een bedrijf te vestigen aan de Maarsbergseweg 53 te Leersum. Het bedrijf, genaamd Cabrio-Partner Nederland b.v., is gespecialiseerd in het vervangen van kappen en interieurs bij cabrio's. De werkzaamheden zullen in gebouwen met gesloten deuren plaatsvinden, in de werkplaats aan de achterzijde van het terrein. In hoofdstuk 7 onder 'bedrijven en milieuzonering' wordt het aspect geluid nader beschouwd. De werkzaamheden binnen de werkplaats bestaan o.a. uit het gebruik van naaimachines, accuboormachines en enkele nietpistolen.

De ontsluiting van het achterterrein vindt plaats aan de noordzijde, via de bestaande inrit van het perceel aan het noorden van het plangebied dat aansluit op de Maarsbergseweg. De ontsluiting is geschikt voor licht verkeer, maar niet voor grote vrachtwagens. De woning en wachtruimte kunnen bereikt worden via de voorzijde (wegzijde).

De functiewijziging ten behoeve van de vestiging van het betreffende bedrijf gaat niet gepaard met de bouw van nieuwe gebouwen. Aan de oostzijde (wegzijde) van het perceel bevinden zich de woning en de wachtruimte/kantine/kantoor, die ongewijzigd blijven. Aan de westzijde van het perceel bevinden zich drie gebouwen. De twee achterste gebouwen, vanaf de Maarsbergseweg bezien, zullen dienen als werkplaats/kantoor, terwijl het andere gebouw gebruikt zal worden voor het stallen van voertuigen. Er zullen geen grote aanpassingen plaatsvinden. In overleg met de burens worden er geluidswerende voorzieningen gerealiseerd in de vorm van een kokowall o.g. ter waarborging van de privacy en vermindering van het geluid voor de bewoners van huisnummers 51 en 55. Hierbij moet opgemerkt worden dat uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat ook zonder voorzieningen voldaan wordt aan alle wettelijke vereisten.

De onderstaande afbeelding geeft een situatietekening van de beoogde situatie weer.

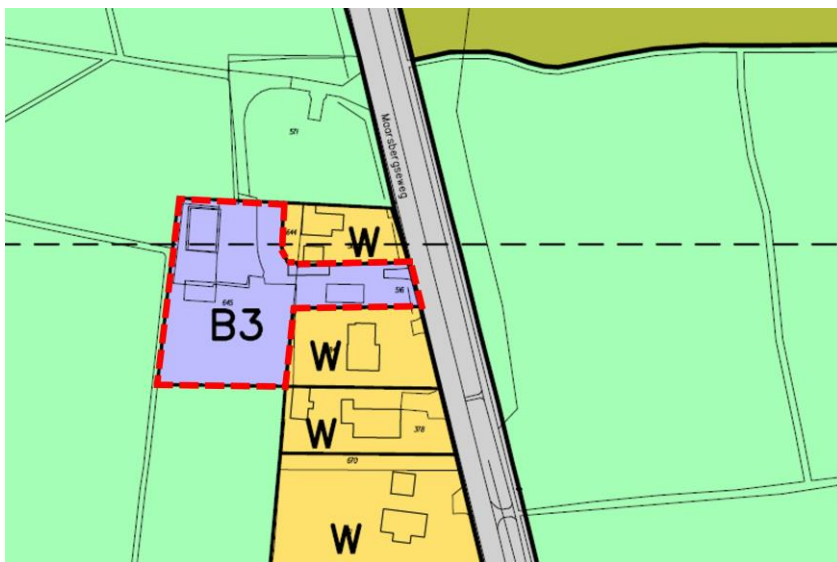


Afbeelding 3: Afbeelding Beoogde situatie (bron: kadastralekaart.nl)

4 Toetsing aan omgevingsplan

4.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Het plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Leersum 2005 Herziening' 2009', vastgesteld 19 oktober 2010 door de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De gronden in het plangebied beschikken hierin over de bestemming 'Bedrijven, die nader bestemd zijn als kantoor'.



Afbeelding 4: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Bedrijven' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren met daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermende en andere groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen. Binnen de bestemming is het mogelijk om een bedrijfswoning te realiseren.

Conclusie

Binnen de bestemming 'Bedrijven' is het niet mogelijk om de gronden te gebruiken voor een ander type bedrijf dan voor kantoren. De bestemming 'Bedrijven' bevat een wijzigingsbevoegdheid voor andere bedrijfsactiviteiten (dan kantoren). Omdat de onderhavige aanvraag ziet op de activiteit 'gebruik' is artikel 22.32 van het Omgevingsplan niet toepasbaar.

Middels een buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) kan afgeweken worden van het bestemmingsplan en kan het voorgenomen initiatief mogelijk gemaakt worden, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om gebruik te kunnen maken van deze mogelijkheid is een ruimtelijke onderbouwing benodigd. Voorliggend document voorziet hierin.

5 Beleid

5.1 Gemeentelijk beleid

Artikel 15 lid 5 van het geldende bestemmingsplan, 'Buitengebied Leersum 2005 Herziening 2009' bevat een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een ander soort bedrijf dan thans bij recht mogelijk is. Dit wordt gezien als het meest relevante beleidskader dat geldt voor de planlocatie. Navolgend wordt het plan getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 15 onder lid 5

Burgermeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk II (beschrijving in hoofdlijnen), het plan te wijzigen zodanig dat de betreffende nadere bestemming in lid 1 wordt gewijzigd in een ander soort bedrijf, mits:

- a. het betreft bedrijven die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld als milieucategorie 1 en 2, danwel naar hun gevolgen voor de omgeving daarmee gelijk kunnen worden opgesteld;
- b. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en hoogte van gebouwen ten opzichte van de ten tijde van de wijziging bestaande situatie niet worden vergroot;
- c. het ander soort bedrijf geen opslag van goederen in de open lucht inhoudt of met zich meebrengt;
- d. het ander soort bedrijf geen seksinrichting, horeca of detailhandel betreft.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het vestigen van een ander soort bedrijf, te weten een bedrijf dat is gespecialiseerd in het vervangen van kappen en interieurs bij cabrio's (autobeklederij), op een locatie waar het geldende bestemmingsplan kantoren mogelijk maakt. Hierbij zullen momenteel geen nieuwe gebouwen gebouwd worden. De ingrepen aan de bestaande bebouwing leiden tot een (beperkte) verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Verder zullen hagen toegevoegd worden om de bedrijfsfunctie gedeeltelijk af te schermen. Hiermee wordt er voldaan aan hetgeen met de beschrijving in hoofdlijnen is beoogd.

Ad a)

Het bedrijf Cabrio-Partner Nederland b.v. valt onder 'autobeklederijen' in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze bedrijven vallen onder milieucategorie 1, waarmee aan voorwaarde a voldaan wordt.

Ad b)

Met de beoogde ontwikkeling zullen er op korte termijn geen nieuwe gebouwen gebouwd worden. De bestaande bebouwing wordt benut voor de beoogde bedrijfsactiviteiten. Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde b.

Ad c)

Het bedrijf zal de voertuigen en materialen stallen en opslaan in gebouwen. Buitenopslag is niet aan de orde. De werkzaamheden vinden binnen plaats, in de werkplaats. Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde c.



Ad d)

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een bedrijf op de planlocatie gevestigd dat kappen en interieurs voor cabrio's vervangt. Dit valt niet onder een seksinrichting, horeca of detailhandel. Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde d.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid die opgenomen is in artikel 15 onder lid 5 van het geldende bestemmingsplan en daarmee aan het relevante beleidskader voor de planlocatie.



6 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

6.1 Milieueffectrapportage

Uit uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Aangezien er in de huidige situatie kantoren zijn toegestaan en de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met de bouw van nieuwe gebouwen, is de gebruikswijziging niet aan te merken als een activiteit die is opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

6.2 Bodem

Met de beoogde vestiging van Cabrio-Partner Nederland b.v. is geen sprake van een gebruikswijziging naar een gevoeliger bodemgebruik ten opzichte van de huidige planologisch situatie, waarin kantoren toegestaan zijn. Er dient aangenomen te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Daarmee kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

6.3 Geluid

Met de beoogde ontwikkeling wordt een ander type bedrijf gevestigd op de betreffende locatie, waarbij de bestaande bedrijfswoning als bedrijfswoning zal blijven fungeren. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

6.4 Bedrijven en milieuzonering

Met de beoogde ontwikkeling wordt een ander type bedrijf, te weten Cabrio-Partner, Nederland b.v. gevestigd op de planlocatie. Dit bedrijf wordt in het kader van milieuzonering niet gezien als een gevoelige functie, maar wel een activiteit die tot hinder voor de omgeving kan leiden. Er dient beoordeeld te worden of ter plaatse van de woningen in de omgeving sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De planlocatie ligt aan de provinciale weg N226. Locaties die nabij hoofdinfrastructuur liggen kunnen gezien worden als een gemengd gebied. In dit type gebied mogen de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' met één afstandsstap verminderd worden.

De activiteiten uit de VNG-publicatie die het meest overeen komt met de bedrijfsvoering van Cabrio-Partner Nederland b.v. is 'autobeklederingen'. Aan deze activiteit is milieucategorie 1 toegekend. Aan de richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied wordt voldaan.

In aanvulling op het voorgaande is met een akoestisch onderzoek inzichtelijk gemaakt wat de geluidbelasting van Cabrio-Partner Nederland b.v. op de woningen in de omgeving is (Akoestisch Bureau Tideman, 23.091.01 versie 01, 20 juli 2023, bijlage 1). Als toetsingskader voor het geluid op de buitengevel is aangesloten bij stap 2 van de VNG-



publicatie. Er wordt uitgegaan van de richtwaarde voor het gebiedstype rustige woonwijk/buitengebied, wat als een worstcasebenadering wordt gezien.

Tijdens het verwachte gebruik wordt voldaan aan deze richtlijn voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de maximale geluidniveaus.

Als voorwaarde in de omgevingsvergunning kan worden opgenomen dat het terrein niet gebruikt mag worden voor werkzaamheden tussen 19.00 en 07.00 uur. Ook zijn er geen vrachtwagens toegestaan op het terrein.

De geluidbelasting op de meest nabijgelegen woning kan met 5 dB worden gereduceerd door het plaatsen van een afscherming, al dan niet voorzien van groen. Het plaatsen van dit scherm is een advies en geen verplichting om te voldoen aan de richtwaarden. De beoogde situatie voldoet aan de richtwaarden, maar Cabrio-Partner Nederland b.v. is bereid om een scherm en/of groen te plaatsen.

Het voorgenomen plan hindert de omliggende woningen niet en geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt.

6.5 Luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor niet noodzakelijk.

6.6 Externe veiligheid

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Op ca. 1,8 km afstand van het plangebied is een buisleiding van de Gasunie gelegen. Gelet op de ruime afstand is er geen sprake van externe veiligheidsrisico's.

Wel grenst het plangebied aan de N226. De maatgevende ongevalsscenario's op de N226 zijn zowel een plasbrandscenario als een explosiescenario. Een explosiescenario wordt ook een Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion (BLEVE) genoemd. Deze ongevalsscenario's worden veroorzaakt door het transport van respectievelijk (zeer) brandbare vloeistoffen als zeer brandbare gassen over de N226. Een plasbrandscenario ontstaat door het openscheuren van de tankwagen stroomt de (zeer) brandbare vloeistoffen uit, welke (zeer) licht ontvlambaar is. Wanneer de plas ontsteekt kan het scenario plasbrand optreden. De effecten van een plasbrand zijn warmtestraling en rook en kunnen tot circa 75 meter effect hebben. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan.

Explosiescenario (BLEVE)

Een koude BLEVE wordt veroorzaakt door een externe beschadiging, bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor scheurt de tank open. LPG komt vrij en ontsteekt direct. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. De effecten van een koude BLEVE zijn warmtestraling, overdruk en scherfwerking. Deze effecten kunnen (dodelijke) slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken. Een koude BLEVE kan tot 330 meter slachtoffers veroorzaken.

Een warme BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tank. LPG komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. De effecten van een warme BLEVE zijn warmtestraling, overdruk en scherfwerking. Deze effecten kunnen (dodelijke) slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken. Een warme BLEVE kan tot 380 meter slachtoffers veroorzaken.



Rampenbestrijding

Bij rampenbestrijding gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van een ramp of een zwaar ongeval, als om het beperken van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken. Hierbij is het van belang dat er voldoende bluswater is ter plaatse van de risicobron en de risicobron voldoende bereikbaar is. De bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het plangebied worden als voldoende beschouwd.

Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Tevens betreft voorliggend plan een bestaand beperkt kwetsbaar object.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt.

6.7 Waterhuishouding

Er is met het voorgenomen initiatief geen sprake van een toename aan verhard oppervlak. Conform het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is er geen watercompensatie benodigd. Verder zullen er geen grote ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. De afvoer van het water zal ongewijzigd blijven. Het initiatief heeft geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.

6.8 Ecologie

Er worden in beperkte mate fysieke ingrepen uitgevoerd met de beoogde ontwikkeling. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Derhalve worden er geen negatieve effecten op beschermde soorten verwacht.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Hierbij geldt dat het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Kolland & Overlangbroek' op ca. 3,1 km afstand ligt van de planlocatie. Met het initiatief zijn geen ingrijpende bouwwerkzaamheden gemoeid. Het initiatief leidt wel tot een bepaalde verkeersaantrekkende werking. Er wordt uitgegaan van maximaal 20 personenauto's (40 voertuigbewegingen licht verkeer) per etmaal. Gezien het beperkte aantal voertuigbewegingen en de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden, zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Een AERIUS-berekening is niet noodzakelijk.

De locatie ligt binnen het Natuurnetwerk van Nederland. De gebruikswijziging en de fysieke ingrepen zijn van dien aard dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de (potentiële) waarden van het Natuurnetwerk Nederland ten opzichte van de huidige (planologische) situatie. Op verzoek van het bevoegd gezag is een NNN-toets uitgevoerd (Buro SRO, 30 januari 2024, bijlage 2). Uit de toets blijkt dat de beoogde bedrijfsvestiging van de initiatiefnemer en de daarmee samenhangende verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het perceel geen invloed heeft op het omliggende NNN-gebied.



6.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Er worden op korte termijn geen bouwwerkzaamheden uitgevoerd met de beoogde ontwikkeling waarbij de bodem geroerd wordt. Het is daarmee uitgesloten dat archeologische waarden verloren gaan. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied. De locatie ligt buiten het beschermd stadsgezicht. In het plangebied zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook monumenten in de omgeving worden niet negatief beïnvloed door het plan. Er dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit het aspect cultuurhistorie.

6.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Om het aantal verkeersbewegingen door de beoogde ontwikkeling inzichtelijk te maken, is CROW-publicatie 381 geraadpleegd. In de onderstaande tabel is de verkeersgeneratie berekend. Het aantal m² bvo is berekend aan de hand van de aanwezige bebouwing op het perceel.

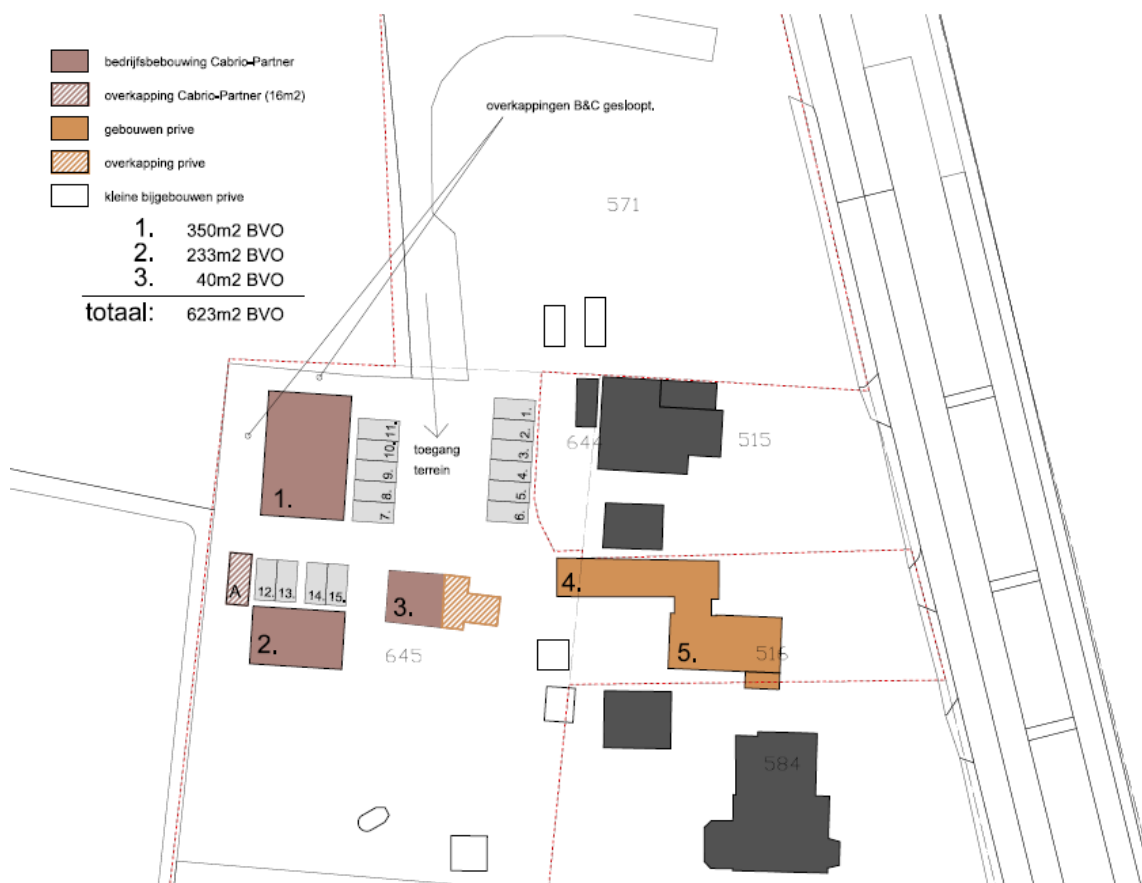
Type	Aantal m ² bvo	Verkeersgeneratie per 100 m ² bvo	Totale verkeersgeneratie
Kantoor (zonder baliefunctie)	Gebouw 1: 350	7,9	43
	Gebouw 2: 155		
	Gebouw 3: 40		
Totaal	545	-	43

Tabel 1: huidige verkeersgeneratie



Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie neemt het aantal vierkante meters BVO in het plangebied enkel op papier toe, doordat de kelder onder gebouw 2 als opslag gebruikt zal worden. Twee bestaande overkappingen worden gesloopt, omdat deze niet bedrijfsmatig werden gebruikt geven deze geen verschil in BVO. De toename als gevolg van de inzet van de kelder betreft 78 m² BVO. In tabel 2 is in de berekening m.b.t. verkeersbewegingen rekening gehouden met deze toegenomen oppervlakte, ook al betreft het enkel eventuele opslag van goederen. Samenvattend bestaat gebouw 1 uit 350 m² BVO verdeeld over BG en 1ste verdieping, gebouw 2 uit 233 m² BVO verdeeld over kelder, BG en 1ste verdieping, en gebouw 3 uit 40 m² BVO.



Afbeelding 5: Gebruik bijgebouwen toekomstige situatie (bron: Bureau Bramer architect)

In de onderstaande tabel is de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie te zien.

Type	Aantal m ² bvo	Verkeersgeneratie per 100 m ² bvo	Totale verkeersgeneratie
Bedrijf arbeidsintensief / bezoekersextensief	Gebouw 1: 350	9,1	56,7
	Gebouw 2: 233		
	Gebouw 3: 40		
Totaal	623	-	56,7

Tabel 2: toekomstige verkeersgeneratie

In totaal komt de verkeersgeneratie volgens de kencijfers van het CROW uit op 56,7 voertuigbewegingen per etmaal. Daarmee is er sprake van een toename aan verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie van ca. 13,7 verkeersbewegingen per etmaal. De verwachting is dat deze beperkte toename aan verkeersbewegingen zonder belemmering in het verkeersnetwerk opgevangen kan worden. Hierbij moet opgemerkt worden dat het

bedrijf in de huidige situatie in de praktijk (volgens de theorie wordt hier wel mee gerekend) niet zoveel genereert en daarmee de bovenstaande berekening naar verwachting een overschatting is.

De ontsluiting van het achterterrein vindt plaats via de bestaande inrit ten noorden van de Maarsbergseweg 55. De bestaande bedrijfswoning is via de bestaande inrit aan de voorzijde te bereiken. Tezamen zijn deze inritten in staat om het aantal voertuigbewegingen te verwerken.

Parkeren

Het parkeren van bezoekers, medewerkers en leveranciers zal volledig op eigen terrein opgelost worden. Het terrein biedt daartoe voldoende ruimte. In de onderstaande tabel is de parkeerbehoefte van de beoogde situatie te zien.

Type	Aantal m ² bvo	Parkeernorm per 100 m ² bvo	Totale parkeerbehoefte
Bedrijf arbeidsintensief / bezoekersextensief	623	2,1	13,1
Totaal	623	-	13,1

Tabel 3: toekomstige parkeerbehoefte

Op het perceel is nu ruimte voor 15 parkeerplaatsen. Verder zal een gebouw aangewend worden voor de stalling van auto's waarvoor een nieuwe kap wordt gemaakt.



7 Economische uitvoerbaarheid

Onder andere naar aanleiding van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sublid 2 en 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van de vergunning. In principe dient bij deze vergunningverlening tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. De vaststelling van zo'n plan kan achterwege blijven indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, Wro niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief ziet op een gebruikswijziging van bestaande bebouwing. Er is daarmee geen sprake van een bouwplan als gevolg waarvan kostenverhaal verplicht is. Gemeentelijke kosten zullen via de reguliere leges verhaald worden.

Aanvullend wordt door de gemeente Utrechtse Heuvelrug met de initiatiefnemer een planschade verhaalsovereenkomst gesloten. Indien er sprake is van een planologische verslechtering die voor vergoeding in aanmerking komt kan deze vergoeding 'verhaald' worden op de initiatiefnemer.



8 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde functiewijziging voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Medewerking aan het initiatief is daarmee mogelijk.



