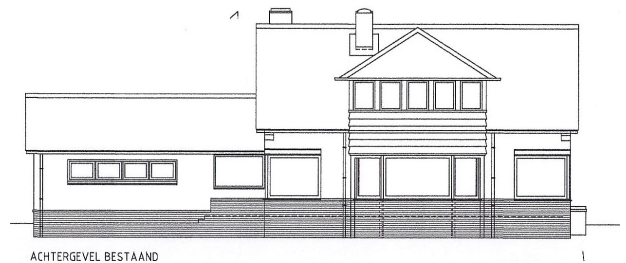


GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

**RUIMTELIJKE
ONDERBOUWING
VERGROTEN WOONHUIS
M.C. VERLOOPWEG 61
LEERSUM**



ACHTERGEVEL BESTAAND



ACHTERGEVEL GEWIJZIGD

PLAN AANGEPAST VOLGENS WELSTANDSADVIES

7 januari 2014

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doelstelling.....	4
1.2 Procedure.....	5
1.3 Leeswijzer.....	5
2. PLANBESCHRIJVING.....	6
2.1 Huidige situatie.....	6
2.2 Toekomstige situatie.....	7
3. BELEIDSKADERS	8
3.1 E.U. /Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal Beleid	8
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (2013)	8
3.2.2 Provinciale verordening: verruiming beleid.....	8
3.3 Gemeentelijk Beleid	9
3.3.2 Bestemmingsplan.....	9
3.3.3 Welstand en landschappelijke inpassing.....	10
4.1 Archeologie en monumenten.....	11
4.2 Flora- en faunaonderzoek.....	11
4.3 Bodemonderzoek.....	12
4.4 Externe veiligheid	12
4.5 Water.....	13
4.6 Geluid en verkeer	13
4.7 Luchtkwaliteit.....	14
4.8 Bedrijven en Milieuzonering	16
4.9 Duurzaamheid	16
4.10 Samenvatting en conclusies.....	17
5. UITVOERBAARHEID.....	18
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
5.2. Economische uitvoerbaarheid.....	18
BIJLAGEN.....	19
Bijlage 1: Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (2013).....	19
Bijlage 2: Provinciale richtlijn Landschap Utrechtse Heuvelrug.....	20
Bijlage 3: Ruimtelijk beleidskader Gemeente.....	21
Bijlage 4: Archeologische verwachtingswaarde MC Verloopweg 61.....	23
Bijlage 5: Beoordeling principeverzoek	24
Bijlage 6: Conclusies Quick Scan Flora Fauna (memo Laneco 23/12/2013).....	26

COLOFON

Opdrachtgever: Mevrouw en de heer Oudegeest
M.C. Verloopweg 61, 3956 BM Leersum

Opdrachtnemer: DE LANGE, Stedebouw
ontwerp+advies+bemiddeling
Godebaldstraat 15
7515 ZM Deventer

Nummer: T4

Datum: 07-01-2014

1. Inleiding

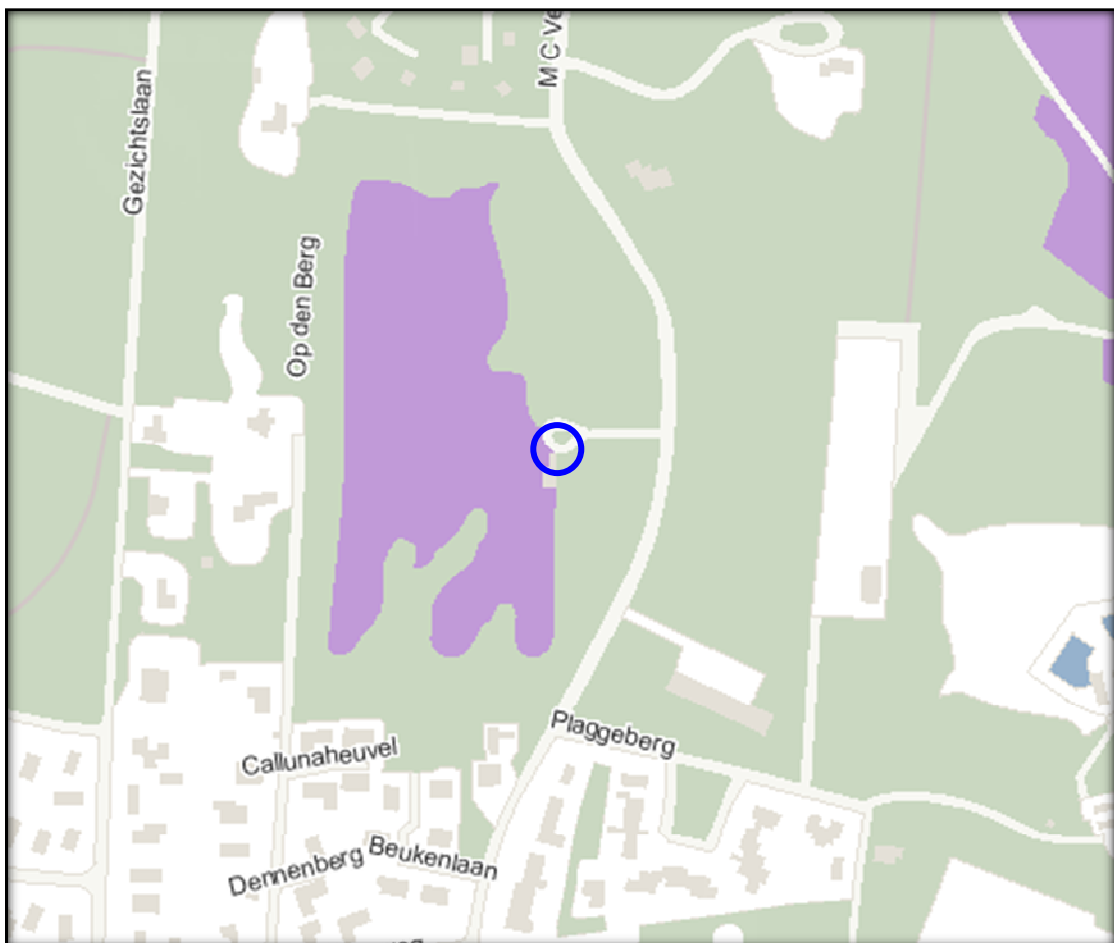
1.1 Aanleiding en doelstelling

De familie Oudegeest heeft een plan ingediend voor het vergroten van het woonhuis aan de M. C. Verloopweg 61 te Leersum. Het woongebied valt onder het bestemmingsplan buitengebied. Volgens de regels van dit bestemmingsplan mag de maximale inhoud van een woning niet meer dan 600 m³ bedragen. Na realisering van de vergroting wordt het totale bouwvolume van het woonhuis 798 m³.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft aangegeven dat kan worden afgeweken van de bestemmingsregels. Dit past binnen het verruimde Provinciale beleid.

De gemeente kan in principe instemmen (zie bijlage 5)met het ingediende verzoek, op voorwaarde, dat voldaan wordt aan de volgende punten:

1. Overleggen van een goede ruimtelijke onderbouwing op hoofdlijnen, gebaseerd op bestaande literatuur.
2. Goede inpassing in de omgeving.
3. Indien nodig aanvullend onderzoek naar eventuele gevolgen voor flora/fauna, en andere aspecten zoals archeologie en landschappelijke inpassing.



Afbeelding 1. Ligging van het perceel M.C. Verloopweg 61 Leersum.

1.2 Procedure

Het voorliggende ontwerp sluit aan op het vigerende beleid voor wonen in het buitengebied en het kunnen toestaan van meer bouwvolume. De uitgangspunten voor het ontwerp zijn met de gemeente in vooroverleg en middels een principeverzoek vastgesteld. B & W hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de aanvraag. Bestuurlijke besluitvorming kan alleen plaats vinden bij een ruimtelijke procedure. Met een uitgebreide Wabo-procedure (projectbesluit) is het mogelijk om het plan planologisch in te passen.

1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing kent de volgende onderdelen:

- Planbeschrijving; toelichting op huidige situatie en de voorgenomen vergroting van het woonhuis.
- Ruimtelijke beleidsanalyse; hoe past het plan binnen Nationale, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen.
- Onderzoek milieuaspecten; toetsen van het plan aan specifieke wet- en regelgeving en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.
- Bijlagen; hierin zijn de belangrijkste beleidsstukken opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De woning is gelegen aan de noordelijke uitvalsweg van de kern Leersum in een mooie natuurlijke en bosrijke omgeving. De afstand naar het dorp is ca. 800 m. Het perceel is kadastraal bekend als M.C. Verloopweg nr. 61 en is bebouwd met een in de jaren 1930 gebouwd woonhuis met een inhoud van 486 m³. (zie foto's hieronder).



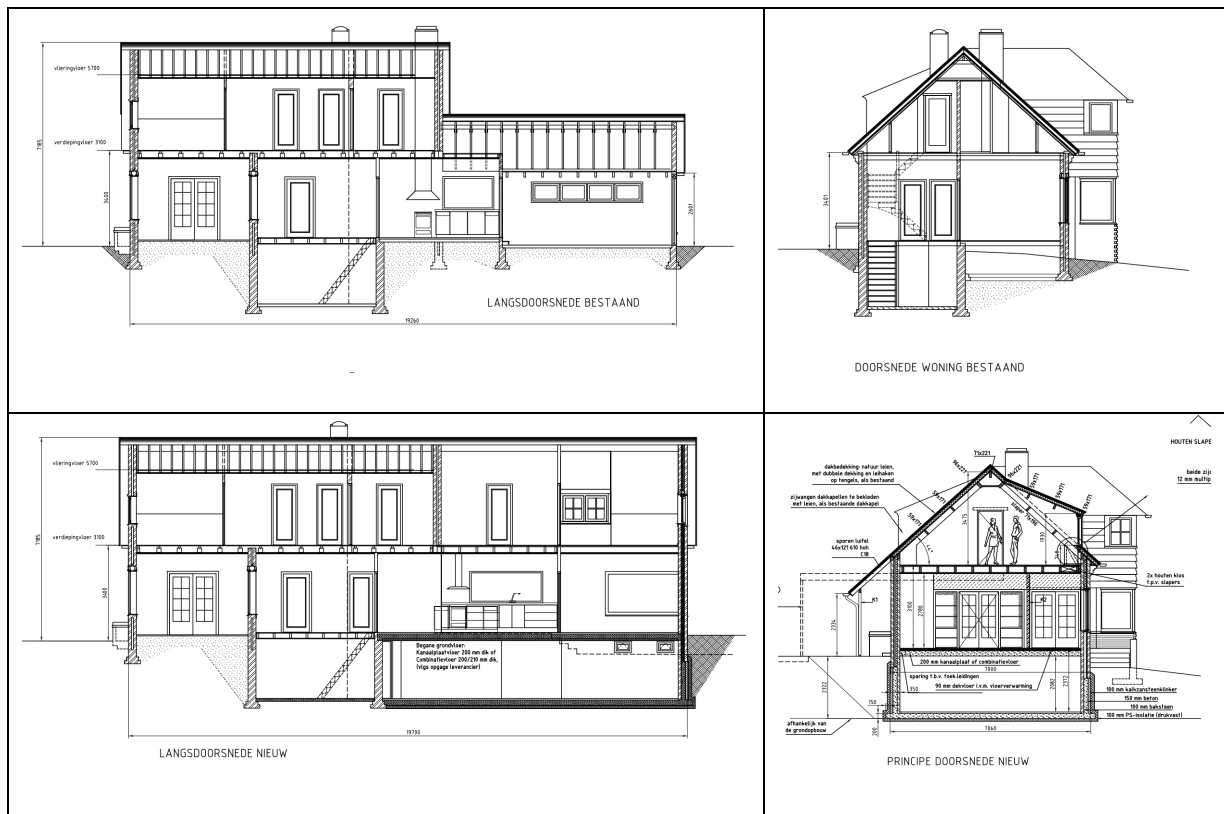
Afbeelding 1. Kadastrale kaart, woning voor/achteraanzicht en luchtfoto van de omgeving van de M.C. Verloopweg 61.

2.2 Toekomstige situatie

Het woonhuis is aan groot onderhoud en gedeeltelijke renovatie toe. Het plan is daarom opgevat om het huis te moderniseren en enigszins te vergroten en passend bij de eisen van deze tijd, levensloop bestendig te maken.

Daartoe wordt de rechtervleugel van het huis uitgebreid met een groter souterrain en komt er op de 1e etage een uitbreiding van de bovenverdieping. Dit wordt grotendeels gedaan binnen de bestaande gebouwde grondoppervlakte. Aan de achterzijde (westzijde), wordt de woning, ter plaatse van het huidige terras, uitgebreid met ca. 30 m².

Op onderstaande dwarsdoorsneden is deze vergroting in beeld gebracht.



Afbeelding 2. Dwarsdoorsnede woonhuis bestaande (boven) en nieuwe situatie

3. Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het Europese/nationale, provinciale en gemeentelijke beleid behandeld ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur voor zover deze relevant zijn voor dit plan. Dit zijn:

- E.U./Rijksbeleid
- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (2013)
- Bestemmingsplan Buitengebied Leersum (2005)
- Structuurvisie 2030 "Groen dus vitaal"
- Algemene uitgangspunten bebouwing buitengebied

3.1 E.U. /Rijksbeleid

Op het Europese en nationale niveau is het ruimtelijke beleid onder meer gericht op het behoud en zo mogelijk versterken van natuur en landschappelijke waarden. Daarnaast is het behoud en versterken van een aantrekkelijk buitengebied voor wonen, recreatie en andere functies van groot belang.

Het vergroten en moderniseren van deze bestaande woning in het buitengebied sluit hier goed op aan.

3.2 Provinciaal Beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (2013)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De te vergroten woning is gelegen in een gebied dat planologisch gezien de aanduiding landelijk gebied, met als hoofdfunctie natuur, heeft gekregen. Het vergroten van deze woning doet aan deze aanduiding niets af aangezien de woonfunctie als zodanig niet of nagenoeg niet verandert en de uitbreiding hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaande bebouwde oppervlak.

3.2.2 Provinciale verordening: verruiming beleid

Het provinciaal beleid heeft de maximale toe te laten inhoud van woningen van 600 m³ in het buitengebied losgelaten. Mits landschappelijk inpasbaar, is een inhoud van 800 m³ toelaatbaar. Zie bijlage 1.

3.3 Gemeentelijk Beleid

De gemeentelijke Structuurvisie 2030 “Groen dus Vitaal” geeft voor het plangebied aan dat gestreefd moet worden naar een gebiedsperspectief waarvan natuur, landbouw, cultuurhistorie, wonen, recreatie en zorg duurzaam en samenhangend deel uitmaken.

Het perceel ligt binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) van natuurgebieden. Ontwikkelingen in deze gebieden kunnen alleen worden toegestaan wanneer uit onderzoek blijkt dat er geen significante aantasting van aanwezige waarden en kenmerken ontstaat.

Aangezien de bestemming “wonen” niet wijzigt en ook het gebruik van de woning blijft zoals het nu is, past de voorgenomen vergroting van de woning geheel binnen de gemeentelijke structuurvisie en het EHS beleid.

3.3.2 Bestemmingsplan

Het perceel M.C. Verloopweg 61 is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan buitengebied Leersum en heeft de bestemming woondoeleinden gekregen.

De ingediende aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan waarin staat dat de inhoud van een woning niet meer dan 600 m³ mag bedragen. De woning ligt in de ecologische hoofdstructuur (EHS), “bestaande natuur”.

Het verruimde provinciaal beleid is door de gemeente intussen overgenomen. Er is een lijst vastgesteld (zie bijlage 3) waarin is opgenomen voor welke zaken geen verklaring van bedenkingen nodig is. Dit onder de voorwaarde dat de uitbreiding landschappelijk inpasbaar is.

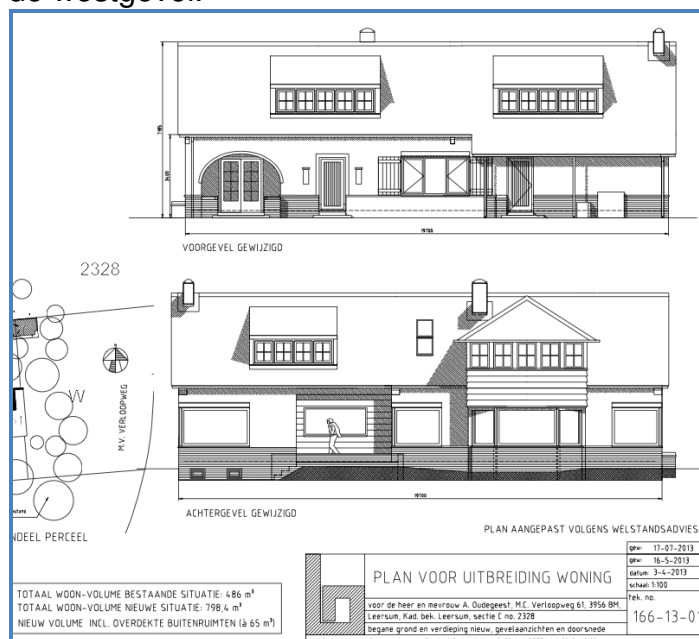
Het vergroten van de woning in het buitengebied valt niet onder artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo is hier van toepassing. Dit betreft een Wabo projectprocedure, een uitgebreide procedure, waarbij de termijn van orde 26 weken bedraagt.

3.3.3 Welstand en landschappelijke inpassing

Welstand

In de welstandscommissie is het principeverzoek voor de voorgenomen vergroting van de woning aan de orde geweest. De commissie kwam tot het oordeel dat landschappelijk inpassing mogelijk is en vraagt daarbij aandacht voor kleur- en materiaalgebruik. Dit heeft geleid tot de volgende architectonische detaillering:

1. De houten topgevel aan de noordzijde wordt geheel in baksteen uitgevoerd.
2. De afgeschuinde hoek in de nieuwe verblijfsruimte wordt een rechte hoek, met glasoppervlakten die goed uitzicht bieden, maar vooral voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde daglichteisen.
3. De dakkapel aan de achtergevel is met één travee versmald.
4. De keukenwand van het overdekte terras krijgt een houten voorzetwand van horizontale red Cedar delen.
5. De volumevergroting door de rechte hoek in de nieuwe verblijfsruimte wordt voor het merendeel gecompenseerd door de verkleinde dakkapel aan de westgevel.



Landschappelijke inpassing

Het perceel waarop de woning staat is groot en de uitbreiding van de woning is gering.

Gezien vanuit het omringende landschap/gebied verandert het aanzicht van de woning enigszins; aan de westkant wordt een klein stukje terras, ter grootte van 30 m² bebouwd.

Verder wordt voldaan aan de overige voorschriften die in het bestemmingsplan buitengebied aan woningen worden gesteld, waar onder een goothoogte van maximaal 4,5 m.

Landschappelijk gezien verandert er dus, ten opzichte van de bestaande situatie weinig.

4. Onderzoek

4.1 Archeologie en monumenten

Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg in 2007 is het verplicht om archeologische (verwachtings) waarden in de bodem mee te wegen bij ruimtelijke vraagstukken. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het stellen van beleidskaders inzake deze archeologische monumentenzorg.

Volgens de gemeentelijke beleidskaart archeologie (vastgesteld in april 2013) is de woning aan de M.C. Verloopweg 61 gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie bijlage 4). Conform artikel 17a van de Wijzigingsverordening Monumentenverordening gemeente Utrechtse Heuvelrug 2011 is het verboden de bodem dieper dan 30 cm te verstoren op een archeologische vindplaats of een archeologisch verwachtingsgebied.

Voor gebieden van een hoge archeologische verwachtingswaarde zijn ontwikkelingen waarbij de ingrepen in de bodem kleiner zijn dan 150 m² vrijgesteld van dit verbod.

De uitbreiding van de woning bedraagt ca. 30 m², overschrijdt dus de vrijstellingsgrens niet en is daarmee vrijgesteld van een archeologische onderzoek verplichting.

Op basis van de hoge verwachtingswaarde is het mogelijk dat er tijdens de bouwwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

4.2 Flora- en faunaonderzoek

De onderzoeks-locatie is gelegen in een natuurlijk rijke omgeving. Dit betekent dat tal van natuurlijke waarden aanwezig verondersteld mogen worden. Op de voorhand lijkt het erop dat weinig negatieve effecten te verwachten zijn. Functie en gebruik van het huisperceel wijzigen immers niet. De feitelijke uitbreiding qua vloeroppervlakte van ca. 30 m² wordt gerealiseerd op een gedeelte van het erf dat al jaren als verhard terras in gebruik is.

De vraag is in hoeverre er, als gevolg van de uitbreiding van de woning negatieve effecten te verwachten zijn op de natuurlijke omgeving, zijnde de EHS. Om die effecten in kaart te brengen is op aanraden van milieuexperts van de Gemeente een quickscan uitgevoerd.

Volgens dit onderzoek gaat door de beoogde ingrepen een beperkt deel van het aanliggend heideterrein rond de huidige garage verloren (ongeveer 20 m²). Dit betekent een aantasting van de EHS. Echter, de heide rond de woning wordt feitelijk gebruikt als tuin, en het oppervlak aan te tasten heide is zeer klein. Er worden geen verbindingen aangetast of effecten verwacht op de robuustheid van de EHS gezien het zeer kleinschalige karakter van de ingreep. Ook wordt de druk op de omgeving door de uitbreiding van de woonbebouwing nauwelijks groter.

Ten aanzien van de aantasting van de heide worden zijn de volgende randvoorwaarden gesteld: Nabij de huidige woning is, aan de rand van het bos, recentelijk een garage gebouwd. Om deze garage ligt nu nog bouwgrond (geel zand). Om effecten op de EHS als gevolg van de uitbreiding van de woning te beperken, moet de grond rond de garage weer ingericht worden als heide (desnoods met verwijdering van een enkele grove den). De ten behoeve van de nieuwbouw te verwijderen heidepollen moeten rond de schuur worden ingeplant. Deze maatregel, in combinatie met het beperkte oppervlak en het gebruik als tuin, voorkomt dat er sprake zal zijn van een significant effect op de EHS van Utrecht.

Met inachtneming van bovengenoemde randvoorwaarden en andere aanbevelingen uit het onderzoek (zie bijlage 6) zijn er vanuit het flora/fauna perspectief geen beletselen voor de realisatie van het bouwplan.

4.3 Bodemonderzoek

Voor de plan-locatie is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Een bodemonderzoek conform de N E N 5740 is alleen nodig als de uitbreiding een groter oppervlak heeft dan 100 m². Aangezien de uitbreiding slechts ca. 30 m² groot is behoeft geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

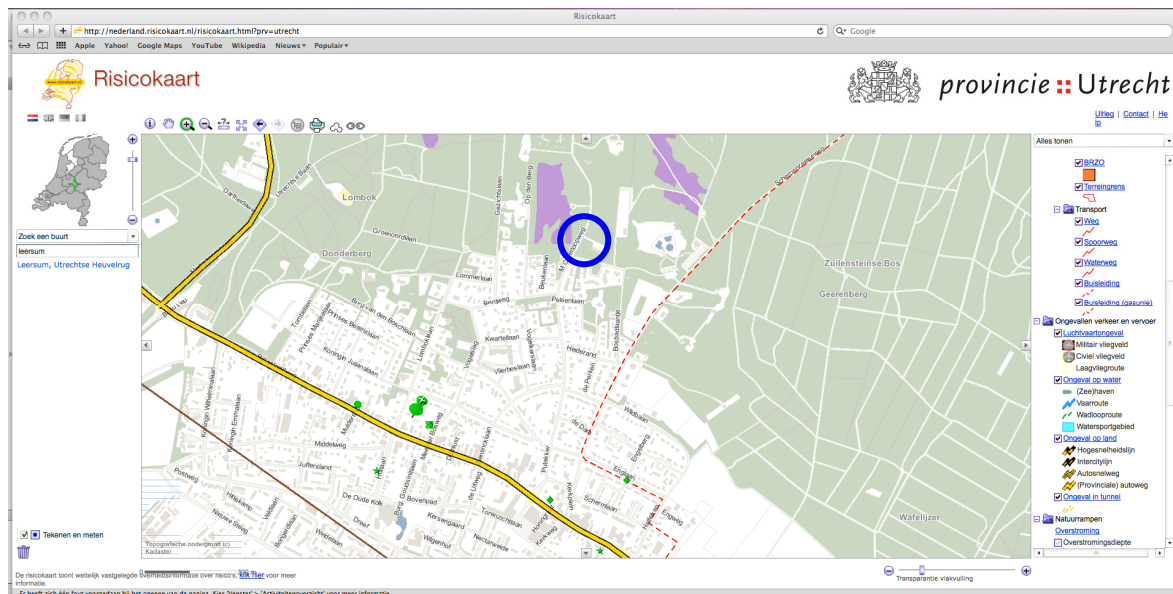
4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid refereert aan risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid is erop gericht burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen te bieden.

Op onderstaande risicokaart is te zien dat in de directe omgeving van de M.C. Verloopweg 61 geen risico's (rode symbolen) te vinden zijn. De dichtstbijzijnde is een gasleiding gelegen langs de Scherpenzeelseweg. (rode stippellijn) op ruim 400 m afstand.

Met de groene symbolen zijn kwetsbare objecten aangeduid. Deze liggen op een afstand van meer dan 800 m van het plangebied, spelen geen rol spelen en zijn daarom niet verder besproken.

Het veiligheidsaspect levert dus geen belemmeringen op voor het bouwplan.



Afbeelding 3. Uitsnede van de Risicokaart van de provincie Utrecht

4.5 Water

Er is geen watertoets uitgevoerd aangezien het vergroten van de woning geen of hooguit verwaarloosbare effecten zal sorteren op de waterhuishouding.

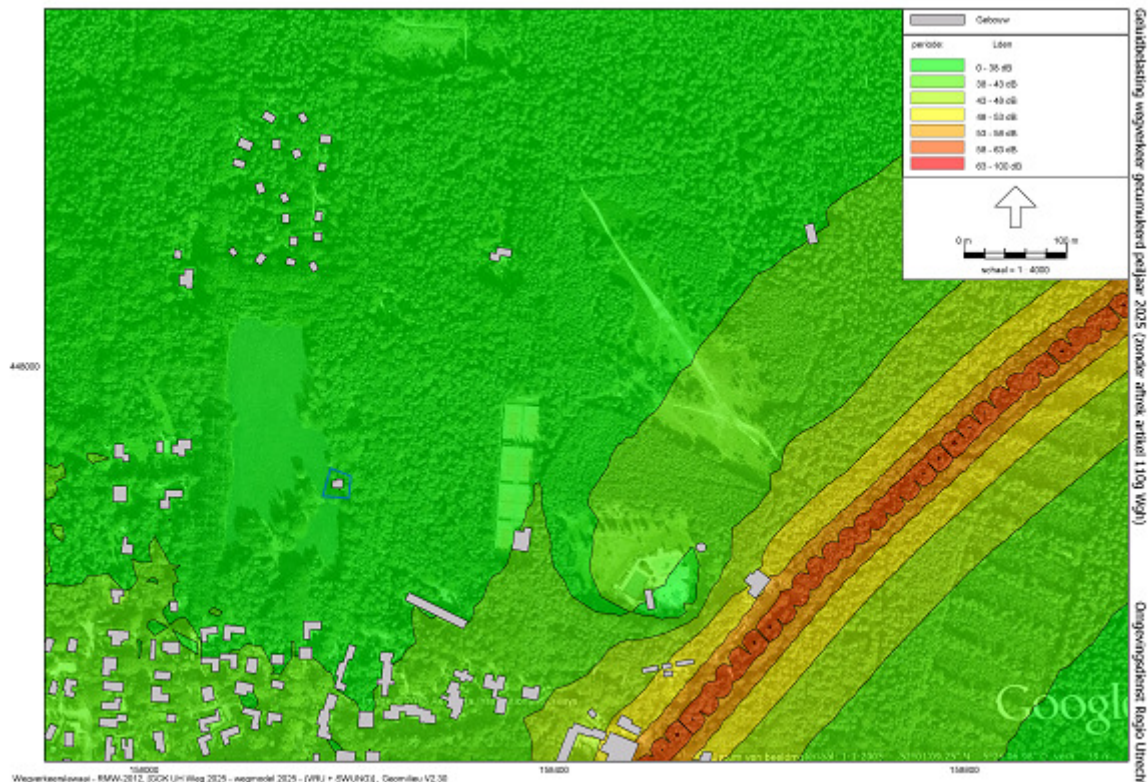
De woning is en blijft aangesloten op riolering en regenwater van daken en andere verharde oppervlakten wordt geïnfiltreerd in de bodem.

4.6 Geluid en verkeer

Voor dit plan is geluid vanwege industrieterreinen, railverkeer of wegverkeer niet relevant. Het plangebied is niet gelegen in een geluidzone zoals benoemd in de Wet Geluidhinder.

De MC Verloopweg heeft een 30 km/h regime conform het geluidmodel van de Omgevingsdienst. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan ook voor niet gezonde wegen de geluidbelasting worden bepaald om vast te stellen of sprake is van onaanvaardbare geluidhinder.

Uit de indicatieve berekening met Geomilieu blijkt dat de geluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB; zie onderstaande figuur.



Afbeelding 4: geluidsbelasting ten gevolge van het totale wegverkeer, exclusief aftrek ex. art. 110g Wgh

Het perceel is goed ontsloten via een eigen ontsluitingspad dat uitkomt op de M.C. Verloopweg. Er is voldoende parkeerruimte op eigen erf. Aangezien de functie wonen niet verandert levert dit aspect verder geen relevante (negatieve) effecten op die om een nader onderzoek en/of toetsing vragen.

4.7 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate en de Regeling niet in betekende mate. In het Besluit niet in betekende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Concreet betekent een toename van meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekende mate. In de Regeling niet in betekende mate is dit doorvertaald naar bijvoorbeeld 100.000 m² kantooroppervlak.

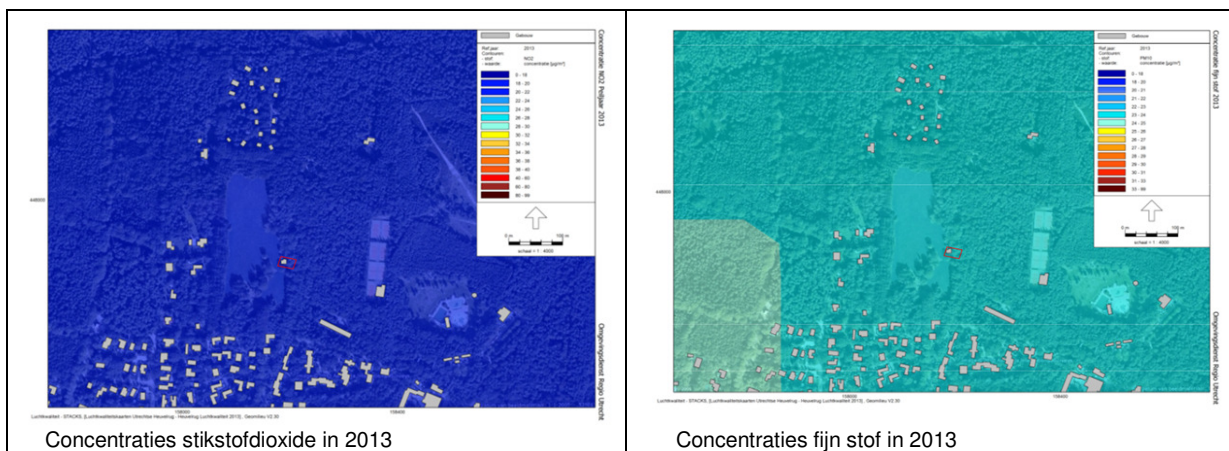
Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet op de ruimtelijke ordeningen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen binnen dit kader; de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Het is daarom wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en of de blootstelling acceptabel is.

Situatie plangebied

De gemeente heeft een Milieubeleidsplan waarin milieukwaliteitsprofielen zijn toegekend. Voor het plangebied is het profiel 'Wonen – buiten centrum' van toepassing, zie bijlage 3.

De Omgevingsdienst heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekenend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 2.30. In dit rekenmodel is het rekenhart STACKS geïntegreerd, welke voldoet aan de Regeling beoordeling. De berekende concentraties zijn grafisch weergegeven in onderstaande afbeeldingen:



Uit de figuren is af te leiden dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m^3 bevinden.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m^3 overschreden. De concentraties in het plangebied bedragen 20 tot 22 microgram per m^3 , wat betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m^3 van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m^3 vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentratie fijn stof in het plangebied maximaal 24 microgram per m^3 bedraagt, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

De concentraties stikstofdioxide in het gebied bedragen tot 22 microgram per m^3 . De concentraties fijn stof bedragen maximaal 24 microgram per m^3 . Dit betekent dat de concentratie voor stikstofdioxide voldoet aan de grenswaarde voor de huidige kwaliteit maar niet aan de ambitiewaarde. De concentraties fijn stof in het gebied voldoen niet aan de huidige en ambitiekwaliteit. De oorzaak hiervan is de hoge achtergrondconcentratie in het plangebied.

Conclusie

De ontwikkeling van de woning draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

De grenswaarden worden niet overschreden in en nabij het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijk ordening. Voor luchtkwaliteit is geen nader onderzoek vereist.

4.8 Bedrijven en Milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Voor het bepalen van deze afstanden wordt getoetst conform:

- VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

in de directe omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor. In de verdere omgeving komen wel bedrijven voor maar deze liggen buiten de directe invloedssfeer voor deze woning. Toetsing aan de in de VNG Handreiking gegeven richtafstanden per omgevingstype is derhalve niet zinvol.

Er zijn voor het aspect Bedrijven- en milieuzonering geen belemmeringen voor het realiseren van het bouwplan.

4.9 Duurzaamheid

De provinciale ruimtelijke verordening (4 februari 2013) stelt als eis aan ruimtelijke plan (bestemmingsplan, beheersverordening, Wabo uitgebreid, projectafwijking besluit) dat binnen het stedelijk gebied ligt:

art. 3.1 lid 3; De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Dit betekent dat bij een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan in het stedelijk gebied, een toelichting op de eis om *"inzichtelijk te maken van hoe wordt omgegaan met energiebesparing en duurzame energiebronnen"*, dient te worden opgenomen.

De locatie MC Verloopweg 61 ligt net buiten het stedelijk gebied, maar voor de volledigheid wordt dit onderwerp hier toch even nader toegelicht.

Aan de verbouw van woningen worden volgens het bouwbesluit april 2013:

Voor de isolatie-eis wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau voor zover dat niveau voor de warmteweerstand niet lager is dan $1,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De te vergroten woning zal gebruik maken van moderne hoogwaardige isolatiemateriaal zodat de energiebehoefte van het huis aanmerkelijk zal verminderen. Indien technisch uitvoerbaar en landschappelijk inpasbaar zullen zonnepanelen worden geplaatst. Verder zullen bij voorkeur duurzaam verkregen bouwmaterialen worden gebruikt voor zover deze passen bij de landschappelijke omgevingseisen.

Een en ander zal nader worden besproken door de architect met expertise van de Gemeente op gebied van GPR en terugdringen energieverbruik.

4.10 Samenvatting en conclusies

Op basis van de uitkomsten van genoemde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat het in geringe mate vergroten van de woning past binnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en te realiseren is binnen de bestaande regelgeving.

Aspect	onderzoeksresultaten	conclusie	maatregel
Archeologie en monumenten	Hoge verwachtingswaarde	Geen belemmeringen valt onder norm <150 m²	Meldingsplicht
Flora- en fauna	Rijke natuur; veel waarden verondersteld; quick scan uitgevoerd	Zeep beperkt verlies EHS	Zorgvuldig bouwen en slopen; mitigerende maatregelen: herplanten heide rondom garage; in spouwmuur nestvoorziening dwergvleermuis aanbrengen;
Bodem	Niet onderzocht	Niet relevant	
Externe veiligheid	Raadpleging risicokaart	Geen risicovolle objecten in de nabijheid.	
Water	Woning is aangesloten op riool; watertoets weinig zinvol	Geen effecten	Afkoppelen regenwater; bodeminfiltratie
Geluid en verkeer	Geen extra verkeer /geluid	Geen effecten	
Luchtkwaliteit	Geen activiteiten te verwachten die de luchtkwaliteit beïnvloeden	Geen effecten	
Bedrijven en milieuzonering	Niet in directe omgeving	Geen effecten	
Duurzaamheid	Zie het door de architect ingediende bouwplan		Raadplegen mogelijkheden gebruik duurzame materialen, GPR gebouw en terugdringen energieverbruik Eventueel nader te regelen via omgevingsvergunning

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende ontwerp voor het vergroten van de woning sluit aan op het vigerende ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente. Het toestaan van een groter bouwvolume is nodig om daarmee de woning levensloopbestendig te maken. Dit past in het gemeentelijk beleid om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.

De uitgangspunten voor het ontwerp zijn door de architect met de gemeente in vooroverleg en middels een principeverzoek vastgelegd. De principe aanvraag is reeds in de welstandcommissie besproken en deze is bereid hieraan goedkeuring te verlenen.

Bestuurlijke besluitvorming kan plaatsvinden via een ruimtelijke procedure, waarvoor een zo genaamde Wabo-procedure (projectbesluit) wordt gevolgd.

Vervolgprocedure

Nadat een omgevingsvergunning is ingediend, inclusief de voorliggende ruimtelijke onderbouwing start een uitgebreide Wabo-procedure.

De ontwerp omgevingsvergunning gaat voor de duur van 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

De gemeenteraad moet een verklaring van geen bedenkingen afgeven voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend door het college van B&W.

5.2. Economische uitvoerbaarheid.

De verbouwing van de woning aan de M.C. Verloopweg 61 is niet een aangewezen plan in de zin van het Besluit Ruimtelijke Ordening, artikel 6.2.1.

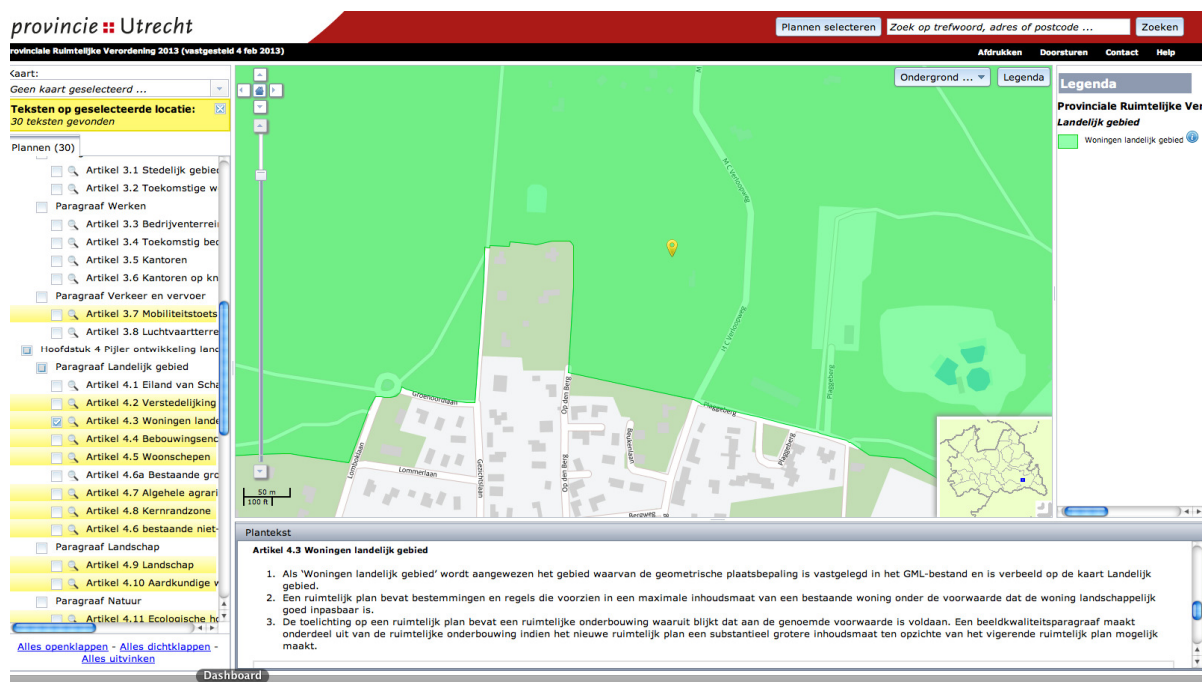
Daarmee is het niet nodig om een anterieure overeenkomst af te sluiten.

Kosten komen voor rekening van opdrachtgever.

Bijlagen

Bijlage 1: Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (2013)

T.a.v. verruiming beleid wonen buitengebied geeft de PRV het volgende aan:



Artikel 4.3 Woningen landelijk gebied (bron PRV)

1. Als 'Woningen landelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.
2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die voorzien in een maximale inhoudsmaat van een bestaande woning onder de voorwaarde dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarde is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing indien het nieuwe ruimtelijk plan een substantieel grotere inhoudsmaat ten opzichte van het vigerende ruimtelijk plan mogelijk maakt.

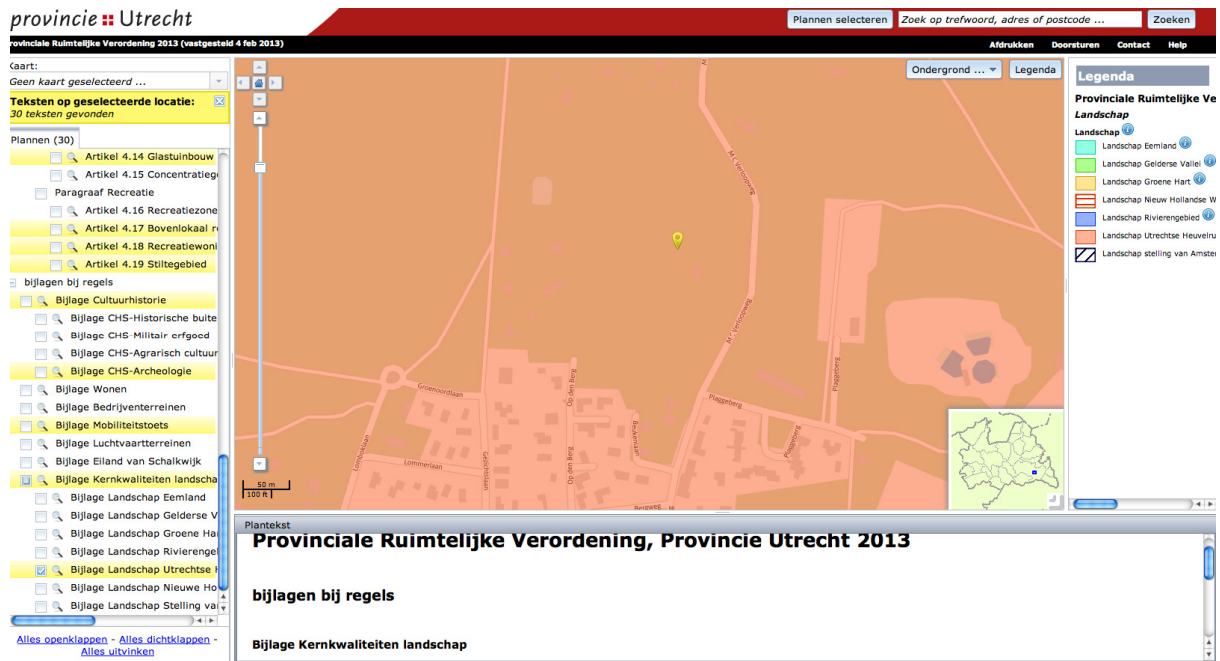
Toelichting PRV

Tweede lid: De maximale inhoudsmaat moet landschappelijk goed inpasbaar zijn. Hierbij moet gedacht worden aan 600 tot 800 m³. Onder woningen worden zowel burgerwoningen als ook bedrijfswoningen verstaan. □

Derde lid: Hier wordt een generieke onderbouwing van een generieke inhoudsmaat gevraagd. Gebiedsgewijs kan wel gedifferentieerd worden. Hierbij kan gedacht worden aan villawijken in het bos gelegen buiten de rode contour. Een beeldkwaliteitsparagraaf is nodig indien het nieuwe ruimtelijk plan een "wezenlijk" grotere inhoudsmaat mogelijk maakt ten opzichte van het oude ruimtelijke plan. Een beeldkwaliteitsparagraaf bevat in ieder geval een analyse van de bestaande kwaliteiten, een onderbouwing op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan die kwaliteiten en op welke wijze dit in de regels van het ruimtelijk plan is verankerd.

Bijlage 2: Provinciale richtlijn Landschap Utrechtse Heuvelrug

Over landschap geeft de PRV de volgende richtlijnen:



Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug willen we de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. robuuste eenheid;
2. reliëfbeleving;
3. extreme historische gelaagdheid.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van Utrechtse Heuvelrug verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten hebben we opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Zie ook: www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids. Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug vragen we aandacht voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug willen we in dit gebied geen grootschalige ontgrondingen. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn wel mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

Bijlage 3: Ruimtelijk beleidskader Gemeente

1. Bestemmingsplan Leersum Buitengebied 2005

“Het ruimtelijk beleid is gericht op conservering van de landschappelijke structuur en de bestaande functieverdeling in het gebied. Het bestemmingsplan is erop gericht om verdere versterking van het buitengebied tegen te gaan, enzovoorts.

2. Besluit Gemeenteraad Heuvelrug d.d. 4.03.2013:

600 m³ wordt maximaal 800 m³ inhoudsmaat mits landschappelijk inpasbaar:



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Behoort bij raadsvoorstel 2013-412, titel: Versnelling ruimtelijke procedures.

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gelet op:

- Artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Artikel 6.5, lid 3, Besluit omgevingsrecht;
- Artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening;
- Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
- De memo van het college van burgemeester en wethouders dd. 19 februari 2013 inzake wijziging stukken na een eventueel amendement Versnelling ruimtelijke procedures;
- Raadsvoorstel 2011-138, titel: Proces totstandkoming bestemmingsplannen dd. 4 april 2011.
- De Amendementen:
 - Aanpassing versnelling Ruimtelijke procedures
 - Amendement Schrappen voorontwerpbestemmingsplan
 - Vergroten inhoudsmaat van 600 naar 800 m³

Allen aangenomen tijdens de raadsvergadering van 4 maart 2013.

BESLUIT

1. de bij dit besluit behorende lijst met categorieën van gevallen, ten behoeve van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist voor de verlening van de omgevingsvergunning vast te stellen;
2. voor activiteiten die behoren tot de onder punt 1 genoemde lijst de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen of juist daarvan af te zien te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders;
3. de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen of juist daarvan af te zien ten behoeve van een wijzigingsplan, te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders;
4. het proces van totstandkoming bestemmingsplannen, vastgesteld op 4 april 2011 middels raadsbesluit nummer 2011-138: “Proces totstandkoming bestemmingsplannen” te wijzigen op de wijze zoals is aangegeven in de bij dit besluit behorende bijlage 1;

3 Milieukwaliteitsprofiel 'Wonen – buiten centrum'

Voor het realiseren van de uitbreiding is het milieukwaliteitsprofiel 'Wonen – buiten centrum' uit het Milieubeleidsplan 'Natuurlijk Duurzaam' van toepassing,

Wonen – Buiten centrum	Wettelijk niveau	Huidige kwaliteit ¹	Ambitiekwaliteit
Bodem - Besluit Bodemkwaliteit	Achtergrondwaarden***	Achtergrondwaarden	Achtergrondwaarden
Energie / Dubo - EPL	6,6	onbekend	25% verscherpte EPL
- EPC	0,6	onbekend	25% verscherpte EPC
- GPR Gebouw	6	onbekend	Gemiddeld 7, bij kansrijke projecten 8
Externe Veiligheid - plaatsgebonden risico (PR)	$1 * 10^{-6}$	$1 * 10^{-8} - 1 * 10^{-7}$ $1 * 10^{-8} - 1 * 10^{-6}$ (Drieb) $< 0,1 \times OW$	$\leq 1 * 10^{-8}$
- groepsrisico (GR)	nvt, motivatieplicht	$0,1 - 12 \times OW$ (Drieb)	$< 0,1 \times OW$
Geluid - wegverkeer (dB)	48*	<53	<48
- bedrijven (dB(A))	50	50	45
- rail (dB)	55**	<55 <60 (Maarn)	<50 <55 (Maarn)
Groen en Natuur - belevingswaarde	n.v.t.	Groen dat behaagt	Groen dat leeft
Licht - dag en avond (lux) 7.00-23.00 uur	10	onbekend	2
- nacht (lux) 23.00-7.00 uur	2	onbekend	1
Lucht - NO ₂ [µg/m ³]	40	20-22	18-22
- PM ₁₀ [µg/m ³]	31,3	21-22	20-21
Verkeer - Fietspaden	n.v.t.	Ontsluiting op weg met gemengd verkeer en/of lage intensiteit	Ontsluiting op fietsnetwerk
- Fietsstallingen		Geen bijzondere voorzieningen	Voldoende stallingen
- Openbaar vervoer		Laag frequent, 1x p.u.	Hoog frequent, 2-4x p.u.
Water - belevingswaarde	n.v.t.	Basis	Midden
- afkoppelen (%)		10 - 20	60-100

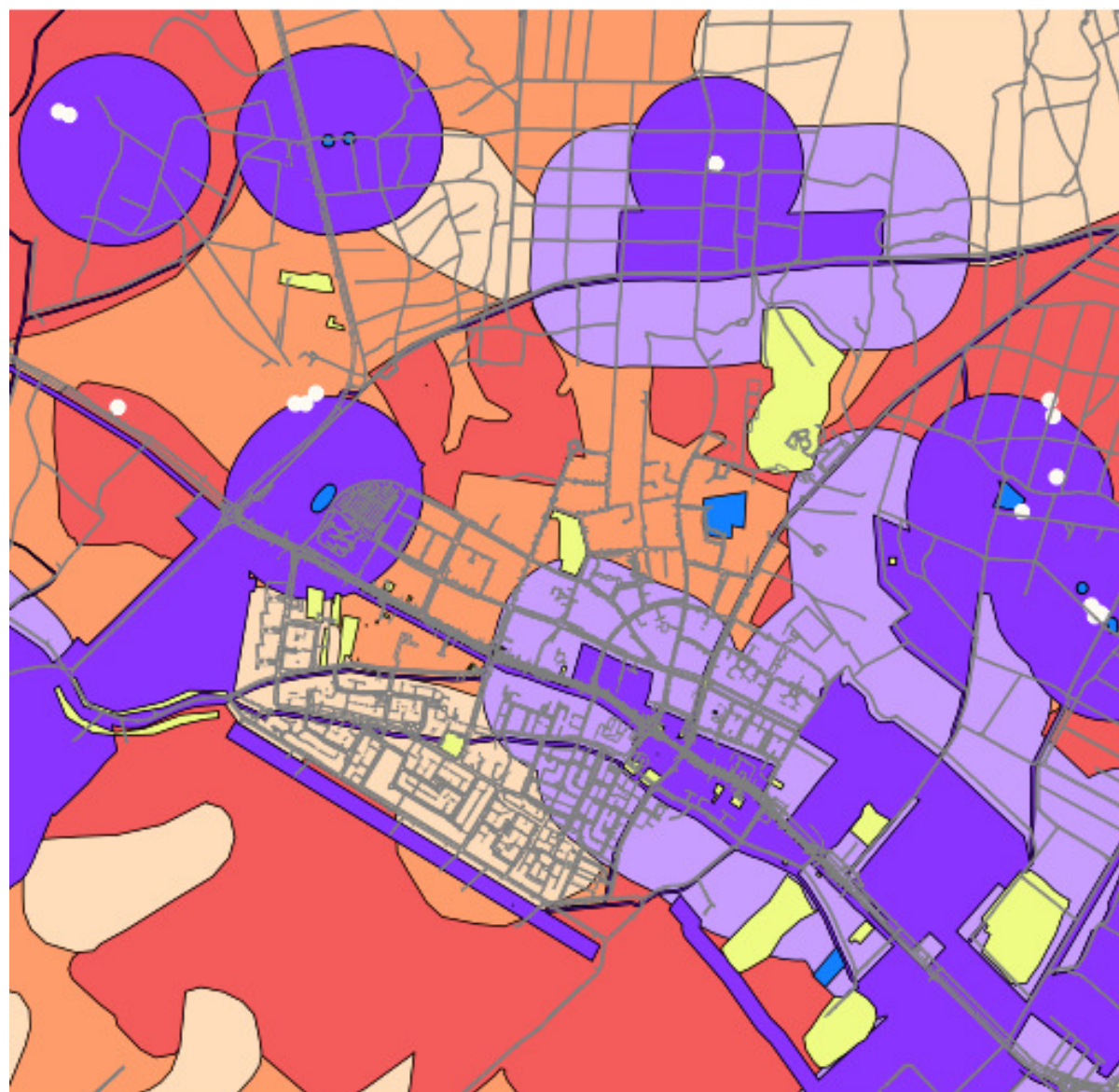
* Met binnen de bebouwde kom een ontheffingsmogelijkheid tot 63 dB en buiten de bebouwde kom tot 53 dB

** Met een ontheffingsmogelijkheid tot 68 dB

***Bouwplannen worden getoetst aan de geldende Circulaire Bodemsanering

¹ Binnen gebiedstypen heerst niet overal dezelfde huidige kwaliteit, de weergegeven waarden zijn de gemiddelde kwaliteit. In praktijk zal voor elk project apart steeds de huidige kwaliteit worden bepaald. Deze bepaalde kwaliteit is leidend.

Bijlage 4: Archeologische verwachtingswaarde MC Verloopweg 61



Legenda

Antrodia versatilis Karst.

- | | |
|---|--|
|  | Plaste - Anthracite 1 oder 100g - 68K-Tenoren, Braunkohle Langgesteins / Hartkohle/Karven
Ordnungsgruppen, Stufe Plagen im Faltin, Ostfriesl., Friesde-Werkschlag |
|  | Plaste - Anthracite 2 oder 100g |
|  | Plaste - Anthracite 3 oder 100g |
|  | Plaste - Anthracite 4 oder 100g |
|  | Plaste - Anthracite 5 oder 100g |
|  | Plaste - Anthracite 6 oder 100g |
|  | Plaste - Anthracite 7 oder 100g |

Tourisme

- [illegible]

gemeente Utrechtse Heuvelrug - beleidskaart archeologie
STATUS (augustus 2012): CONCEPT



Bijlage 5: Beoordeling principeverzoek

Kerkplein 2
Postbus 200
3940 AE Doorn

T (0343) 56 56 00
F (0343) 41 57 60
E info@heuvelrug.nl

De heer A. Oudegeest
M.C. Verloopweg 61
3956 BM Leersum

Domein	Beleid
Afdeling	Vastgoed, grondzaken en projecten
Contactpersoon	I.Eising
Doorkiesnummer	(0343) 56 57 87
Ons kenmerk	13.PV0025
Uw kenmerk	
Datum	16 mei 2013
Onderwerp	Principeverzoek positief eindadvies
Bijlage(n)	

Geachte heer, mevrouw,

Op 5 april 2013 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het verbouwen en vergroten van het woonhuis aan de M.C.Verloopweg 61 in Leersum. Het principeverzoek is geregistreerd onder nummer 13.PV0025.

Beoordeling principeverzoek

Bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Leersum. De voorgestelde ontwikkeling is strijdig met de bepaling dat de inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan 600 m³. Het ligt bovendien midden in de EHS, bestaande natuur.

Afwijkingenbeleid

Ook het afwijkingenbeleid biedt geen mogelijkheid om met een eenvoudige buitenplanse afwijking deze uitbreiding te vergunnen. Ook in dit beleid wordt nog de inhoudsmaat van 600 m³ genoemd.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid heeft de maximale toe te laten inhoud van woningen van 600 m³ losgelaten. Mits landschappelijk inpasbaar wordt een inhoud tot 800 m³ toelaatbaar geacht. Dit provinciaal beleid is onlangs door de gemeenteraad overgenomen, door het vaststellen van een "lijst van gevallen" waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Dit onder de voorwaarde dat de uitbreiding landschappelijk inpasbaar is. In dit geval lijkt dat geen probleem nu de woning op een zeer grote kavel staat en de bebouwde oppervlakte maar zeer beperkt toeneemt. Verder wordt voldaan aan de overige voorschriften die doorgaans (bp buitengebied Doorn) in het buitengebied aan woningen worden gesteld waaronder een goothoogte max 4,5 m.

Archeologie

Het plangebied bevindt zich op de gemeentelijke beleidskaart archeologie (vastgesteld in april 2013) in een gebied van hoge archeologische (verwachtings)waarde. Conform artikel 17a van de Monumentenverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is het verboden de bodem dieper dan 30

www.heuvelrug.nl

Bankrekeningnummer 28.51.20.808 BNG

cm te verstoren op een archeologische vindplaats of een archeologisch verwachtingsgebied. Voor gebieden van een hoge archeologische verwachtingswaarde zijn ontwikkelingen waarbij de ingrepen in de bodem kleiner zijn dan 150 m² vrijgesteld van dit verbod.

Aangezien het een uitbreiding van een bestaand huis betreft en dit niet groter zal zijn dan 150 m² overschrijdt de geplande ontwikkeling de vrijstellingsgrens niet.

Milieuzaken

De Omgevingsdienst verwacht geen belemmeringen voor de uitbreiding van de woning.

Een bodemonderzoek conform de NEN 5740 is alleen nodig als de uitbreiding een groter oppervlak heeft dan 100 m².

Er wordt naar verwachting voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde voor Geluid – wegverkeer op de locatie. Ook wordt voldaan aan de ambitiekwaliteit van het milieukwaliteitsprofiel.

Er zijn voor het aspect Bedrijven- en milieuzonering geen belemmeringen voor het realiseren van de uitbouw van de woning.

De Omgevingsdienst vraagt aandacht voor de duurzaamheid van de uitbreiding. Advies van een expert en het programma GPR Gebouw worden hiertoe gratis ter beschikking gesteld.

Welstand

Het plan is op 13 mei behandeld in de kleine welstandscommissie. Hier zijn enkele wijzigingen voorgesteld. Deze zijn inmiddels verwerkt in een nieuwe tekening..

EHS

Bij indiening van de aanvraag omgevingsvergunning, uitgebreide procedure, moet in een bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing wel onderzocht worden of de uitbreiding nadelige gevolgen heeft voor de in de EHS gelegen natuur. Hiervoor moet in ieder geval een quickscan flora en fauna worden uitgevoerd. Als daaruit blijkt dat er meer onderzocht moet worden zal vervolgens een natuuronderzoek moeten worden uitgevoerd..

De principe-uitspraak betreft geen voor bezwaar en beroep vatbaar besluit.

Geldigheidsduur principebesluit

Om er zeker van te zijn dat ons principebesluit als uitgangspunt voor de officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning kan dienen verzoeken wij u deze officiële aanvraag binnen 6 maanden in te dienen.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek moet u leges betalen. U ontvangt voor de verrichte werkzaamheden een aparte legesnota.

Informatie

Uw contactpersoon is mevrouw I.Eising, te bereiken op telefoonnummer: (0343) 56 57 87.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,
de secretaris, de burgemeester,

drs. T.P. van der Steen G.F. Naafs

Bijlage 6: Conclusies Quick Scan Flora Fauna (memo Laneco 23/12/2013)

6 Conclusie

EHS

- Bij de ingreep gaat een zeer beperkt gedeelte van de Ecologische Hoofdstructuur verloren. Om eventuele effecten te voorkomen zijn maatregelen nodig.
 - Het verlies aan heidegebied moet voor ten minste 100% worden gemitigeerd op de bouwgrond nabij de garage door de heidepollen en het strooisel (bovenste 5 cm grond) te verplaatsen naar de kale zandige omgeving rond de nieuwe garage, en daar eventueel voor het licht een grove den te rooien ten behoeve van de heideontwikkeling.

Flora- en faunawet

- De meeste (mogelijk) voorkomende beschermde soorten vallen onder de lichte beschermingscategorie van de Flora/faunawet. Vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten mogen op basis van een algemene, landelijk geldende vrijstelling worden aangetast, zonder dat sprake is van procedurele consequenties;
- Het pand is ongeschikt als kraamverblijfplaats voor vleermuizen. Echter, een zomerverblijfplaats kan niet geheel worden uitgesloten. Deze kan bij de ingreep worden aangetast.
- Bij de ingreep kan oppervlakteverlies van het leefgebied van reptielen en het heideblauwtje optreden.
- Om effecten op deze soorten te voorkomen, moet het oppervlakteverlies aan heide voor ten minste 100% worden gemitigeerd door de heidepollen en het te verwijderen strooisel (bovenste 5 cm grond) in het gebied rond februari-maart bij een dagtemperatuur van minimaal 12 graden te verplaatsen naar de bouwgronden rond de nieuwe garage. Indien deze mitigatie niet wordt uitgevoerd, is nader onderzoek nodig naar de effecten van de beoogde ingreep.
- Vanuit de zorgplicht is het noodzakelijk om rekening te houden met de aanwezige reptielen en (rupsen van) heideblauwtjes. Daarom dient de heide niet bereden te worden met machinerie of te worden gebruikt als opslag.
- Alle vogelnesten zijn alleen in het broedseizoen strikt beschermd in de Flora- en faunawet. Er dient daarom buiten het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) te worden gestart met werkzaamheden. Bij start in het broedseizoen moet door gericht onderzoek worden aangetoond dat er geen vogels broeden in en om het plangebied;
- Verder geldt altijd de zorgplicht, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaap seizoen) te starten met werkzaamheden, het plangebied eerst kort te maaien en het gefaseerd werken om dieren te kans te geven om te vluchten.

Vleermuizen

Indien sprake is van aantasting van een verblijfplaats van vleermuizen, zijn de volgende maatregelen nodig:

Het slopen en/of ongeschikt maken van de bebouwing moet als volgt plaatsvinden:

- Bij een minimale avondtemperatuur van 10°C.
- Het slopen zal strippend worden uitgevoerd.
- Minimaal twee weken voorafgaand aan de sloop zal het gebouw ongeschikt gemaakt worden voor vleermuizen door tochtgaten/-sleuven aan te brengen in de spouwonderingen bovenin de spouw met een meter tussenruimte). Deze maatregel zal worden uitgevoerd in maart/april of de periode september-november; bij een minimale avondtemperatuur van 10°C. Vleermuizen zullen hierdoor het gebouw verlaten en op zoek gaan naar een andere verblijfplaats. minimaal vijf dagen voorafgaand aan de sloop zal het gebouw door een ecooloog gecontroleerd worden om de afwezigheid vast te stellen.

In de nieuwbouw zijn de volgende voorzieningen nodig:

- In de nieuwbouw moeten aan de open zijde (niet beschaduwde zijde) nieuwe

voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis worden gerealiseerd. Conform de soortenstandaard moeten er minimaal 4 nieuwe voorzieningen worden gerealiseerd. De nieuwe voorzieningen zullen geïntegreerd worden in de westmuren van de nieuwbouw op minimaal 3 meter hoogte. De integratie (inbouw in de spouw) van de voorzieningen waarborgt een stabiel klimaat in de voorzieningen en garandeert een duurzame oplossing voor de toekomst.

- De nieuwe voorzieningen moeten bestaan uit 3 kleine kasten of 3 brede open stootvoegen (3 cm breed) en 1 grote voorziening bestaande uit een vleermuiskast in de spouw van minimaal 1 bij 2 meter.

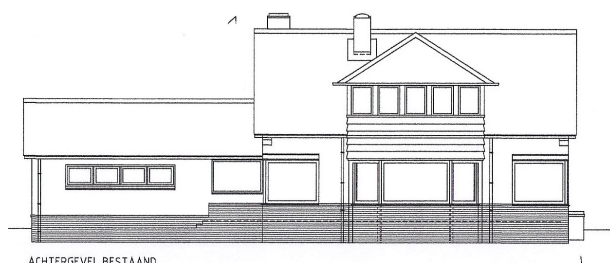
Vrijblijvende aanbevelingen

- Ook kan worden gedacht aan het geschikt maken van het pand voor huismussen en gierzwaluwen door het aanbrengen van neststenen in de muur (minimaal 3 meter hoog) of het 1 dakpan hoger dan normaal aanbrengen van vogelschroot.

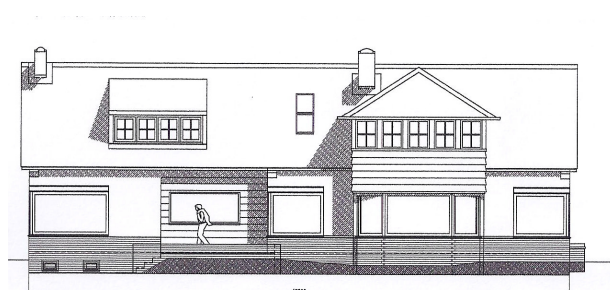


GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

**RUIMTELIJKE
ONDERBOUWING
VERGROTEN WOONHUIS
M.C. VERLOOPWEG 61
LEERSUM**



ACHTERGEVEL BESTAAND



ACHTERGEVEL GEWIJZIGD

PLAN AANGEPAST VOLGENS WELSTANDSADVIES

7 januari 2014

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doelstelling.....	4
1.2 Procedure.....	5
1.3 Leeswijzer.....	5
2. PLANBESCHRIJVING.....	6
2.1 Huidige situatie.....	6
2.2 Toekomstige situatie.....	7
3. BELEIDSKADERS	8
3.1 E.U. /Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal Beleid	8
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (2013)	8
3.2.2 Provinciale verordening: verruiming beleid.....	8
3.3 Gemeentelijk Beleid	9
3.3.2 Bestemmingsplan.....	9
3.3.3 Welstand en landschappelijke inpassing.....	10
4.1 Archeologie en monumenten.....	11
4.2 Flora- en faunaonderzoek.....	11
4.3 Bodemonderzoek.....	12
4.4 Externe veiligheid	12
4.5 Water.....	13
4.6 Geluid en verkeer	13
4.7 Luchtkwaliteit.....	14
4.8 Bedrijven en Milieuzonering	16
4.9 Duurzaamheid	16
4.10 Samenvatting en conclusies.....	17
5. UITVOERBAARHEID.....	18
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
5.2. Economische uitvoerbaarheid.....	18
BIJLAGEN.....	19
Bijlage 1: Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (2013).....	19
Bijlage 2: Provinciale richtlijn Landschap Utrechtse Heuvelrug.....	20
Bijlage 3: Ruimtelijk beleidskader Gemeente.....	21
Bijlage 4: Archeologische verwachtingswaarde MC Verloopweg 61.....	23
Bijlage 5: Beoordeling principeverzoek	24
Bijlage 6: Conclusies Quick Scan Flora Fauna (memo Laneco 23/12/2013).....	26

COLOFON

Opdrachtgever: Mevrouw en de heer Oudegeest
M.C. Verloopweg 61, 3956 BM Leersum

Opdrachtnemer: DE LANGE, Stedebouw
ontwerp+advies+bemiddeling
Godebaldstraat 15
7515 ZM Deventer

Nummer: T4

Datum: 07-01-2014

1. Inleiding

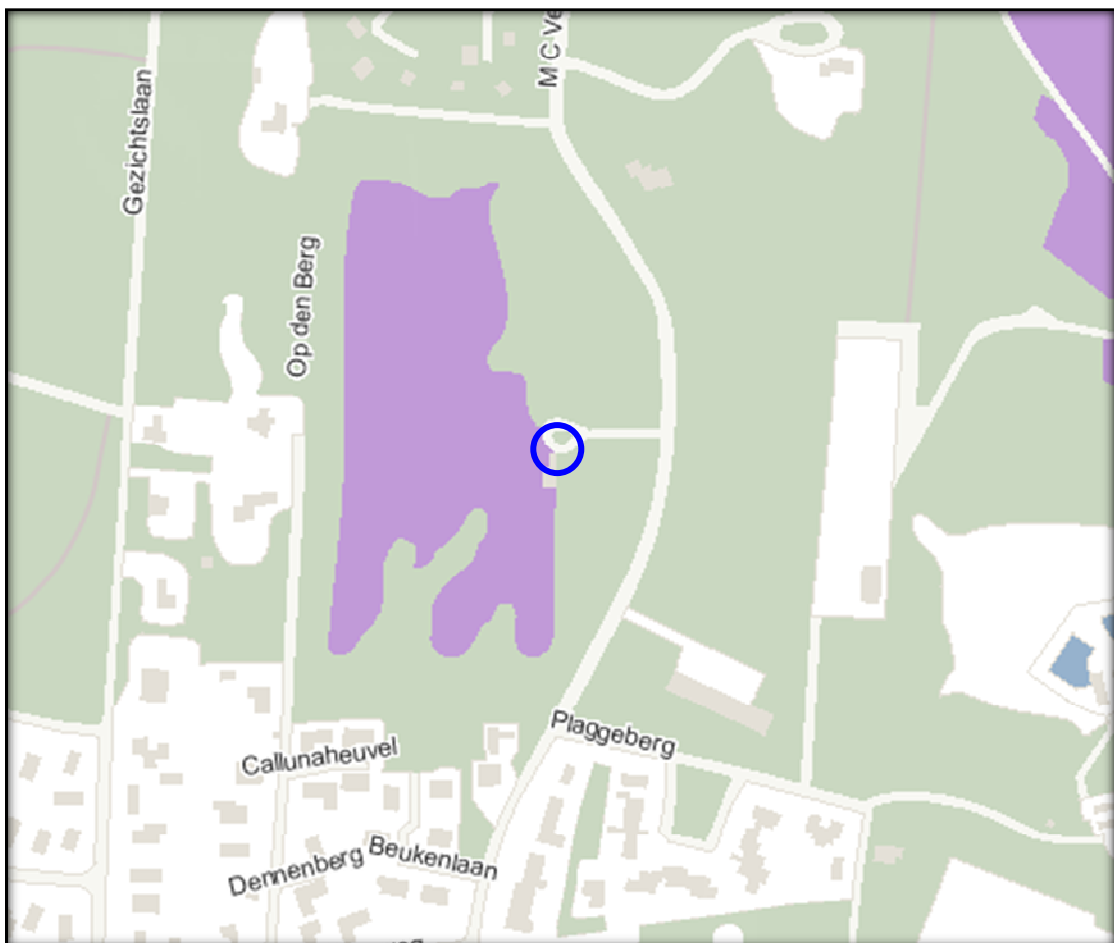
1.1 Aanleiding en doelstelling

De familie Oudegeest heeft een plan ingediend voor het vergroten van het woonhuis aan de M. C. Verloopweg 61 te Leersum. Het woongebied valt onder het bestemmingsplan buitengebied. Volgens de regels van dit bestemmingsplan mag de maximale inhoud van een woning niet meer dan 600 m³ bedragen. Na realisering van de vergroting wordt het totale bouwvolume van het woonhuis 798 m³.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft aangegeven dat kan worden afgeweken van de bestemmingsregels. Dit past binnen het verruimde Provinciale beleid.

De gemeente kan in principe instemmen (zie bijlage 5)met het ingediende verzoek, op voorwaarde, dat voldaan wordt aan de volgende punten:

1. Overleggen van een goede ruimtelijke onderbouwing op hoofdlijnen, gebaseerd op bestaande literatuur.
2. Goede inpassing in de omgeving.
3. Indien nodig aanvullend onderzoek naar eventuele gevolgen voor flora/fauna, en andere aspecten zoals archeologie en landschappelijke inpassing.



Afbeelding 1. Ligging van het perceel M.C. Verloopweg 61 Leersum.

1.2 Procedure

Het voorliggende ontwerp sluit aan op het vigerende beleid voor wonen in het buitengebied en het kunnen toestaan van meer bouwvolume. De uitgangspunten voor het ontwerp zijn met de gemeente in vooroverleg en middels een principeverzoek vastgesteld. B & W hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de aanvraag. Bestuurlijke besluitvorming kan alleen plaats vinden bij een ruimtelijke procedure. Met een uitgebreide Wabo-procedure (projectbesluit) is het mogelijk om het plan planologisch in te passen.

1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing kent de volgende onderdelen:

- Planbeschrijving; toelichting op huidige situatie en de voorgenomen vergroting van het woonhuis.
- Ruimtelijke beleidsanalyse; hoe past het plan binnen Nationale, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen.
- Onderzoek milieuaspecten; toetsen van het plan aan specifieke wet- en regelgeving en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.
- Bijlagen; hierin zijn de belangrijkste beleidsstukken opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De woning is gelegen aan de noordelijke uitvalsweg van de kern Leersum in een mooie natuurlijke en bosrijke omgeving. De afstand naar het dorp is ca. 800 m. Het perceel is kadastraal bekend als M.C. Verloopweg nr. 61 en is bebouwd met een in de jaren 1930 gebouwd woonhuis met een inhoud van 486 m³. (zie foto's hieronder).



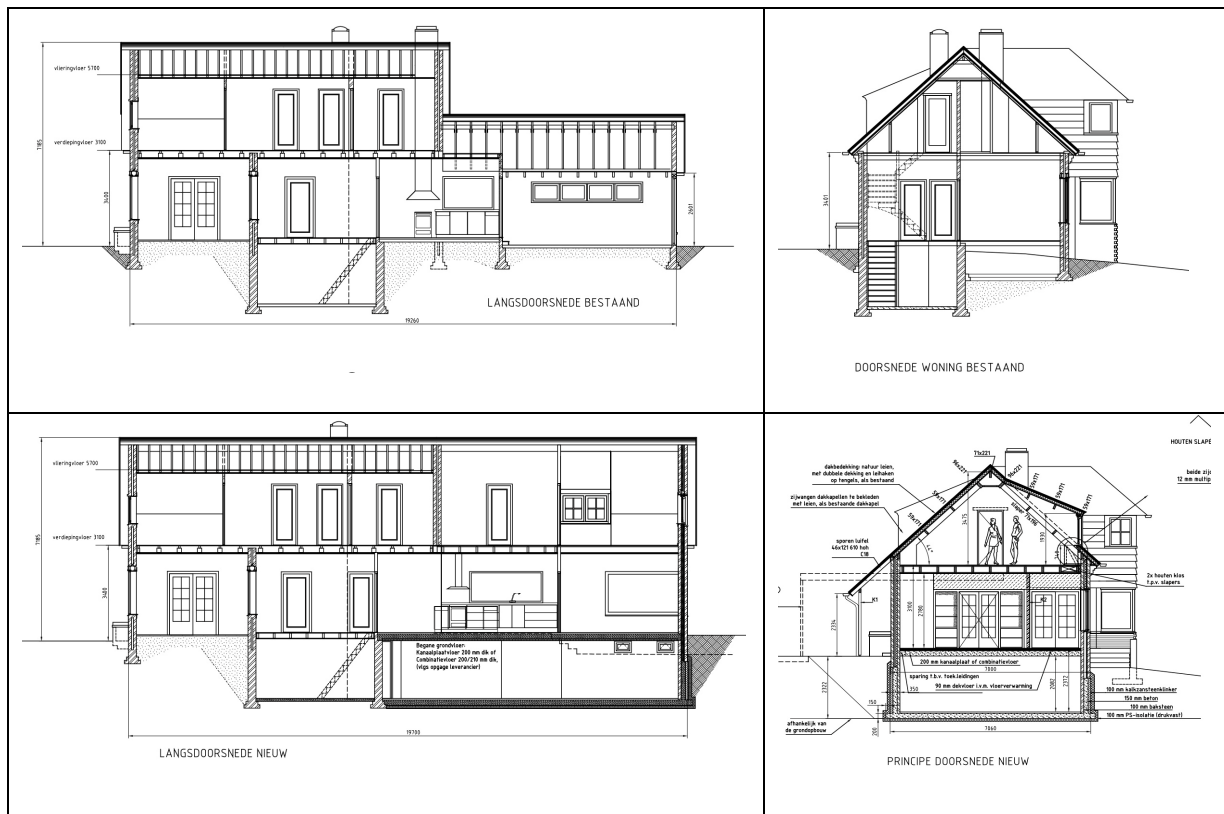
Afbeelding 1. Kadastrale kaart, woning voor/achteraanzicht en luchtfoto van de omgeving van de M.C. Verloopweg 61.

2.2 Toekomstige situatie

Het woonhuis is aan groot onderhoud en gedeeltelijke renovatie toe. Het plan is daarom opgevat om het huis te moderniseren en enigszins te vergroten en passend bij de eisen van deze tijd, levensloop bestendig te maken.

Daartoe wordt de rechtervleugel van het huis uitgebreid met een groter souterrain en komt er op de 1e etage een uitbreiding van de bovenverdieping. Dit wordt grotendeels gedaan binnen de bestaande gebouwde grondoppervlakte. Aan de achterzijde (westzijde), wordt de woning, ter plaatse van het huidige terras, uitgebreid met ca. 30 m².

Op onderstaande dwarsdoorsneden is deze vergroting in beeld gebracht.



Afbeelding 2. Dwarsdoorsnede woonhuis bestaande (boven) en nieuwe situatie

3. Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het Europese/nationale, provinciale en gemeentelijke beleid behandeld ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur voor zover deze relevant zijn voor dit plan. Dit zijn:

- E.U./Rijksbeleid
- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (2013)
- Bestemmingsplan Buitengebied Leersum (2005)
- Structuurvisie 2030 "Groen dus vitaal"
- Algemene uitgangspunten bebouwing buitengebied

3.1 E.U. /Rijksbeleid

Op het Europese en nationale niveau is het ruimtelijke beleid onder meer gericht op het behoud en zo mogelijk versterken van natuur en landschappelijke waarden. Daarnaast is het behoud en versterken van een aantrekkelijk buitengebied voor wonen, recreatie en andere functies van groot belang.

Het vergroten en moderniseren van deze bestaande woning in het buitengebied sluit hier goed op aan.

3.2 Provinciaal Beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (2013)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De te vergroten woning is gelegen in een gebied dat planologisch gezien de aanduiding landelijk gebied, met als hoofdfunctie natuur, heeft gekregen. Het vergroten van deze woning doet aan deze aanduiding niets af aangezien de woonfunctie als zodanig niet of nagenoeg niet verandert en de uitbreiding hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaande bebouwde oppervlak.

3.2.2 Provinciale verordening: verruiming beleid

Het provinciaal beleid heeft de maximale toe te laten inhoud van woningen van 600 m³ in het buitengebied losgelaten. Mits landschappelijk inpasbaar, is een inhoud van 800 m³ toelaatbaar. Zie bijlage 1.

3.3 Gemeentelijk Beleid

De gemeentelijke Structuurvisie 2030 “Groen dus Vitaal” geeft voor het plangebied aan dat gestreefd moet worden naar een gebiedsperspectief waarvan natuur, landbouw, cultuurhistorie, wonen, recreatie en zorg duurzaam en samenhangend deel uitmaken.

Het perceel ligt binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) van natuurgebieden. Ontwikkelingen in deze gebieden kunnen alleen worden toegestaan wanneer uit onderzoek blijkt dat er geen significante aantasting van aanwezige waarden en kenmerken ontstaat.

Aangezien de bestemming “wonen” niet wijzigt en ook het gebruik van de woning blijft zoals het nu is, past de voorgenomen vergroting van de woning geheel binnen de gemeentelijke structuurvisie en het EHS beleid.

3.3.2 Bestemmingsplan

Het perceel M.C. Verloopweg 61 is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan buitengebied Leersum en heeft de bestemming woondoeleinden gekregen.

De ingediende aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan waarin staat dat de inhoud van een woning niet meer dan 600 m³ mag bedragen. De woning ligt in de ecologische hoofdstructuur (EHS), “bestaande natuur”.

Het verruimde provinciaal beleid is door de gemeente intussen overgenomen. Er is een lijst vastgesteld (zie bijlage 3) waarin is opgenomen voor welke zaken geen verklaring van bedenkingen nodig is. Dit onder de voorwaarde dat de uitbreiding landschappelijk inpasbaar is.

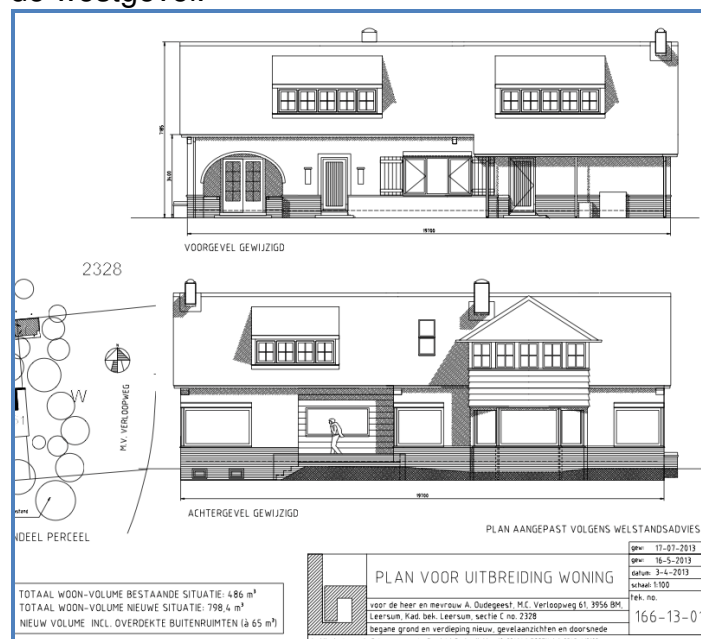
Het vergroten van de woning in het buitengebied valt niet onder artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo is hier van toepassing. Dit betreft een Wabo projectprocedure, een uitgebreide procedure, waarbij de termijn van orde 26 weken bedraagt.

3.3.3 Welstand en landschappelijke inpassing

Welstand

In de welstandscommissie is het principeverzoek voor de voorgenomen vergroting van de woning aan de orde geweest. De commissie kwam tot het oordeel dat landschappelijk inpassing mogelijk is en vraagt daarbij aandacht voor kleur- en materiaalgebruik. Dit heeft geleid tot de volgende architectonische detaillering:

1. De houten topgevel aan de noordzijde wordt geheel in baksteen uitgevoerd.
2. De afgeschuinde hoek in de nieuwe verblijfsruimte wordt een rechte hoek, met glasoppervlakten die goed uitzicht bieden, maar vooral voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde daglichteisen.
3. De dakkapel aan de achtergevel is met één travee versmald.
4. De keukenwand van het overdekte terras krijgt een houten voorzetwand van horizontale red Cedar delen.
5. De volumevergroting door de rechte hoek in de nieuwe verblijfsruimte wordt voor het merendeel gecompenseerd door de verkleinde dakkapel aan de westgevel.



Landschappelijke inpassing

Het perceel waarop de woning staat is groot en de uitbreiding van de woning is gering.

Gezien vanuit het omringende landschap/gebied verandert het aanzicht van de woning enigszins; aan de westkant wordt een klein stukje terras, ter grootte van 30 m² bebouwd.

Verder wordt voldaan aan de overige voorschriften die in het bestemmingsplan buitengebied aan woningen worden gesteld, waar onder een goothoogte van maximaal 4,5 m.

Landschappelijk gezien verandert er dus, ten opzichte van de bestaande situatie weinig.

4. Onderzoek

4.1 Archeologie en monumenten

Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg in 2007 is het verplicht om archeologische (verwachtings) waarden in de bodem mee te wegen bij ruimtelijke vraagstukken. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het stellen van beleidskaders inzake deze archeologische monumentenzorg.

Volgens de gemeentelijke beleidskaart archeologie (vastgesteld in april 2013) is de woning aan de M.C. Verloopweg 61 gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie bijlage 4). Conform artikel 17a van de Wijzigingsverordening Monumentenverordening gemeente Utrechtse Heuvelrug 2011 is het verboden de bodem dieper dan 30 cm te verstoren op een archeologische vindplaats of een archeologisch verwachtingsgebied.

Voor gebieden van een hoge archeologische verwachtingswaarde zijn ontwikkelingen waarbij de ingrepen in de bodem kleiner zijn dan 150 m² vrijgesteld van dit verbod.

De uitbreiding van de woning bedraagt ca. 30 m², overschrijdt dus de vrijstellingsgrens niet en is daarmee vrijgesteld van een archeologische onderzoek verplichting.

Op basis van de hoge verwachtingswaarde is het mogelijk dat er tijdens de bouwwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

4.2 Flora- en faunaonderzoek

De onderzoeks-locatie is gelegen in een natuurlijk rijke omgeving. Dit betekent dat tal van natuurlijke waarden aanwezig verondersteld mogen worden. Op de voorhand lijkt het erop dat weinig negatieve effecten te verwachten zijn. Functie en gebruik van het huisperceel wijzigen immers niet. De feitelijke uitbreiding qua vloeroppervlakte van ca. 30 m² wordt gerealiseerd op een gedeelte van het erf dat al jaren als verhard terras in gebruik is.

De vraag is in hoeverre er, als gevolg van de uitbreiding van de woning negatieve effecten te verwachten zijn op de natuurlijke omgeving, zijnde de EHS. Om die effecten in kaart te brengen is op aanraden van milieuexperts van de Gemeente een quickscan uitgevoerd.

Volgens dit onderzoek gaat door de beoogde ingrepen een beperkt deel van het aanliggend heideterrein rond de huidige garage verloren (ongeveer 20 m²). Dit betekent een aantasting van de EHS. Echter, de heide rond de woning wordt feitelijk gebruikt als tuin, en het oppervlak aan te tasten heide is zeer klein. Er worden geen verbindings aangetast of effecten verwacht op de robuustheid van de EHS gezien het zeer kleinschalige karakter van de ingreep. Ook wordt de druk op de omgeving door de uitbreiding van de woonbebouwing nauwelijks groter.

Ten aanzien van de aantasting van de heide worden zijn de volgende randvoorwaarden gesteld: Nabij de huidige woning is, aan de rand van het bos, recentelijk een garage gebouwd. Om deze garage ligt nu nog bouwgrond (geel zand). Om effecten op de EHS als gevolg van de uitbreiding van de woning te beperken, moet de grond rond de garage weer ingericht worden als heide (desnoods met verwijdering van een enkele grove den). De ten behoeve van de nieuwbouw te verwijderen heidepollen moeten rond de schuur worden ingeplant. Deze maatregel, in combinatie met het beperkte oppervlak en het gebruik als tuin, voorkomt dat er sprake zal zijn van een significant effect op de EHS van Utrecht.

Met inachtneming van bovengenoemde randvoorwaarden en andere aanbevelingen uit het onderzoek (zie bijlage 6) zijn er vanuit het flora/fauna perspectief geen beletselen voor de realisatie van het bouwplan.

4.3 Bodemonderzoek

Voor de plan-locatie is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Een bodemonderzoek conform de N E N 5740 is alleen nodig als de uitbreiding een groter oppervlak heeft dan 100 m². Aangezien de uitbreiding slechts ca. 30 m² groot is behoeft geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

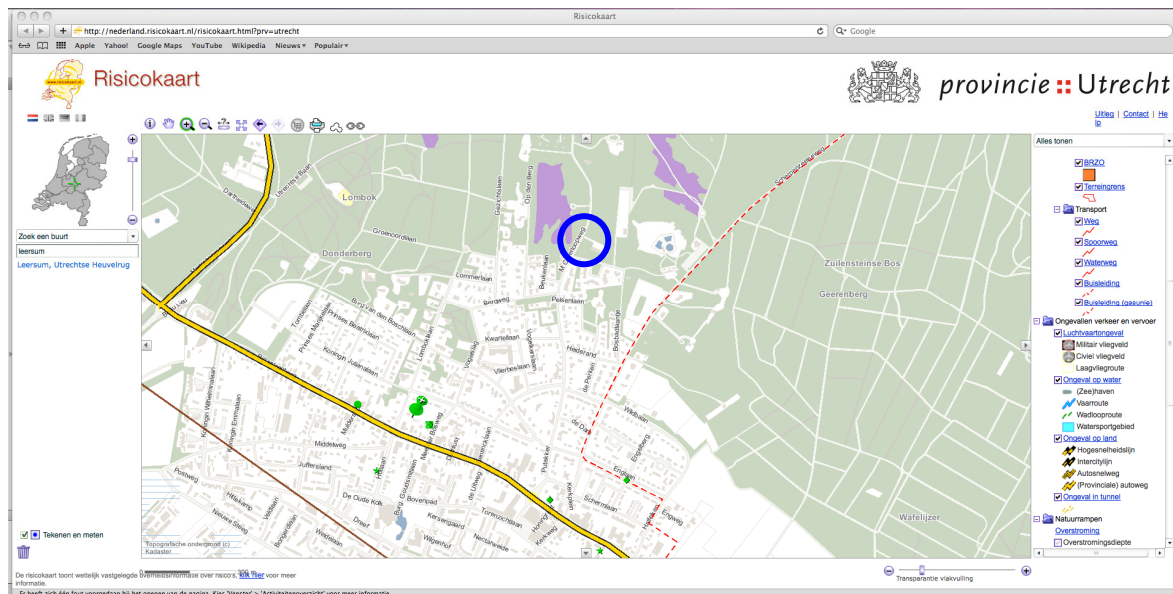
4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid refereert aan risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid is erop gericht burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen te bieden.

Op onderstaande risicokaart is te zien dat in de directe omgeving van de M.C. Verloopweg 61 geen risico's (rode symbolen) te vinden zijn. De dichtstbijzijnde is een gasleiding gelegen langs de Scherpenzeelseweg. (rode stippellijn) op ruim 400 m afstand.

Met de groene symbolen zijn kwetsbare objecten aangeduid. Deze liggen op een afstand van meer dan 800 m van het plangebied, spelen geen rol spelen en zijn daarom niet verder besproken.

Het veiligheidsaspect levert dus geen belemmeringen op voor het bouwplan.



Afbeelding 3. Uitsnede van de Riscokaart van de provincie Utrecht

4.5 Water

Er is geen watertoets uitgevoerd aangezien het vergroten van de woning geen of hooguit verwaarloosbare effecten zal sorteren op de waterhuishouding.

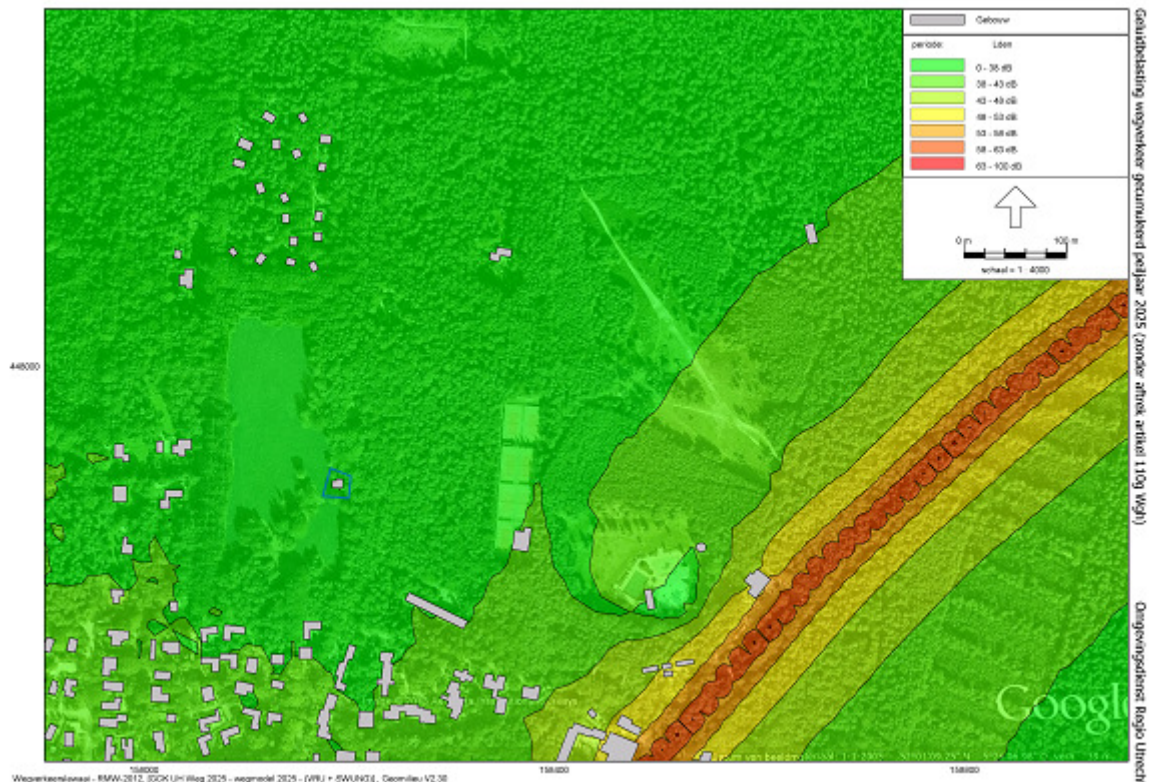
De woning is en blijft aangesloten op riolering en regenwater van daken en andere verharde oppervlakten wordt geïnfiltreerd in de bodem.

4.6 Geluid en verkeer

Voor dit plan is geluid vanwege industrieterreinen, railverkeer of wegverkeer niet relevant. Het plangebied is niet gelegen in een geluidzone zoals benoemd in de Wet Geluidhinder.

De MC Verloopweg heeft een 30 km/h regime conform het geluidmodel van de Omgevingsdienst. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan ook voor niet gezonde wegen de geluidbelasting worden bepaald om vast te stellen of sprake is van onaanvaardbare geluidhinder.

Uit de indicatieve berekening met Geomilieu blijkt dat de geluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB; zie onderstaande figuur.



Afbeelding 4: geluidsbelasting ten gevolge van het totale wegverkeer, exclusief aftrek ex. art. 110g Wgh

Het perceel is goed ontsloten via een eigen ontsluitingspad dat uitkomt op de M.C. Verloopweg. Er is voldoende parkeerruimte op eigen erf. Aangezien de functie wonen niet verandert levert dit aspect verder geen relevante (negatieve) effecten op die om een nader onderzoek en/of toetsing vragen.

4.7 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate en de Regeling niet in betekende mate. In het Besluit niet in betekende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Concreet betekent een toename van meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekende mate. In de Regeling niet in betekende mate is dit doorvertaald naar bijvoorbeeld 100.000 m² kantooroppervlak.

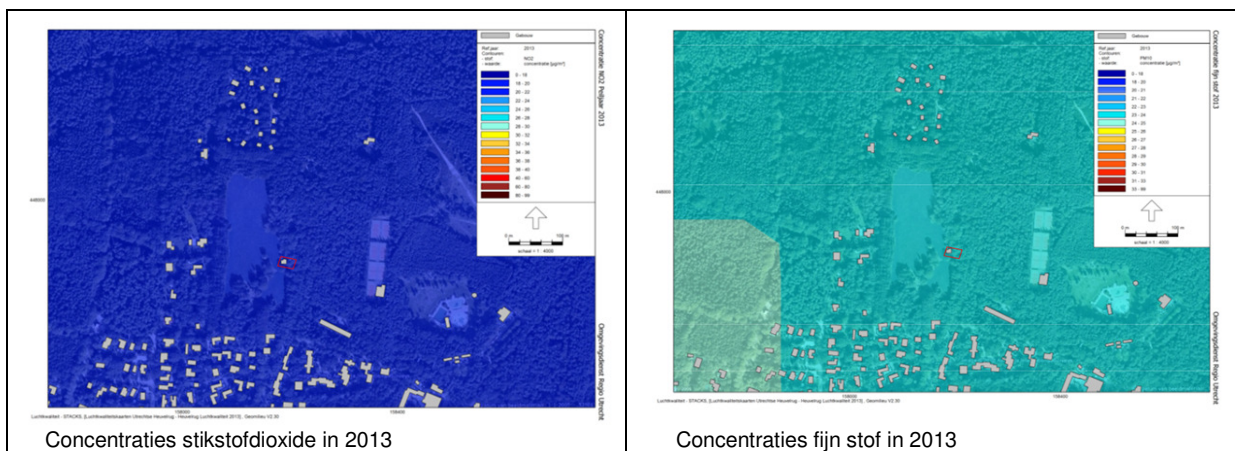
Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet op de ruimtelijke ordeningen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen binnen dit kader; de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Het is daarom wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en of de blootstelling acceptabel is.

Situatie plangebied

De gemeente heeft een Milieubeleidsplan waarin milieukwaliteitsprofielen zijn toegekend. Voor het plangebied is het profiel 'Wonen – buiten centrum' van toepassing, zie bijlage 3.

De Omgevingsdienst heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekenend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 2.30. In dit rekenmodel is het rekenhart STACKS geïntegreerd, welke voldoet aan de Regeling beoordeling. De berekende concentraties zijn grafisch weergegeven in onderstaande afbeeldingen:



Uit de figuren is af te leiden dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentraties in het plangebied bedragen 20 tot 22 microgram per m³, wat betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentratie fijn stof in het plangebied maximaal 24 microgram per m³ bedraagt, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

De concentraties stikstofdioxide in het gebied bedragen tot 22 microgram per m³. De concentraties fijn stof bedragen maximaal 24 microgram per m³. Dit betekent dat de concentratie voor stikstofdioxide voldoet aan de grenswaarde voor de huidige kwaliteit maar niet aan de ambitiewaarde. De concentraties fijn stof in het gebied voldoen niet aan de huidige en ambitiekwaliteit. De oorzaak hiervan is de hoge achtergrondconcentratie in het plangebied.

Conclusie

De ontwikkeling van de woning draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

De grenswaarden worden niet overschreden in en nabij het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijk ordening. Voor luchtkwaliteit is geen nader onderzoek vereist.

4.8 Bedrijven en Milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Voor het bepalen van deze afstanden wordt getoetst conform:

- VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

in de directe omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor. In de verdere omgeving komen wel bedrijven voor maar deze liggen buiten de directe invloedssfeer voor deze woning. Toetsing aan de in de VNG Handreiking gegeven richtafstanden per omgevingstype is derhalve niet zinvol.

Er zijn voor het aspect Bedrijven- en milieuzonering geen belemmeringen voor het realiseren van het bouwplan.

4.9 Duurzaamheid

De provinciale ruimtelijke verordening (4 februari 2013) stelt als eis aan ruimtelijke plan (bestemmingsplan, beheersverordening, Wabo uitgebreid, projectafwijking besluit) dat binnen het stedelijk gebied ligt:

art. 3.1 lid 3; De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Dit betekent dat bij een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan in het stedelijk gebied, een toelichting op de eis om *"inzichtelijk te maken van hoe wordt omgegaan met energiebesparing en duurzame energiebronnen"*, dient te worden opgenomen.

De locatie MC Verloopweg 61 ligt net buiten het stedelijk gebied, maar voor de volledigheid wordt dit onderwerp hier toch even nader toegelicht.

Aan de verbouw van woningen worden volgens het bouwbesluit april 2013:

Voor de isolatie-eis wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau voor zover dat niveau voor de warmteweerstand niet lager is dan $1,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De te vergroten woning zal gebruik maken van moderne hoogwaardige isolatiemateriaal zodat de energiebehoefte van het huis aanmerkelijk zal verminderen. Indien technisch uitvoerbaar en landschappelijk inpasbaar zullen zonnepanelen worden geplaatst. Verder zullen bij voorkeur duurzaam verkregen bouwmaterialen worden gebruikt voor zover deze passen bij de landschappelijke omgevingseisen.

Een en ander zal nader worden besproken door de architect met expertise van de Gemeente op gebied van GPR en terugdringen energieverbruik.

4.10 Samenvatting en conclusies

Op basis van de uitkomsten van genoemde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat het in geringe mate vergroten van de woning past binnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en te realiseren is binnen de bestaande regelgeving.

Aspect	onderzoeksresultaten	conclusie	maatregel
Archeologie en monumenten	Hoge verwachtingswaarde	Geen belemmeringen valt onder norm <150 m ²	Meldingsplicht
Flora- en fauna	Rijke natuur; veel waarden verondersteld; quick scan uitgevoerd	Zeep beperkt verlies EHS	Zorgvuldig bouwen en slopen; mitigerende maatregelen: herplanten heide rondom garage; in spouwmuur nestvoorziening dwergvleermuis aanbrengen;
Bodem	Niet onderzocht	Niet relevant	
Externe veiligheid	Raadpleging risicokaart	Geen risicovolle objecten in de nabijheid.	
Water	Woning is aangesloten op riool; watertoets weinig zinvol	Geen effecten	Afkoppelen regenwater; bodeminfiltratie
Geluid en verkeer	Geen extra verkeer /geluid	Geen effecten	
Luchtkwaliteit	Geen activiteiten te verwachten die de luchtkwaliteit beïnvloeden	Geen effecten	
Bedrijven en milieuzonering	Niet in directe omgeving	Geen effecten	
Duurzaamheid	Zie het door de architect ingediende bouwplan		Raadplegen mogelijkheden gebruik duurzame materialen, GPR gebouw en terugdringen energieverbruik Eventueel nader te regelen via omgevingsvergunning

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende ontwerp voor het vergroten van de woning sluit aan op het vigerende ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente. Het toestaan van een groter bouwvolume is nodig om daarmee de woning levensloopbestendig te maken. Dit past in het gemeentelijk beleid om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.

De uitgangspunten voor het ontwerp zijn door de architect met de gemeente in vooroverleg en middels een principeverzoek vastgelegd. De principe aanvraag is reeds in de welstandcommissie besproken en deze is bereid hieraan goedkeuring te verlenen.

Bestuurlijke besluitvorming kan plaatsvinden via een ruimtelijke procedure, waarvoor een zo genaamde Wabo-procedure (projectbesluit) wordt gevolgd.

Vervolgprocedure

Nadat een omgevingsvergunning is ingediend, inclusief de voorliggende ruimtelijke onderbouwing start een uitgebreide Wabo-procedure.

De ontwerp omgevingsvergunning gaat voor de duur van 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

De gemeenteraad moet een verklaring van geen bedenkingen afgeven voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend door het college van B&W.

5.2. Economische uitvoerbaarheid.

De verbouwing van de woning aan de M.C. Verloopweg 61 is niet een aangewezen plan in de zin van het Besluit Ruimtelijke Ordening, artikel 6.2.1.

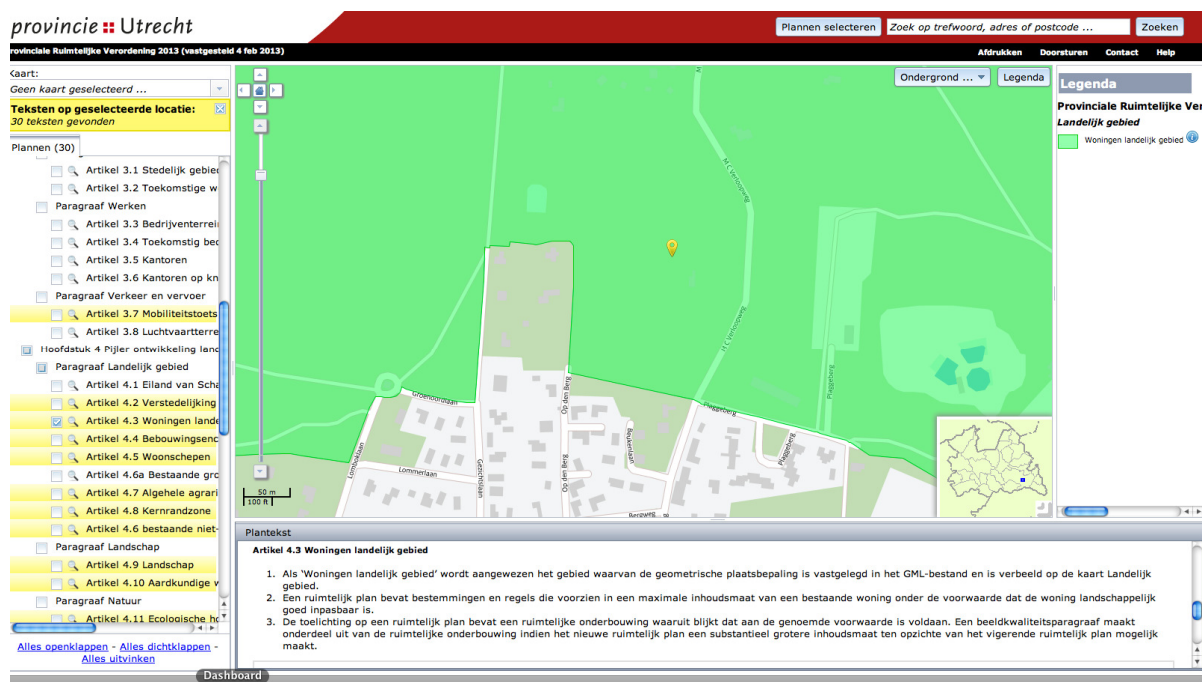
Daarmee is het niet nodig om een anterieure overeenkomst af te sluiten.

Kosten komen voor rekening van opdrachtgever.

Bijlagen

Bijlage 1: Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (2013)

T.a.v. verruiming beleid wonen buitengebied geeft de PRV het volgende aan:



Artikel 4.3 Woningen landelijk gebied (bron PRV)

1. Als 'Woningen landelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.
2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die voorzien in een maximale inhoudsmaat van een bestaande woning onder de voorwaarde dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarde is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing indien het nieuwe ruimtelijk plan een substantieel grotere inhoudsmaat ten opzichte van het vigerende ruimtelijk plan mogelijk maakt.

Toelichting PRV

Tweede lid: De maximale inhoudsmaat moet landschappelijk goed inpasbaar zijn. Hierbij moet gedacht worden aan 600 tot 800 m³. Onder woningen worden zowel burgerwoningen als ook bedrijfswoningen verstaan. □

Derde lid: Hier wordt een generieke onderbouwing van een generieke inhoudsmaat gevraagd. Gebiedsgewijs kan wel gedifferentieerd worden. Hierbij kan gedacht worden aan villawijken in het bos gelegen buiten de rode contour. Een beeldkwaliteitsparagraaf is nodig indien het nieuwe ruimtelijk plan een "wezenlijk" grotere inhoudsmaat mogelijk maakt ten opzichte van het oude ruimtelijke plan. Een beeldkwaliteitsparagraaf bevat in ieder geval een analyse van de bestaande kwaliteiten, een onderbouwing op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan die kwaliteiten en op welke wijze dit in de regels van het ruimtelijk plan is verankerd.

Bijlage 2: Provinciale richtlijn Landschap Utrechtse Heuvelrug

Over landschap geeft de PRV de volgende richtlijnen:



Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug willen we de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. robuuste eenheid;
2. reliëfbeleving;
3. extreme historische gelaagdheid.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van Utrechtse Heuvelrug verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten hebben we opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Zie ook: www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids. Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug vragen we aandacht voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug willen we in dit gebied geen grootschalige ontgrondingen. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn wel mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

Bijlage 3: Ruimtelijk beleidskader Gemeente

1. Bestemmingsplan Leersum Buitengebied 2005

“Het ruimtelijk beleid is gericht op conservering van de landschappelijke structuur en de bestaande functieverdeling in het gebied. Het bestemmingsplan is erop gericht om verdere versterking van het buitengebied tegen te gaan, enzovoorts.

2. Besluit Gemeenteraad Heuvelrug d.d. 4.03.2013:

600 m³ wordt maximaal 800 m³ inhoudsmaat mits landschappelijk inpasbaar:



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Behoort bij raadsvoorstel 2013-412, titel: Versnelling ruimtelijke procedures.

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gelet op:

- Artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Artikel 6.5, lid 3, Besluit omgevingsrecht;
- Artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening;
- Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
- De memo van het college van burgemeester en wethouders dd. 19 februari 2013 inzake wijziging stukken na een eventueel amendement Versnelling ruimtelijke procedures;
- Raadsvoorstel 2011-138, titel: Proces totstandkoming bestemmingsplannen dd. 4 april 2011.
- De Amendementen:
 - Aanpassing versnelling Ruimtelijke procedures
 - Amendement Schrappen voorontwerpbestemmingsplan
 - Vergroten inhoudsmaat van 600 naar 800 m³

Allen aangenomen tijdens de raadsvergadering van 4 maart 2013.

BESLUIT

1. de bij dit besluit behorende lijst met categorieën van gevallen, ten behoeve van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist voor de verlening van de omgevingsvergunning vast te stellen;
2. voor activiteiten die behoren tot de onder punt 1 genoemde lijst de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen of juist daarvan af te zien te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders;
3. de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen of juist daarvan af te zien ten behoeve van een wijzigingsplan, te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders;
4. het proces van totstandkoming bestemmingsplannen, vastgesteld op 4 april 2011 middels raadsbesluit nummer 2011-138: “Proces totstandkoming bestemmingsplannen” te wijzigen op de wijze zoals is aangegeven in de bij dit besluit behorende bijlage 1;

3 Milieukwaliteitsprofiel 'Wonen – buiten centrum'

Voor het realiseren van de uitbreiding is het milieukwaliteitsprofiel 'Wonen – buiten centrum' uit het Milieubeleidsplan 'Natuurlijk Duurzaam' van toepassing,

Wonen – Buiten centrum	Wettelijk niveau	Huidige kwaliteit ¹	Ambitiekwaliteit
Bodem - Besluit Bodemkwaliteit	Achtergrondwaarden***	Achtergrondwaarden	Achtergrondwaarden
Energie / Dubo - EPL	6,6	onbekend	25% verscherpte EPL
- EPC	0,6	onbekend	25% verscherpte EPC
- GPR Gebouw	6	onbekend	Gemiddeld 7, bij kansrijke projecten 8
Externe Veiligheid - plaatsgebonden risico (PR)	$1 * 10^{-6}$	$1 * 10^{-8} - 1 * 10^{-7}$ $1 * 10^{-8} - 1 * 10^{-6}$ (Drieb) $< 0,1 \times OW$	$\leq 1 * 10^{-8}$
- groepsrisico (GR)	nvt, motivatieplicht	$0,1 - 12 \times OW$ (Drieb)	$< 0,1 \times OW$
Geluid - wegverkeer (dB)	48*	<53	<48
- bedrijven (dB(A))	50	50	45
- rail (dB)	55**	<55 <60 (Maarn)	<50 <55 (Maarn)
Groen en Natuur - belevingswaarde	n.v.t.	Groen dat behaagt	Groen dat leeft
Licht - dag en avond (lux) 7.00-23.00 uur	10	onbekend	2
- nacht (lux) 23.00-7.00 uur	2	onbekend	1
Lucht - NO ₂ [µg/m ³]	40	20-22	18-22
- PM ₁₀ [µg/m ³]	31,3	21-22	20-21
Verkeer - Fietspaden	n.v.t.	Ontsluiting op weg met gemengd verkeer en/of lage intensiteit	Ontsluiting op fietsnetwerk
- Fietsstallingen		Geen bijzondere voorzieningen	Voldoende stallingen
- Openbaar vervoer		Laag frequent, 1x p.u.	Hoog frequent, 2-4x p.u.
Water - belevingswaarde	n.v.t.	Basis	Midden
- afkoppelen (%)		10 - 20	60-100

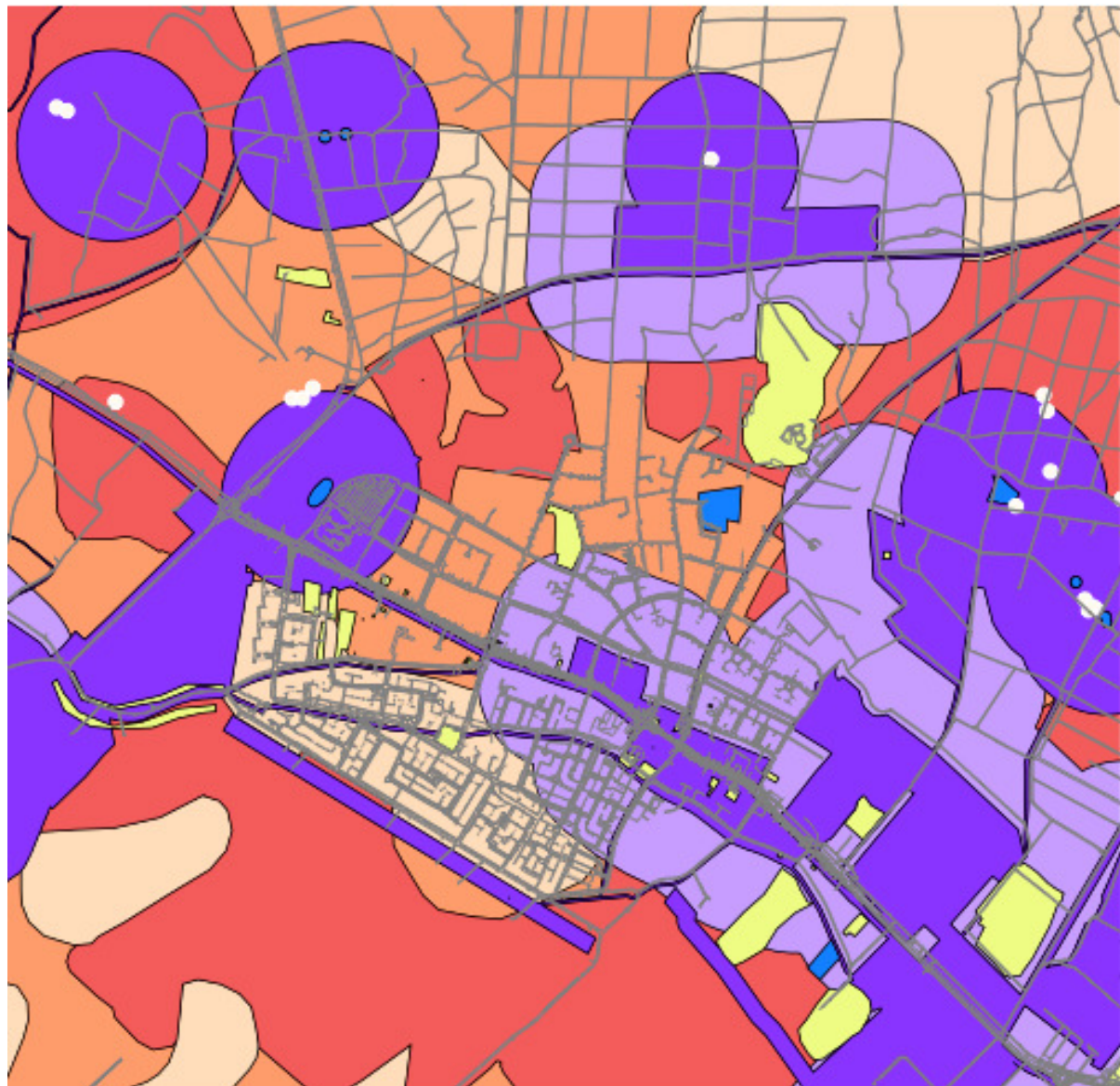
* Met binnen de bebouwde kom een ontheffingsmogelijkheid tot 63 dB en buiten de bebouwde kom tot 53 dB

** Met een ontheffingsmogelijkheid tot 68 dB

***Bouwplannen worden getoetst aan de geldende Circulaire Bodemsanering

¹ Binnen gebiedstypen heerst niet overal dezelfde huidige kwaliteit, de weergegeven waarden zijn de gemiddelde kwaliteit. In praktijk zal voor elk project apart steeds de huidige kwaliteit worden bepaald. Deze bepaalde kwaliteit is leidend.

Bijlage 4: Archeologische verwachtingswaarde MC Verloopweg 61



Legenda

Arctostaphylos crunifolia Nutt.

- | | |
|---|--|
|  | Plaste - Anthologie 1: von 1890 - 1918, Tarnen, Bauchkreide, Leinwand, Holzschnitt/Kartei, Originalplastik, Tüte, Papier, ein Foto, Offsetdruck, Textile Werkstoff |
|  | Plaste - Anthologie 2: ab 1919 von 1890 |
|  | Plaste - Anthologie 3: 1919 |
|  | Plaste - Anthologie 4: 1919 |
|  | Plaste - Anthologie 5: 1919 |
|  | Plaste - Anthologie 6: 1919 |
|  | Plaste - Anthologie 7: 1919 |
|  | Plaste - Anthologie 8: 1919 |

Therapeutic use of antibiotics

- [illegible]

gemeente Utrechtse Heuvelrug - beleidskaart archeologie
STATUS (augustus 2012): CONCEPT



Bijlage 5: Beoordeling principeverzoek

Kerkplein 2
Postbus 200
3940 AE Doorn

T (0343) 56 56 00
F (0343) 41 57 60
E info@heuvelrug.nl

De heer A. Oudegeest
M.C. Verloopweg 61
3956 BM Leersum

Domein	Beleid
Afdeling	Vastgoed, grondzaken en projecten
Contactpersoon	I.Eising
Doorkiesnummer	(0343) 56 57 87
Ons kenmerk	13.PV0025
Uw kenmerk	
Datum	16 mei 2013
Onderwerp	Principeverzoek positief eindadvies
Bijlage(n)	

Geachte heer, mevrouw,

Op 5 april 2013 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het verbouwen en vergroten van het woonhuis aan de M.C.Verloopweg 61 in Leersum. Het principeverzoek is geregistreerd onder nummer 13.PV0025.

Beoordeling principeverzoek

Bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Leersum. De voorgestelde ontwikkeling is strijdig met de bepaling dat de inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan 600 m³. Het ligt bovendien midden in de EHS, bestaande natuur.

Afwijkingenbeleid

Ook het afwijkingenbeleid biedt geen mogelijkheid om met een eenvoudige buitenplanse afwijking deze uitbreiding te vergunnen. Ook in dit beleid wordt nog de inhoudsmaat van 600 m³ genoemd.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid heeft de maximale toe te laten inhoud van woningen van 600 m³ losgelaten. Mits landschappelijk inpasbaar wordt een inhoud tot 800 m³ toelaatbaar geacht. Dit provinciaal beleid is onlangs door de gemeenteraad overgenomen, door het vaststellen van een "lijst van gevallen" waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Dit onder de voorwaarde dat de uitbreiding landschappelijk inpasbaar is. In dit geval lijkt dat geen probleem nu de woning op een zeer grote kavel staat en de bebouwde oppervlakte maar zeer beperkt toeneemt. Verder wordt voldaan aan de overige voorschriften die doorgaans (bp buitengebied Doorn) in het buitengebied aan woningen worden gesteld waaronder een goothoogte max 4,5 m.

Archeologie

Het plangebied bevindt zich op de gemeentelijke beleidskaart archeologie (vastgesteld in april 2013) in een gebied van hoge archeologische (verwachtings)waarde. Conform artikel 17a van de Monumentenverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is het verboden de bodem dieper dan 30

www.heuvelrug.nl

Bankrekeningnummer 28.51.20.808 BNG

cm te verstoren op een archeologische vindplaats of een archeologisch verwachtingsgebied. Voor gebieden van een hoge archeologische verwachtingswaarde zijn ontwikkelingen waarbij de ingrepen in de bodem kleiner zijn dan 150 m² vrijgesteld van dit verbod.

Aangezien het een uitbreiding van een bestaand huis betreft en dit niet groter zal zijn dan 150 m² overschrijdt de geplande ontwikkeling de vrijstellingsgrens niet.

Milieuzaken

De Omgevingsdienst verwacht geen belemmeringen voor de uitbreiding van de woning.

Een bodemonderzoek conform de NEN 5740 is alleen nodig als de uitbreiding een groter oppervlak heeft dan 100 m².

Er wordt naar verwachting voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde voor Geluid – wegverkeer op de locatie. Ook wordt voldaan aan de ambitiekwaliteit van het milieukwaliteitsprofiel.

Er zijn voor het aspect Bedrijven- en milieuzonering geen belemmeringen voor het realiseren van de uitbouw van de woning.

De Omgevingsdienst vraagt aandacht voor de duurzaamheid van de uitbreiding. Advies van een expert en het programma GPR Gebouw worden hiertoe gratis ter beschikking gesteld.

Welstand

Het plan is op 13 mei behandeld in de kleine welstandscommissie. Hier zijn enkele wijzigingen voorgesteld. Deze zijn inmiddels verwerkt in een nieuwe tekening..

EHS

Bij indiening van de aanvraag omgevingsvergunning, uitgebreide procedure, moet in een bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing wel onderzocht worden of de uitbreiding nadelige gevolgen heeft voor de in de EHS gelegen natuur. Hiervoor moet in ieder geval een quickscan flora en fauna worden uitgevoerd. Als daaruit blijkt dat er meer onderzocht moet worden zal vervolgens een natuuronderzoek moeten worden uitgevoerd..

De principe-uitspraak betreft geen voor bezwaar en beroep vatbaar besluit.

Geldigheidsduur principebesluit

Om er zeker van te zijn dat ons principebesluit als uitgangspunt voor de officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning kan dienen verzoeken wij u deze officiële aanvraag binnen 6 maanden in te dienen.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek moet u leges betalen. U ontvangt voor de verrichte werkzaamheden een aparte legesnota.

Informatie

Uw contactpersoon is mevrouw I.Eising, te bereiken op telefoonnummer: (0343) 56 57 87.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,
de secretaris, de burgemeester,

drs. T.P. van der Steen G.F. Naafs

Bijlage 6: Conclusies Quick Scan Flora Fauna (memo Laneco 23/12/2013)

6 Conclusie

EHS

- Bij de ingreep gaat een zeer beperkt gedeelte van de Ecologische Hoofdstructuur verloren. Om eventuele effecten te voorkomen zijn maatregelen nodig.
 - Het verlies aan heidegebied moet voor ten minste 100% worden gemitigeerd op de bouwgrond nabij de garage door de heidepollen en het strooisel (bovenste 5 cm grond) te verplaatsen naar de kale zandige omgeving rond de nieuwe garage, en daar eventueel voor het licht een grove den te rooien ten behoeve van de heideontwikkeling.

Flora- en faunawet

- De meeste (mogelijk) voorkomende beschermde soorten vallen onder de lichte beschermingscategorie van de Flora/faunawet. Vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten mogen op basis van een algemene, landelijk geldende vrijstelling worden aangetast, zonder dat sprake is van procedurele consequenties;
- Het pand is ongeschikt als kraamverblijfplaats voor vleermuizen. Echter, een zomerverblijfplaats kan niet geheel worden uitgesloten. Deze kan bij de ingreep worden aangetast.
- Bij de ingreep kan oppervlakteverlies van het leefgebied van reptielen en het heideblauwtje optreden.
- Om effecten op deze soorten te voorkomen, moet het oppervlakteverlies aan heide voor ten minste 100% worden gemitigeerd door de heidepollen en het te verwijderen strooisel (bovenste 5 cm grond) in het gebied rond februari-maart bij een dagtemperatuur van minimaal 12 graden te verplaatsen naar de bouwgronden rond de nieuwe garage. Indien deze mitigatie niet wordt uitgevoerd, is nader onderzoek nodig naar de effecten van de beoogde ingreep.
- Vanuit de zorgplicht is het noodzakelijk om rekening te houden met de aanwezige reptielen en (rupsen van) heideblauwtjes. Daarom dient de heide niet bereden te worden met machinerie of te worden gebruikt als opslag.
- Alle vogelnesten zijn alleen in het broedseizoen strikt beschermd in de Flora- en faunawet. Er dient daarom buiten het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) te worden gestart met werkzaamheden. Bij start in het broedseizoen moet door gericht onderzoek worden aangetoond dat er geen vogels broeden in en om het plangebied;
- Verder geldt altijd de zorgplicht, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaap seizoen) te starten met werkzaamheden, het plangebied eerst kort te maaien en het gefaseerd werken om dieren te kans te geven om te vluchten.

Vleermuizen

Indien sprake is van aantasting van een verblijfplaats van vleermuizen, zijn de volgende maatregelen nodig:

Het slopen en/of ongeschikt maken van de bebouwing moet als volgt plaatsvinden:

- Bij een minimale avondtemperatuur van 10°C.
- Het slopen zal strippend worden uitgevoerd.
- Minimaal twee weken voorafgaand aan de sloop zal het gebouw ongeschikt gemaakt worden voor vleermuizen door tochtgaten/-sleuven aan te brengen in de spouwonderingen bovenin de spouw met een meter tussenruimte). Deze maatregel zal worden uitgevoerd in maart/april of de periode september-november; bij een minimale avondtemperatuur van 10°C. Vleermuizen zullen hierdoor het gebouw verlaten en op zoek gaan naar een andere verblijfplaats. minimaal vijf dagen voorafgaand aan de sloop zal het gebouw door een ecooloog gecontroleerd worden om de afwezigheid vast te stellen.

In de nieuwbouw zijn de volgende voorzieningen nodig:

- In de nieuwbouw moeten aan de open zijde (niet beschaduwde zijde) nieuwe

voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis worden gerealiseerd. Conform de soortenstandaard moeten er minimaal 4 nieuwe voorzieningen worden gerealiseerd. De nieuwe voorzieningen zullen geïntegreerd worden in de westmuren van de nieuwbouw op minimaal 3 meter hoogte. De integratie (inbouw in de spouw) van de voorzieningen waarborgt een stabiel klimaat in de voorzieningen en garandeert een duurzame oplossing voor de toekomst.

- De nieuwe voorzieningen moeten bestaan uit 3 kleine kasten of 3 brede open stootvoegen (3 cm breed) en 1 grote voorziening bestaande uit een vleermuiskast in de spouw van minimaal 1 bij 2 meter.

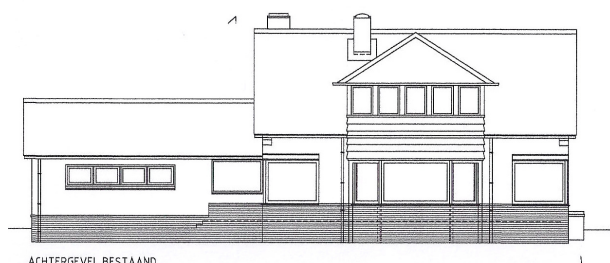
Vrijblijvende aanbevelingen

- Ook kan worden gedacht aan het geschikt maken van het pand voor huismussen en gierzwaluwen door het aanbrengen van neststenen in de muur (minimaal 3 meter hoog) of het 1 dakpan hoger dan normaal aanbrengen van vogelschroot.

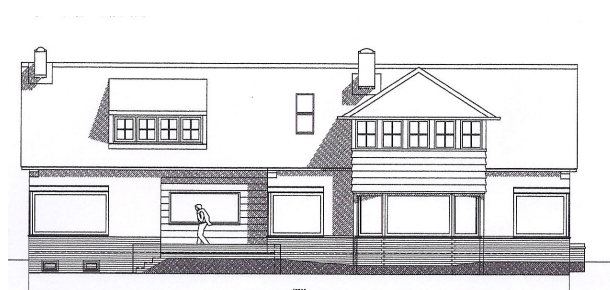


GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

**RUIMTELIJKE
ONDERBOUWING
VERGROTEN WOONHUIS
M.C. VERLOOPWEG 61
LEERSUM**



ACHTERGEVEL BESTAAND



ACHTERGEVEL GEWIJZIGD

PLAN AANGEPAST VOLGENS WELSTANDSADVIES

7 januari 2014

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doelstelling.....	4
1.2 Procedure.....	5
1.3 Leeswijzer.....	5
2. PLANBESCHRIJVING.....	6
2.1 Huidige situatie.....	6
2.2 Toekomstige situatie.....	7
3. BELEIDSKADERS	8
3.1 E.U. /Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal Beleid	8
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (2013)	8
3.2.2 Provinciale verordening: verruiming beleid.....	8
3.3 Gemeentelijk Beleid	9
3.3.2 Bestemmingsplan.....	9
3.3.3 Welstand en landschappelijke inpassing.....	10
4.1 Archeologie en monumenten.....	11
4.2 Flora- en faunaonderzoek.....	11
4.3 Bodemonderzoek.....	12
4.4 Externe veiligheid	12
4.5 Water.....	13
4.6 Geluid en verkeer	13
4.7 Luchtkwaliteit.....	14
4.8 Bedrijven en Milieuzonering	16
4.9 Duurzaamheid	16
4.10 Samenvatting en conclusies.....	17
5. UITVOERBAARHEID.....	18
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
5.2. Economische uitvoerbaarheid.....	18
BIJLAGEN.....	19
Bijlage 1: Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (2013).....	19
Bijlage 2: Provinciale richtlijn Landschap Utrechtse Heuvelrug.....	20
Bijlage 3: Ruimtelijk beleidskader Gemeente.....	21
Bijlage 4: Archeologische verwachtingswaarde MC Verloopweg 61.....	23
Bijlage 5: Beoordeling principeverzoek	24
Bijlage 6: Conclusies Quick Scan Flora Fauna (memo Laneco 23/12/2013).....	26

COLOFON

Opdrachtgever: Mevrouw en de heer Oudegeest
M.C. Verloopweg 61, 3956 BM Leersum

Opdrachtnemer: DE LANGE, Stedebouw
ontwerp+advies+bemiddeling
Godebaldstraat 15
7515 ZM Deventer

Nummer: T4

Datum: 07-01-2014

1. Inleiding

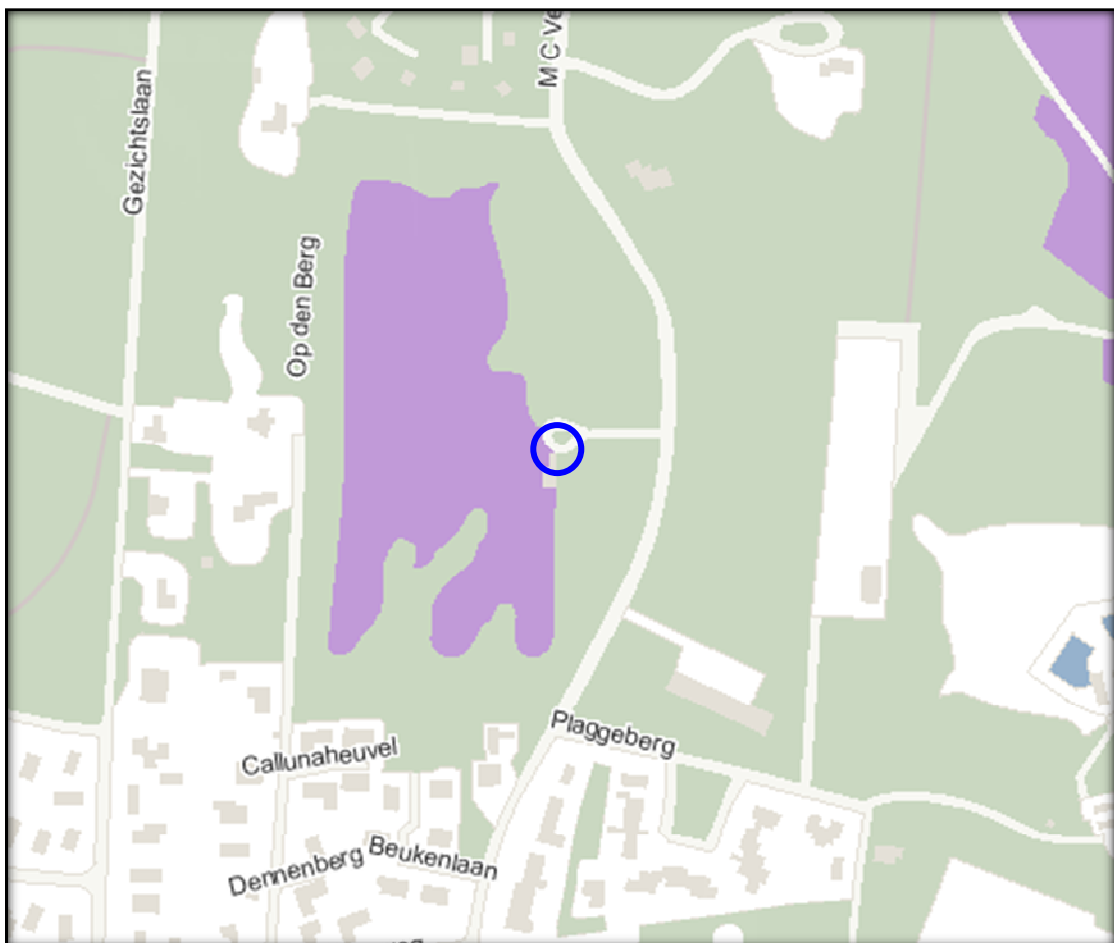
1.1 Aanleiding en doelstelling

De familie Oudegeest heeft een plan ingediend voor het vergroten van het woonhuis aan de M. C. Verloopweg 61 te Leersum. Het woongebied valt onder het bestemmingsplan buitengebied. Volgens de regels van dit bestemmingsplan mag de maximale inhoud van een woning niet meer dan 600 m³ bedragen. Na realisering van de vergroting wordt het totale bouwvolume van het woonhuis 798 m³.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft aangegeven dat kan worden afgeweken van de bestemmingsregels. Dit past binnen het verruimde Provinciale beleid.

De gemeente kan in principe instemmen (zie bijlage 5)met het ingediende verzoek, op voorwaarde, dat voldaan wordt aan de volgende punten:

1. Overleggen van een goede ruimtelijke onderbouwing op hoofdlijnen, gebaseerd op bestaande literatuur.
2. Goede inpassing in de omgeving.
3. Indien nodig aanvullend onderzoek naar eventuele gevolgen voor flora/fauna, en andere aspecten zoals archeologie en landschappelijke inpassing.



Afbeelding 1. Ligging van het perceel M.C. Verloopweg 61 Leersum.

1.2 Procedure

Het voorliggende ontwerp sluit aan op het vigerende beleid voor wonen in het buitengebied en het kunnen toestaan van meer bouwvolume. De uitgangspunten voor het ontwerp zijn met de gemeente in vooroverleg en middels een principeverzoek vastgesteld. B & W hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de aanvraag. Bestuurlijke besluitvorming kan alleen plaats vinden bij een ruimtelijke procedure. Met een uitgebreide Wabo-procedure (projectbesluit) is het mogelijk om het plan planologisch in te passen.

1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing kent de volgende onderdelen:

- Planbeschrijving; toelichting op huidige situatie en de voorgenomen vergroting van het woonhuis.
- Ruimtelijke beleidsanalyse; hoe past het plan binnen Nationale, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen.
- Onderzoek milieuaspecten; toetsen van het plan aan specifieke wet- en regelgeving en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.
- Bijlagen; hierin zijn de belangrijkste beleidsstukken opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De woning is gelegen aan de noordelijke uitvalsweg van de kern Leersum in een mooie natuurlijke en bosrijke omgeving. De afstand naar het dorp is ca. 800 m. Het perceel is kadastraal bekend als M.C. Verloopweg nr. 61 en is bebouwd met een in de jaren 1930 gebouwd woonhuis met een inhoud van 486 m³. (zie foto's hieronder).



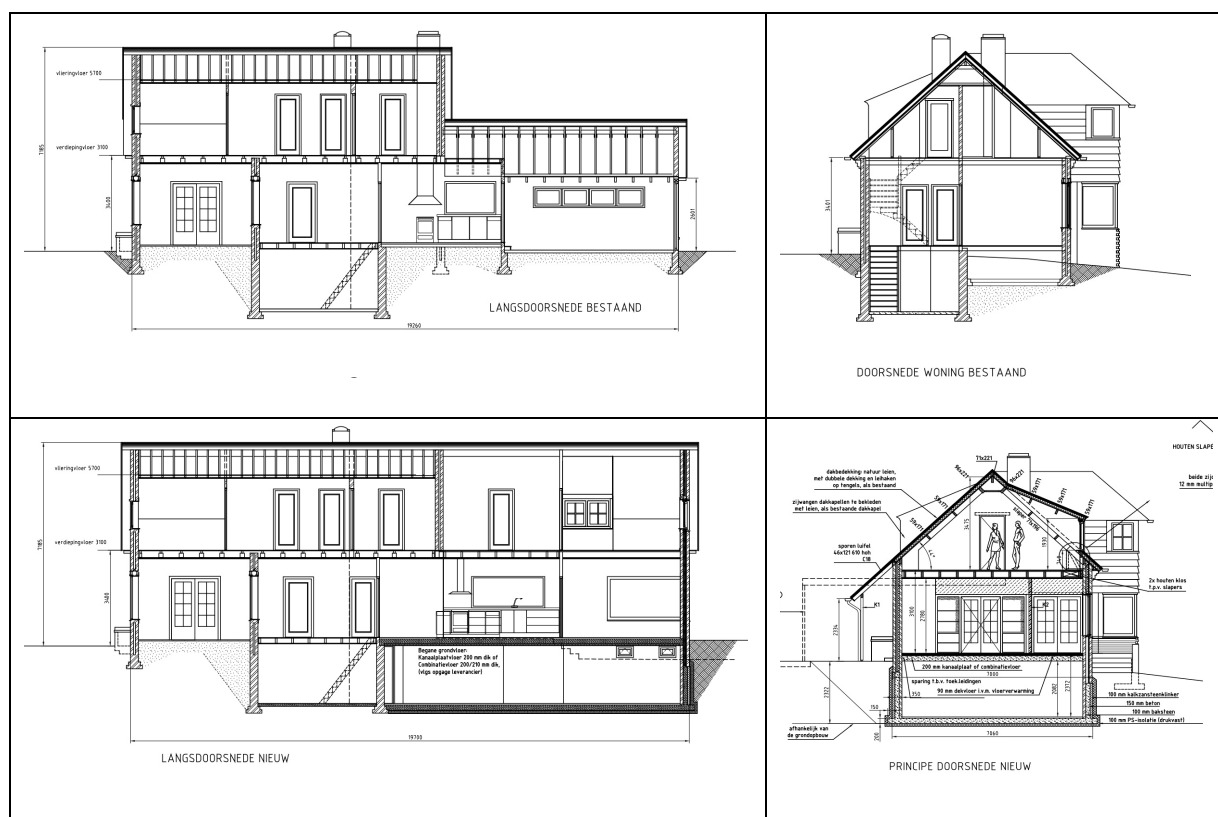
Afbeelding 1. Kadastrale kaart, woning voor/achteraanzicht en luchtfoto van de omgeving van de M.C. Verloopweg 61.

2.2 Toekomstige situatie

Het woonhuis is aan groot onderhoud en gedeeltelijke renovatie toe. Het plan is daarom opgevat om het huis te moderniseren en enigszins te vergroten en passend bij de eisen van deze tijd, levensloop bestendig te maken.

Daartoe wordt de rechtervleugel van het huis uitgebreid met een groter souterrain en komt er op de 1e etage een uitbreiding van de bovenverdieping. Dit wordt grotendeels gedaan binnen de bestaande gebouwde grondoppervlakte. Aan de achterzijde (westzijde), wordt de woning, ter plaatse van het huidige terras, uitgebreid met ca. 30 m².

Op onderstaande dwarsdoorsneden is deze vergroting in beeld gebracht.



Afbeelding 2. Dwarsdoorsnede woonhuis bestaande (boven) en nieuwe situatie

3. Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het Europese/nationale, provinciale en gemeentelijke beleid behandeld ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur voor zover deze relevant zijn voor dit plan. Dit zijn:

- E.U./Rijksbeleid
- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (2013)
- Bestemmingsplan Buitengebied Leersum (2005)
- Structuurvisie 2030 "Groen dus vitaal"
- Algemene uitgangspunten bebouwing buitengebied

3.1 E.U. /Rijksbeleid

Op het Europese en nationale niveau is het ruimtelijke beleid onder meer gericht op het behoud en zo mogelijk versterken van natuur en landschappelijke waarden. Daarnaast is het behoud en versterken van een aantrekkelijk buitengebied voor wonen, recreatie en andere functies van groot belang.

Het vergroten en moderniseren van deze bestaande woning in het buitengebied sluit hier goed op aan.

3.2 Provinciaal Beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (2013)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De te vergroten woning is gelegen in een gebied dat planologisch gezien de aanduiding landelijk gebied, met als hoofdfunctie natuur, heeft gekregen.

Het vergroten van deze woning doet aan deze aanduiding niets af aangezien de woonfunctie als zodanig niet of nagenoeg niet verandert en de uitbreiding hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaande bebouwde oppervlak.

3.2.2 Provinciale verordening: verruiming beleid

Het provinciaal beleid heeft de maximale toe te laten inhoud van woningen van 600 m³ in het buitengebied losgelaten. Mits landschappelijk inpasbaar, is een inhoud van 800 m³ toelaatbaar. Zie bijlage 1.

3.3 Gemeentelijk Beleid

De gemeentelijke Structuurvisie 2030 “Groen dus Vitaal” geeft voor het plangebied aan dat gestreefd moet worden naar een gebiedsperspectief waarvan natuur, landbouw, cultuurhistorie, wonen, recreatie en zorg duurzaam en samenhangend deel uitmaken.

Het perceel ligt binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) van natuurgebieden. Ontwikkelingen in deze gebieden kunnen alleen worden toegestaan wanneer uit onderzoek blijkt dat er geen significante aantasting van aanwezige waarden en kenmerken ontstaat.

Aangezien de bestemming “wonen” niet wijzigt en ook het gebruik van de woning blijft zoals het nu is, past de voorgenomen vergroting van de woning geheel binnen de gemeentelijke structuurvisie en het EHS beleid.

3.3.2 Bestemmingsplan

Het perceel M.C. Verloopweg 61 is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan buitengebied Leersum en heeft de bestemming woondoeleinden gekregen.

De ingediende aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan waarin staat dat de inhoud van een woning niet meer dan 600 m³ mag bedragen. De woning ligt in de ecologische hoofdstructuur (EHS), “bestaande natuur”.

Het verruimde provinciaal beleid is door de gemeente intussen overgenomen. Er is een lijst vastgesteld (zie bijlage 3) waarin is opgenomen voor welke zaken geen verklaring van bedenkingen nodig is. Dit onder de voorwaarde dat de uitbreiding landschappelijk inpasbaar is.

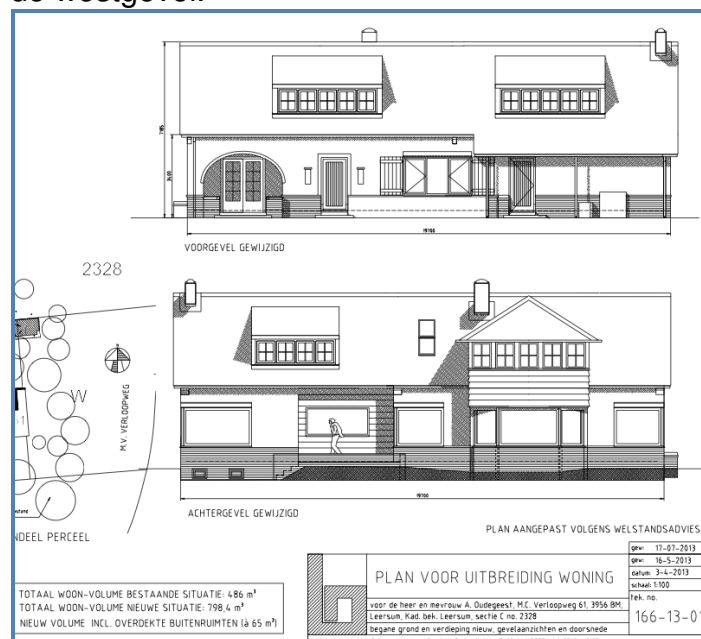
Het vergroten van de woning in het buitengebied valt niet onder artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo is hier van toepassing. Dit betreft een Wabo projectprocedure, een uitgebreide procedure, waarbij de termijn van orde 26 weken bedraagt.

3.3.3 Welstand en landschappelijke inpassing

Welstand

In de welstandscommissie is het principeverzoek voor de voorgenomen vergroting van de woning aan de orde geweest. De commissie kwam tot het oordeel dat landschappelijk inpassing mogelijk is en vraagt daarbij aandacht voor kleur- en materiaalgebruik. Dit heeft geleid tot de volgende architectonische detaillering:

1. De houten topgevel aan de noordzijde wordt geheel in baksteen uitgevoerd.
2. De afgeschuinde hoek in de nieuwe verblijfsruimte wordt een rechte hoek, met glasoppervlakten die goed uitzicht bieden, maar vooral voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde daglichteisen.
3. De dakkapel aan de achtergevel is met één travee versmald.
4. De keukenwand van het overdekte terras krijgt een houten voorzetwand van horizontale red Cedar delen.
5. De volumevergroting door de rechte hoek in de nieuwe verblijfsruimte wordt voor het merendeel gecompenseerd door de verkleinde dakkapel aan de westgevel.



Landschappelijke inpassing

Het perceel waarop de woning staat is groot en de uitbreiding van de woning is gering.

Gezien vanuit het omringende landschap/gebied verandert het aanzicht van de woning enigszins; aan de westkant wordt een klein stukje terras, ter grootte van 30 m² bebouwd.

Verder wordt voldaan aan de overige voorschriften die in het bestemmingsplan buitengebied aan woningen worden gesteld, waar onder een goothoogte van maximaal 4,5 m.

Landschappelijk gezien verandert er dus, ten opzichte van de bestaande situatie weinig.

4. Onderzoek

4.1 Archeologie en monumenten

Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg in 2007 is het verplicht om archeologische (verwachtings) waarden in de bodem mee te wegen bij ruimtelijke vraagstukken. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het stellen van beleidskaders inzake deze archeologische monumentenzorg.

Volgens de gemeentelijke beleidskaart archeologie (vastgesteld in april 2013) is de woning aan de M.C. Verloopweg 61 gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie bijlage 4). Conform artikel 17a van de Wijzigingsverordening Monumentenverordening gemeente Utrechtse Heuvelrug 2011 is het verboden de bodem dieper dan 30 cm te verstoren op een archeologische vindplaats of een archeologisch verwachtingsgebied.

Voor gebieden van een hoge archeologische verwachtingswaarde zijn ontwikkelingen waarbij de ingrepen in de bodem kleiner zijn dan 150 m² vrijgesteld van dit verbod.

De uitbreiding van de woning bedraagt ca. 30 m², overschrijdt dus de vrijstellingsgrens niet en is daarmee vrijgesteld van een archeologische onderzoek verplichting.

Op basis van de hoge verwachtingswaarde is het mogelijk dat er tijdens de bouwwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

4.2 Flora- en faunaonderzoek

De onderzoeks-locatie is gelegen in een natuurlijk rijke omgeving. Dit betekent dat tal van natuurlijke waarden aanwezig verondersteld mogen worden. Op de voorhand lijkt het erop dat weinig negatieve effecten te verwachten zijn. Functie en gebruik van het huisperceel wijzigen immers niet. De feitelijke uitbreiding qua vloeroppervlakte van ca. 30 m² wordt gerealiseerd op een gedeelte van het erf dat al jaren als verhard terras in gebruik is.

De vraag is in hoeverre er, als gevolg van de uitbreiding van de woning negatieve effecten te verwachten zijn op de natuurlijke omgeving, zijnde de EHS. Om die effecten in kaart te brengen is op aanraden van milieuexperts van de Gemeente een quickscan uitgevoerd.

Volgens dit onderzoek gaat door de beoogde ingrepen een beperkt deel van het aanliggend heideterrein rond de huidige garage verloren (ongeveer 20 m²). Dit betekent een aantasting van de EHS. Echter, de heide rond de woning wordt feitelijk gebruikt als tuin, en het oppervlak aan te tasten heide is zeer klein. Er worden geen verbindings aangetast of effecten verwacht op de robuustheid van de EHS gezien het zeer kleinschalige karakter van de ingreep. Ook wordt de druk op de omgeving door de uitbreiding van de woonbebouwing nauwelijks groter.

Ten aanzien van de aantasting van de heide worden zijn de volgende randvoorwaarden gesteld: Nabij de huidige woning is, aan de rand van het bos, recentelijk een garage gebouwd. Om deze garage ligt nu nog bouwgrond (geel zand). Om effecten op de EHS als gevolg van de uitbreiding van de woning te beperken, moet de grond rond de garage weer ingericht worden als heide (desnoods met verwijdering van een enkele grove den). De ten behoeve van de nieuwbouw te verwijderen heidepollen moeten rond de schuur worden ingeplant. Deze maatregel, in combinatie met het beperkte oppervlak en het gebruik als tuin, voorkomt dat er sprake zal zijn van een significant effect op de EHS van Utrecht.

Met inachtneming van bovengenoemde randvoorwaarden en andere aanbevelingen uit het onderzoek (zie bijlage 6) zijn er vanuit het flora/fauna perspectief geen beletselen voor de realisatie van het bouwplan.

4.3 Bodemonderzoek

Voor de plan-locatie is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Een bodemonderzoek conform de N E N 5740 is alleen nodig als de uitbreiding een groter oppervlak heeft dan 100 m². Aangezien de uitbreiding slechts ca. 30 m² groot is behoeft geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

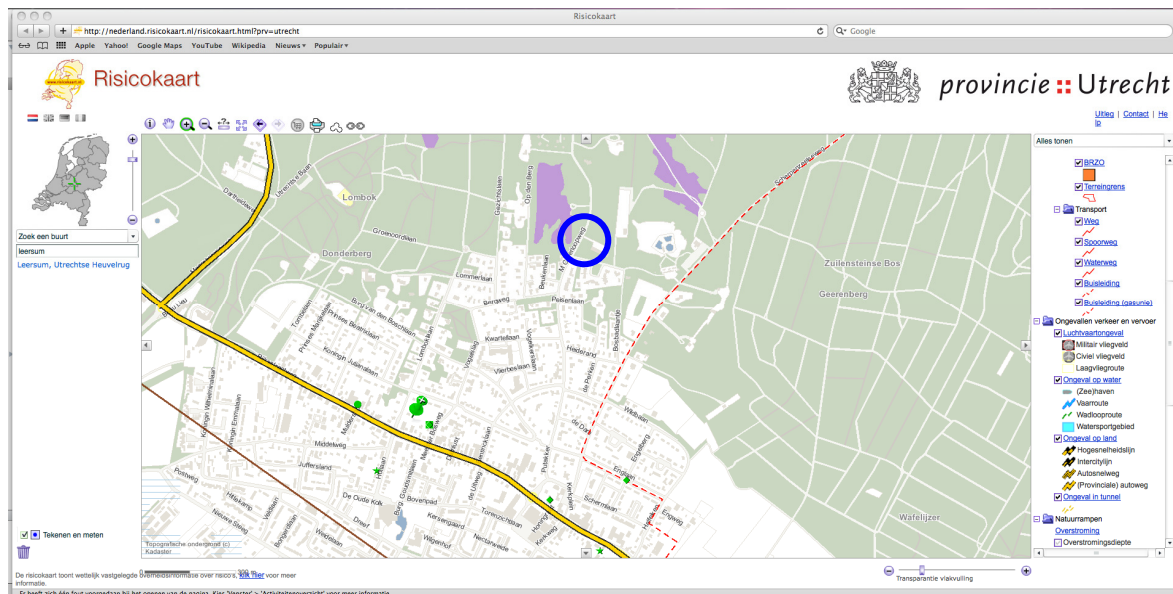
4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid refereert aan risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid is erop gericht burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen te bieden.

Op onderstaande risicokaart is te zien dat in de directe omgeving van de M.C. Verloopweg 61 geen risico's (rode symbolen) te vinden zijn. De dichtstbijzijnde is een gasleiding gelegen langs de Scherpenzeelseweg. (rode stippellijn) op ruim 400 m afstand.

Met de groene symbolen zijn kwetsbare objecten aangeduid. Deze liggen op een afstand van meer dan 800 m van het plangebied, spelen geen rol spelen en zijn daarom niet verder besproken.

Het veiligheidsaspect levert dus geen belemmeringen op voor het bouwplan.



Afbeelding 3. Uitsnede van de Risicokaart van de provincie Utrecht

4.5 Water

Er is geen watertoets uitgevoerd aangezien het vergroten van de woning geen of hooguit verwaarloosbare effecten zal sorteren op de waterhuishouding.

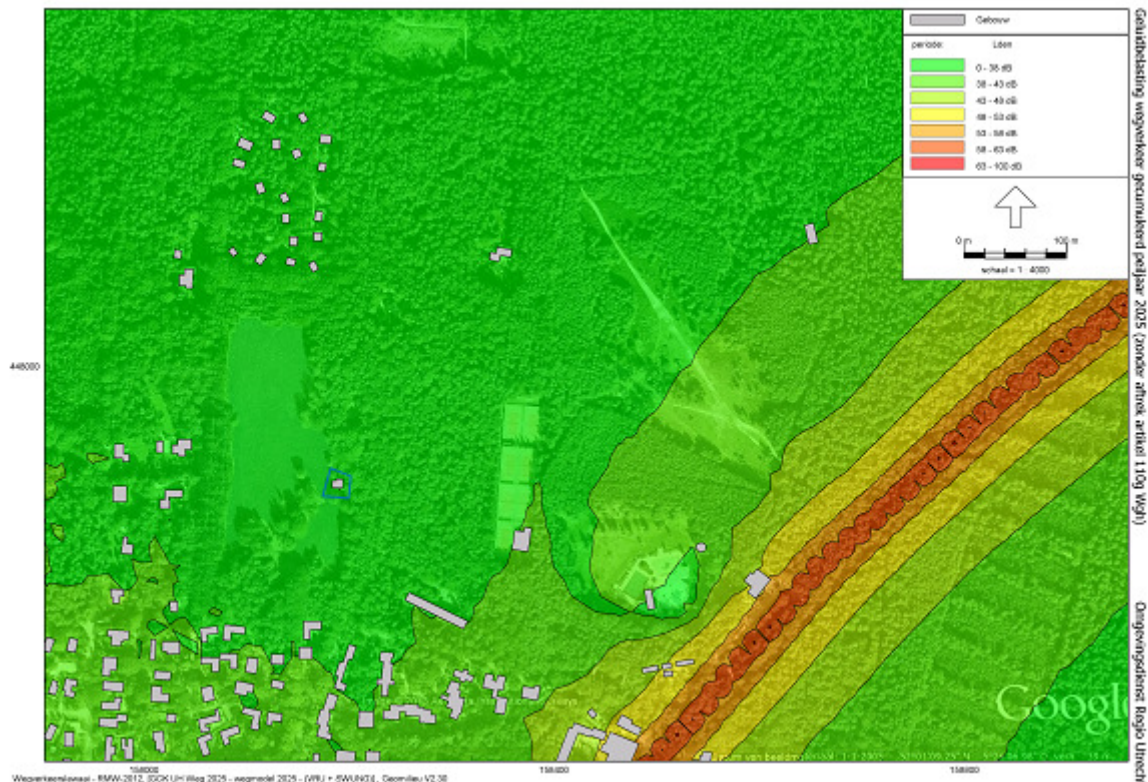
De woning is en blijft aangesloten op riolering en regenwater van daken en andere verharde oppervlakten wordt geïnfiltreerd in de bodem.

4.6 Geluid en verkeer

Voor dit plan is geluid vanwege industrieterreinen, railverkeer of wegverkeer niet relevant. Het plangebied is niet gelegen in een geluidzone zoals benoemd in de Wet Geluidhinder.

De MC Verloopweg heeft een 30 km/h regime conform het geluidmodel van de Omgevingsdienst. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan ook voor niet gezonde wegen de geluidbelasting worden bepaald om vast te stellen of sprake is van onaanvaardbare geluidhinder.

Uit de indicatieve berekening met Geomilieu blijkt dat de geluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB; zie onderstaande figuur.



Afbeelding 4: geluidsbelasting ten gevolge van het totale wegverkeer, exclusief aftrek ex. art. 110g Wgh

Het perceel is goed ontsloten via een eigen ontsluitingspad dat uitkomt op de M.C. Verloopweg. Er is voldoende parkeerruimte op eigen erf. Aangezien de functie wonen niet verandert levert dit aspect verder geen relevante (negatieve) effecten op die om een nader onderzoek en/of toetsing vragen.

4.7 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Concreet betekent een toename van meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar bijvoorbeeld 100.000 m² kantooroppervlak.

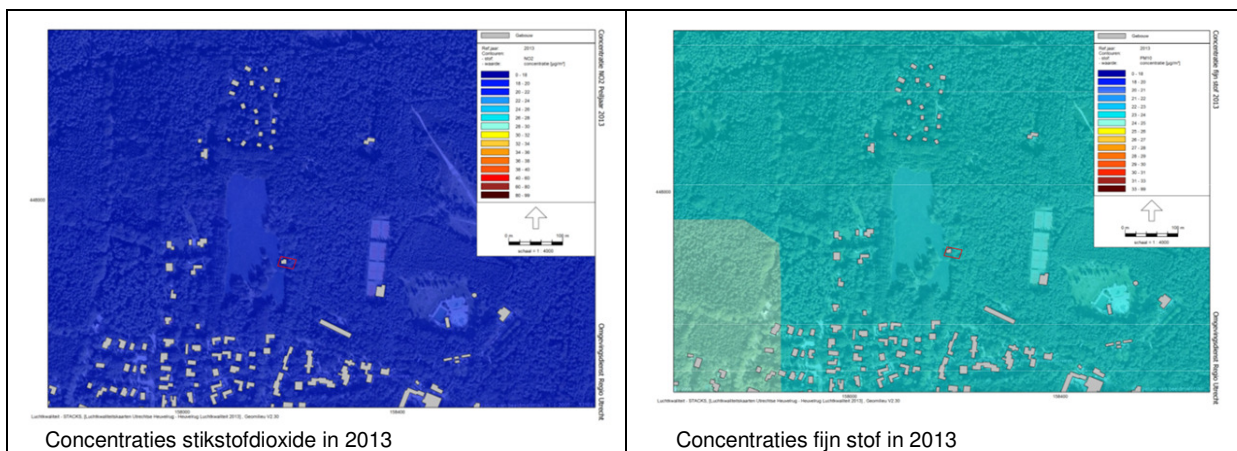
Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet op de ruimtelijke ordeningen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen binnen dit kader; de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Het is daarom wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en of de blootstelling acceptabel is.

Situatie plangebied

De gemeente heeft een Milieubeleidsplan waarin milieukwaliteitsprofielen zijn toegekend. Voor het plangebied is het profiel 'Wonen – buiten centrum' van toepassing, zie bijlage 3.

De Omgevingsdienst heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekenend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 2.30. In dit rekenmodel is het rekenhart STACKS geïntegreerd, welke voldoet aan de Regeling beoordeling. De berekende concentraties zijn grafisch weergegeven in onderstaande afbeeldingen:



Uit de figuren is af te leiden dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentraties in het plangebied bedragen 20 tot 22 microgram per m³, wat betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentratie fijn stof in het plangebied maximaal 24 microgram per m³ bedraagt, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

De concentraties stikstofdioxide in het gebied bedragen tot 22 microgram per m³. De concentraties fijn stof bedragen maximaal 24 microgram per m³. Dit betekent dat de concentratie voor stikstofdioxide voldoet aan de grenswaarde voor de huidige kwaliteit maar niet aan de ambitiewaarde. De concentraties fijn stof in het gebied voldoen niet aan de huidige en ambitiekwaliteit. De oorzaak hiervan is de hoge achtergrondconcentratie in het plangebied.

Conclusie

De ontwikkeling van de woning draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

De grenswaarden worden niet overschreden in en nabij het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijk ordening. Voor luchtkwaliteit is geen nader onderzoek vereist.

4.8 Bedrijven en Milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Voor het bepalen van deze afstanden wordt getoetst conform:

- VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

in de directe omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor. In de verdere omgeving komen wel bedrijven voor maar deze liggen buiten de directe invloedssfeer voor deze woning. Toetsing aan de in de VNG Handreiking gegeven richtafstanden per omgevingstype is derhalve niet zinvol.

Er zijn voor het aspect Bedrijven- en milieuzonering geen belemmeringen voor het realiseren van het bouwplan.

4.9 Duurzaamheid

De provinciale ruimtelijke verordening (4 februari 2013) stelt als eis aan ruimtelijke plan (bestemmingsplan, beheersverordening, Wabo uitgebreid, projectafwijking besluit) dat binnen het stedelijk gebied ligt:

art. 3.1 lid 3; De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Dit betekent dat bij een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan in het stedelijk gebied, een toelichting op de eis om *"inzichtelijk te maken van hoe wordt omgegaan met energiebesparing en duurzame energiebronnen"*, dient te worden opgenomen.

De locatie MC Verloopweg 61 ligt net buiten het stedelijk gebied, maar voor de volledigheid wordt dit onderwerp hier toch even nader toegelicht.

Aan de verbouw van woningen worden volgens het bouwbesluit april 2013:

Voor de isolatie-eis wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau voor zover dat niveau voor de warmteweerstand niet lager is dan $1,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De te vergroten woning zal gebruik maken van moderne hoogwaardige isolatiemateriaal zodat de energiebehoefte van het huis aanmerkelijk zal verminderen. Indien technisch uitvoerbaar en landschappelijk inpasbaar zullen zonnepanelen worden geplaatst. Verder zullen bij voorkeur duurzaam verkregen bouwmaterialen worden gebruikt voor zover deze passen bij de landschappelijke omgevingseisen.

Een en ander zal nader worden besproken door de architect met expertise van de Gemeente op gebied van GPR en terugdringen energieverbruik.

4.10 Samenvatting en conclusies

Op basis van de uitkomsten van genoemde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat het in geringe mate vergroten van de woning past binnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en te realiseren is binnen de bestaande regelgeving.

Aspect	onderzoeksresultaten	conclusie	maatregel
Archeologie en monumenten	Hoge verwachtingswaarde	Geen belemmeringen valt onder norm <150 m ²	Meldingsplicht
Flora- en fauna	Rijke natuur; veel waarden verondersteld; quick scan uitgevoerd	Zeep beperkt verlies EHS	Zorgvuldig bouwen en slopen; mitigerende maatregelen: herplanten heide rondom garage; in spouwmuur nestvoorziening dwergvleermuis aanbrengen;
Bodem	Niet onderzocht	Niet relevant	
Externe veiligheid	Raadpleging risicokaart	Geen risicovolle objecten in de nabijheid.	
Water	Woning is aangesloten op riool; watertoets weinig zinvol	Geen effecten	Afkoppelen regenwater; bodeminfiltratie
Geluid en verkeer	Geen extra verkeer /geluid	Geen effecten	
Luchtkwaliteit	Geen activiteiten te verwachten die de luchtkwaliteit beïnvloeden	Geen effecten	
Bedrijven en milieuzonering	Niet in directe omgeving	Geen effecten	
Duurzaamheid	Zie het door de architect ingediende bouwplan		Raadplegen mogelijkheden gebruik duurzame materialen, GPR gebouw en terugdringen energieverbruik Eventueel nader te regelen via omgevingsvergunning

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende ontwerp voor het vergroten van de woning sluit aan op het vigerende ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente. Het toestaan van een groter bouwvolume is nodig om daarmee de woning levensloopbestendig te maken. Dit past in het gemeentelijk beleid om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.

De uitgangspunten voor het ontwerp zijn door de architect met de gemeente in vooroverleg en middels een principeverzoek vastgelegd. De principe aanvraag is reeds in de welstandcommissie besproken en deze is bereid hieraan goedkeuring te verlenen.

Bestuurlijke besluitvorming kan plaatsvinden via een ruimtelijke procedure, waarvoor een zo genaamde Wabo-procedure (projectbesluit) wordt gevolgd.

Vervolgprocedure

Nadat een omgevingsvergunning is ingediend, inclusief de voorliggende ruimtelijke onderbouwing start een uitgebreide Wabo-procedure.

De ontwerp omgevingsvergunning gaat voor de duur van 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

De gemeenteraad moet een verklaring van geen bedenkingen afgeven voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend door het college van B&W.

5.2. Economische uitvoerbaarheid.

De verbouwing van de woning aan de M.C. Verloopweg 61 is niet een aangewezen plan in de zin van het Besluit Ruimtelijke Ordening, artikel 6.2.1.

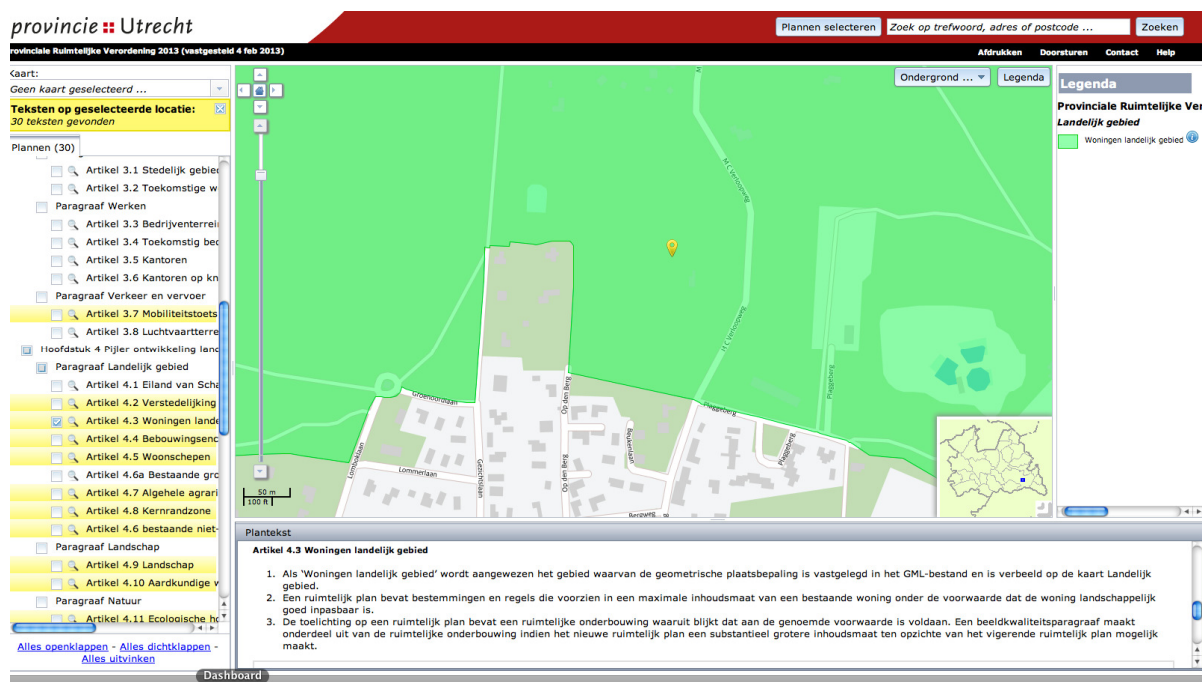
Daarmee is het niet nodig om een anterieure overeenkomst af te sluiten.

Kosten komen voor rekening van opdrachtgever.

Bijlagen

Bijlage 1: Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (2013)

T.a.v. verruiming beleid wonen buitengebied geeft de PRV het volgende aan:



Artikel 4.3 Woningen landelijk gebied (bron PRV)

1. Als 'Woningen landelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.
2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die voorzien in een maximale inhoudsmaat van een bestaande woning onder de voorwaarde dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarde is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing indien het nieuwe ruimtelijk plan een substantieel grotere inhoudsmaat ten opzichte van het vigerende ruimtelijk plan mogelijk maakt.

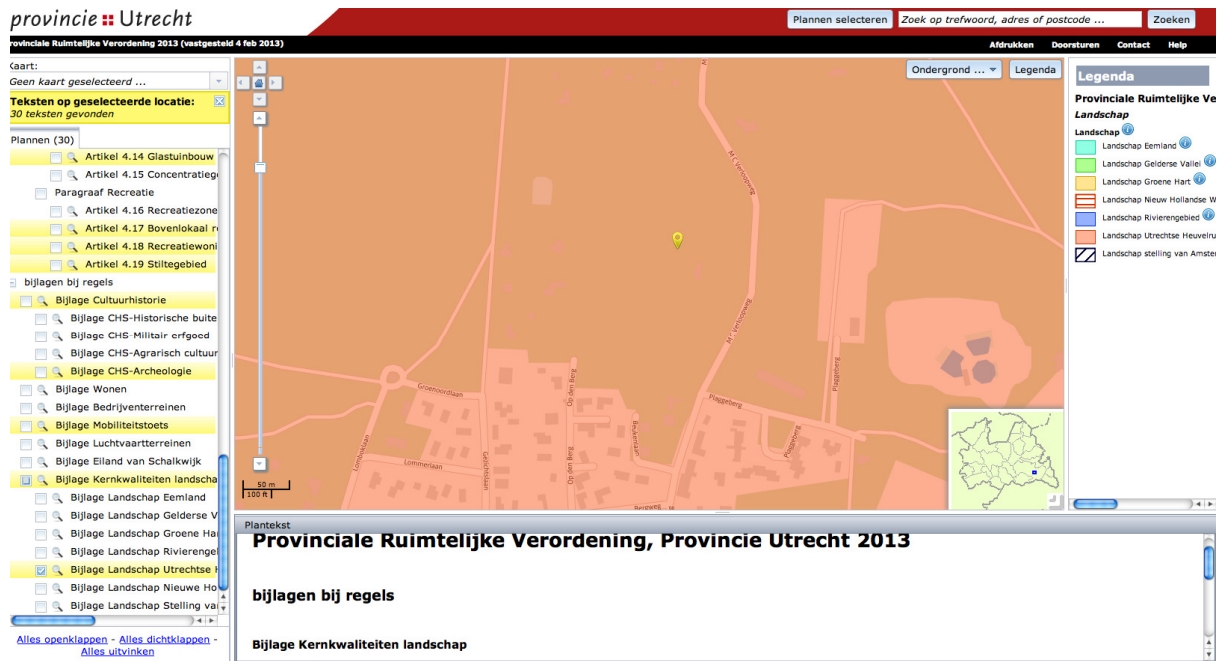
Toelichting PRV

Tweede lid: De maximale inhoudsmaat moet landschappelijk goed inpasbaar zijn. Hierbij moet gedacht worden aan 600 tot 800 m3. Onder woningen worden zowel burgerwoningen als ook bedrijfswoningen verstaan. □

Derde lid: Hier wordt een generieke onderbouwing van een generieke inhoudsmaat gevraagd. Gebiedsgewijs kan wel gedifferentieerd worden. Hierbij kan gedacht worden aan villawijken in het bos gelegen buiten de rode contour. Een beeldkwaliteitsparagraaf is nodig indien het nieuwe ruimtelijk plan een "wezenlijk" grotere inhoudsmaat mogelijk maakt ten opzichte van het oude ruimtelijke plan. Een beeldkwaliteitsparagraaf bevat in ieder geval een analyse van de bestaande kwaliteiten, een onderbouwing op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan die kwaliteiten en op welke wijze dit in de regels van het ruimtelijk plan is verankerd.

Bijlage 2: Provinciale richtlijn Landschap Utrechtse Heuvelrug

Over landschap geeft de PRV de volgende richtlijnen:



Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug willen we de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. robuuste eenheid;
2. reliëfbeleving;
3. extreme historische gelaagdheid.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van Utrechtse Heuvelrug verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten hebben we opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Zie ook: www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids. Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug vragen we aandacht voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug willen we in dit gebied geen grootschalige ontgrondingen. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn wel mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

Bijlage 3: Ruimtelijk beleidskader Gemeente

1. Bestemmingsplan Leersum Buitengebied 2005

“Het ruimtelijk beleid is gericht op conservering van de landschappelijke structuur en de bestaande functieverdeling in het gebied. Het bestemmingsplan is erop gericht om verdere versterking van het buitengebied tegen te gaan, enzovoorts.

2. Besluit Gemeenteraad Heuvelrug d.d. 4.03.2013:

600 m³ wordt maximaal 800 m³ inhoudsmaat mits landschappelijk inpasbaar:



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Behoort bij raadsvoorstel 2013-412, titel: Versnelling ruimtelijke procedures.

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gelet op:

- Artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Artikel 6.5, lid 3, Besluit omgevingsrecht;
- Artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening;
- Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
- De memo van het college van burgemeester en wethouders dd. 19 februari 2013 inzake wijziging stukken na een eventueel amendement Versnelling ruimtelijke procedures;
- Raadsvoorstel 2011-138, titel: Proces totstandkoming bestemmingsplannen dd. 4 april 2011.
- De Amendementen:
 - Aanpassing versnelling Ruimtelijke procedures
 - Amendement Schrappen voorontwerpbestemmingsplan
 - Vergroten inhoudsmaat van 600 naar 800 m³

Allen aangenomen tijdens de raadsvergadering van 4 maart 2013.

BESLUIT

1. de bij dit besluit behorende lijst met categorieën van gevallen, ten behoeve van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist voor de verlening van de omgevingsvergunning vast te stellen;
2. voor activiteiten die behoren tot de onder punt 1 genoemde lijst de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen of juist daarvan af te zien te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders;
3. de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen of juist daarvan af te zien ten behoeve van een wijzigingsplan, te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders;
4. het proces van totstandkoming bestemmingsplannen, vastgesteld op 4 april 2011 middels raadsbesluit nummer 2011-138: “Proces totstandkoming bestemmingsplannen” te wijzigen op de wijze zoals is aangegeven in de bij dit besluit behorende bijlage 1;

3 Milieukwaliteitsprofiel 'Wonen – buiten centrum'

Voor het realiseren van de uitbreiding is het milieukwaliteitsprofiel 'Wonen – buiten centrum' uit het Milieubeleidsplan 'Natuurlijk Duurzaam' van toepassing,

Wonen – Buiten centrum	Wettelijk niveau	Huidige kwaliteit ¹	Ambitiekwaliteit
Bodem - Besluit Bodemkwaliteit	Achtergrondwaarden***	Achtergrondwaarden	Achtergrondwaarden
Energie / Dubo - EPL	6,6	onbekend	25% verscherpte EPL
- EPC	0,6	onbekend	25% verscherpte EPC
- GPR Gebouw	6	onbekend	Gemiddeld 7, bij kansrijke projecten 8
Externe Veiligheid - plaatsgebonden risico (PR)	$1 * 10^{-6}$	$1 * 10^{-8} - 1 * 10^{-7}$ $1 * 10^{-8} - 1 * 10^{-6}$ (Drieb) $< 0,1 \times OW$	$\leq 1 * 10^{-8}$
- groepsrisico (GR)	nvt, motivatieplicht	$0,1 - 12 \times OW$ (Drieb)	$< 0,1 \times OW$
Geluid - wegverkeer (dB)	48*	<53	<48
- bedrijven (dB(A))	50	50	45
- rail (dB)	55**	<55 <60 (Maarn)	<50 <55 (Maarn)
Groen en Natuur - belevingswaarde	n.v.t.	Groen dat behaagt	Groen dat leeft
Licht - dag en avond (lux) 7.00-23.00 uur	10	onbekend	2
- nacht (lux) 23.00-7.00 uur	2	onbekend	1
Lucht - NO ₂ [µg/m ³]	40	20-22	18-22
- PM ₁₀ [µg/m ³]	31,3	21-22	20-21
Verkeer - Fietspaden	n.v.t.	Ontsluiting op weg met gemengd verkeer en/of lage intensiteit	Ontsluiting op fietsnetwerk
- Fietsstallingen		Geen bijzondere voorzieningen	Voldoende stallingen
- Openbaar vervoer		Laag frequent, 1x p.u.	Hoog frequent, 2-4x p.u.
Water - belevingswaarde	n.v.t.	Basis	Midden
- afkoppelen (%)		10 - 20	60-100

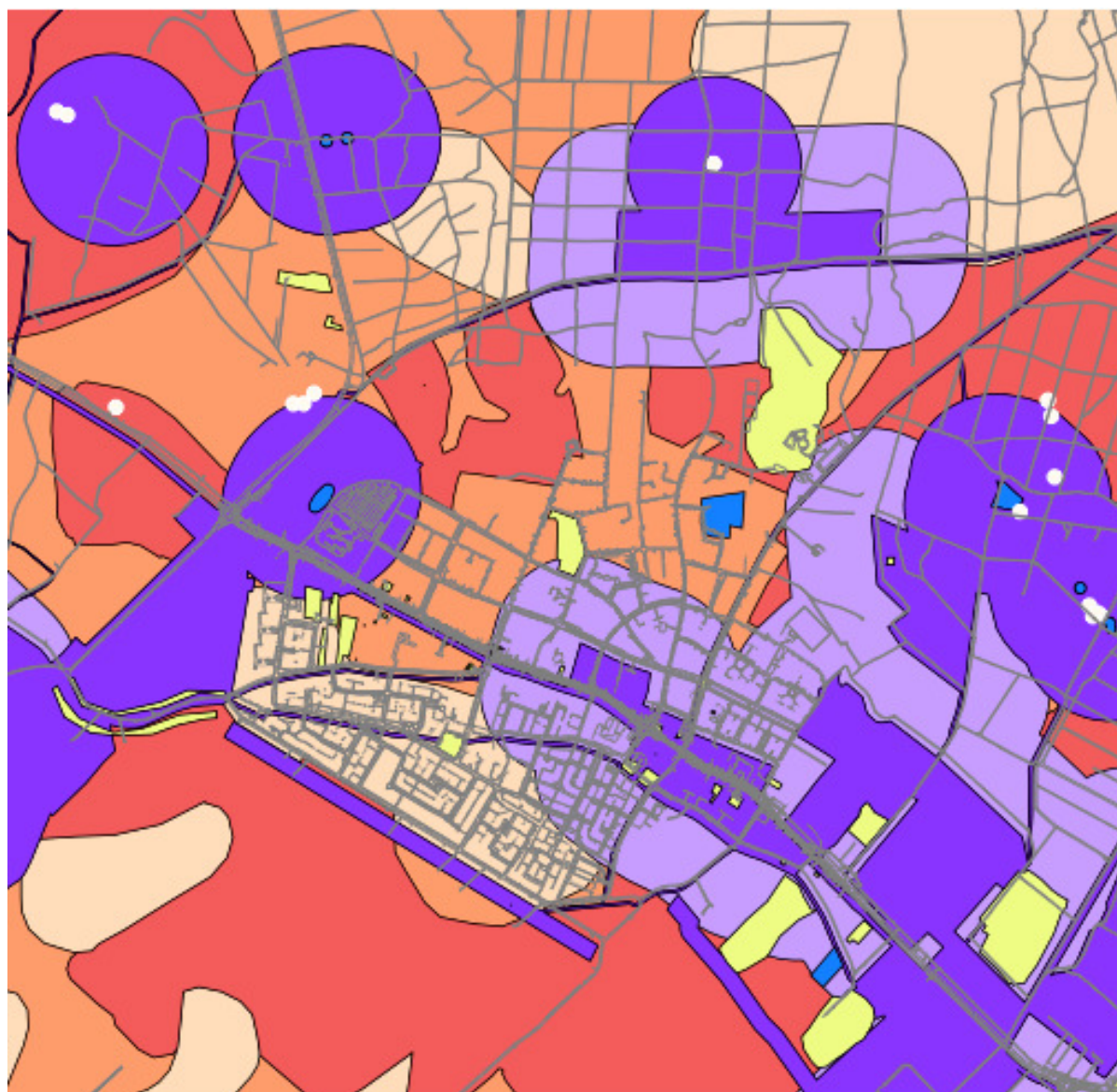
* Met binnen de bebouwde kom een ontheffingsmogelijkheid tot 63 dB en buiten de bebouwde kom tot 53 dB

** Met een ontheffingsmogelijkheid tot 68 dB

***Bouwplannen worden getoetst aan de geldende Circulaire Bodemsanering

¹ Binnen gebiedstypen heerst niet overal dezelfde huidige kwaliteit, de weergegeven waarden zijn de gemiddelde kwaliteit. In praktijk zal voor elk project apart steeds de huidige kwaliteit worden bepaald. Deze bepaalde kwaliteit is leidend.

Bijlage 4: Archeologische verwachtingswaarde MC Verloopweg 61



Legenda

Archeologische verwachtingswaarde

Puurte - Archeologische 1e- en 2e- eeuw AD, Tussen de Leuvense Landgraven - Heuvelse Kanten, Oude Leuven, Oude Leuven, Oude Leuven, Tweede Wereldoorlog

Puurte - Archeologische 3e- en 4e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 5e- en 6e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 7e- en 8e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 9e- en 10e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 11e- en 12e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 13e- en 14e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 15e- en 16e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 17e- en 18e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 19e- en 20e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 21e- en 22e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 23e- en 24e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 25e- en 26e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 27e- en 28e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 29e- en 30e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 31e- en 32e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 33e- en 34e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 35e- en 36e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 37e- en 38e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 39e- en 40e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 41e- en 42e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 43e- en 44e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 45e- en 46e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 47e- en 48e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 49e- en 50e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 51e- en 52e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 53e- en 54e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 55e- en 56e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 57e- en 58e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 59e- en 60e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 61e- en 62e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 63e- en 64e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 65e- en 66e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 67e- en 68e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 69e- en 70e- eeuw AD

Verwachtingswaarde

Verwachtingswaarde 1: Archeologische 1e- en 2e- eeuw AD, Tussen de Leuvense Landgraven - Heuvelse Kanten, Oude Leuven, Oude Leuven, Oude Leuven, Tweede Wereldoorlog

Verwachtingswaarde 2: Archeologische 3e- en 4e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 3: Archeologische 5e- en 6e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 4: Archeologische 7e- en 8e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 5: Archeologische 9e- en 10e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 6: Archeologische 11e- en 12e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 7: Archeologische 13e- en 14e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 8: Archeologische 15e- en 16e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 9: Archeologische 17e- en 18e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 10: Archeologische 19e- en 20e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 11: Archeologische 21e- en 22e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 12: Archeologische 23e- en 24e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 13: Archeologische 25e- en 26e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 14: Archeologische 27e- en 28e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 15: Archeologische 29e- en 30e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 16: Archeologische 31e- en 32e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 17: Archeologische 33e- en 34e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 18: Archeologische 35e- en 36e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 19: Archeologische 37e- en 38e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 20: Archeologische 39e- en 40e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 21: Archeologische 41e- en 42e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 22: Archeologische 43e- en 44e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 23: Archeologische 45e- en 46e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 24: Archeologische 47e- en 48e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 25: Archeologische 49e- en 50e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 26: Archeologische 51e- en 52e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 27: Archeologische 53e- en 54e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 28: Archeologische 55e- en 56e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 29: Archeologische 57e- en 58e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 30: Archeologische 59e- en 60e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 31: Archeologische 61e- en 62e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 32: Archeologische 63e- en 64e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 33: Archeologische 65e- en 66e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 34: Archeologische 67e- en 68e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 35: Archeologische 69e- en 70e- eeuw AD

gemeente Utrechtse Heuvelrug - beleidskaart archeologie
STATUS (augustus 2012): CONCEPT



Bijlage 5: Beoordeling principeverzoek

Kerkplein 2
Postbus 200
3940 AE Doorn

T (0343) 56 56 00
F (0343) 41 57 60
E info@heuvelrug.nl

De heer A. Oudegeest
M.C. Verloopweg 61
3956 BM Leersum

Domein	Beleid
Afdeling	Vastgoed, grondzaken en projecten
Contactpersoon	I.Eising
Doorkiesnummer	(0343) 56 57 87
Ons kenmerk	13.PV0025
Uw kenmerk	
Datum	16 mei 2013
Onderwerp	Principeverzoek positief eindadvies
Bijlage(n)	

Geachte heer, mevrouw,

Op 5 april 2013 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het verbouwen en vergroten van het woonhuis aan de M.C.Verloopweg 61 in Leersum. Het principeverzoek is geregistreerd onder nummer 13.PV0025.

Beoordeling principeverzoek

Bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Leersum. De voorgestelde ontwikkeling is strijdig met de bepaling dat de inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan 600 m³. Het ligt bovendien midden in de EHS, bestaande natuur.

Afwijkingenbeleid

Ook het afwijkingenbeleid biedt geen mogelijkheid om met een eenvoudige buitenplanse afwijking deze uitbreiding te vergunnen. Ook in dit beleid wordt nog de inhoudsmaat van 600 m³ genoemd.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid heeft de maximale toe te laten inhoud van woningen van 600 m³ losgelaten. Mits landschappelijk inpasbaar wordt een inhoud tot 800 m³ toelaatbaar geacht. Dit provinciaal beleid is onlangs door de gemeenteraad overgenomen, door het vaststellen van een "lijst van gevallen" waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Dit onder de voorwaarde dat de uitbreiding landschappelijk inpasbaar is. In dit geval lijkt dat geen probleem nu de woning op een zeer grote kavel staat en de bebouwde oppervlakte maar zeer beperkt toeneemt. Verder wordt voldaan aan de overige voorschriften die doorgaans (bp buitengebied Doorn) in het buitengebied aan woningen worden gesteld waaronder een goothoogte max 4,5 m.

Archeologie

Het plangebied bevindt zich op de gemeentelijke beleidskaart archeologie (vastgesteld in april 2013) in een gebied van hoge archeologische (verwachtings)waarde. Conform artikel 17a van de Monumentenverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is het verboden de bodem dieper dan 30

www.heuvelrug.nl

Bankrekeningnummer 28.51.20.808 BNG

cm te verstoren op een archeologische vindplaats of een archeologisch verwachtingsgebied. Voor gebieden van een hoge archeologische verwachtingswaarde zijn ontwikkelingen waarbij de ingrepen in de bodem kleiner zijn dan 150 m² vrijgesteld van dit verbod.

Aangezien het een uitbreiding van een bestaand huis betreft en dit niet groter zal zijn dan 150 m² overschrijdt de geplande ontwikkeling de vrijstellingsgrens niet.

Milieuzaken

De Omgevingsdienst verwacht geen belemmeringen voor de uitbreiding van de woning.

Een bodemonderzoek conform de NEN 5740 is alleen nodig als de uitbreiding een groter oppervlak heeft dan 100 m².

Er wordt naar verwachting voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde voor Geluid – wegverkeer op de locatie. Ook wordt voldaan aan de ambitiekwiteit van het milieukwaliteitsprofiel.

Er zijn voor het aspect Bedrijven- en milieuzonering geen belemmeringen voor het realiseren van de uitbouw van de woning.

De Omgevingsdienst vraagt aandacht voor de duurzaamheid van de uitbreiding. Advies van een expert en het programma GPR Gebouw worden hiertoe gratis ter beschikking gesteld.

Welstand

Het plan is op 13 mei behandeld in de kleine welstandscommissie. Hier zijn enkele wijzigingen voorgesteld. Deze zijn inmiddels verwerkt in een nieuwe tekening..

EHS

Bij indiening van de aanvraag omgevingsvergunning, uitgebreide procedure, moet in een bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing wel onderzocht worden of de uitbreiding nadelige gevolgen heeft voor de in de EHS gelegen natuur. Hiervoor moet in ieder geval een quickscan flora en fauna worden uitgevoerd. Als daaruit blijkt dat er meer onderzocht moet worden zal vervolgens een natuuronderzoek moeten worden uitgevoerd..

De principe-uitspraak betreft geen voor bezwaar en beroep vatbaar besluit.

Geldigheidsduur principebesluit

Om er zeker van te zijn dat ons principebesluit als uitgangspunt voor de officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning kan dienen verzoeken wij u deze officiële aanvraag binnen 6 maanden in te dienen.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek moet u leges betalen. U ontvangt voor de verrichte werkzaamheden een aparte legesnota.

Informatie

Uw contactpersoon is mevrouw I.Eising, te bereiken op telefoonnummer: (0343) 56 57 87.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,
de secretaris, de burgemeester,

drs. T.P. van der Steen G.F. Naafs

Bijlage 6: Conclusies Quick Scan Flora Fauna (memo Laneco 23/12/2013)

6 Conclusie

EHS

- Bij de ingreep gaat een zeer beperkt gedeelte van de Ecologische Hoofdstructuur verloren. Om eventuele effecten te voorkomen zijn maatregelen nodig.
 - Het verlies aan heidegebied moet voor ten minste 100% worden gemitigeerd op de bouwgrond nabij de garage door de heidepollen en het strooisel (bovenste 5 cm grond) te verplaatsen naar de kale zandige omgeving rond de nieuwe garage, en daar eventueel voor het licht een grove den te rooien ten behoeve van de heideontwikkeling.

Flora- en faunawet

- De meeste (mogelijk) voorkomende beschermde soorten vallen onder de lichte beschermingscategorie van de Flora/faunawet. Vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten mogen op basis van een algemene, landelijk geldende vrijstelling worden aangetast, zonder dat sprake is van procedurele consequenties;
- Het pand is ongeschikt als kraamverblijfplaats voor vleermuizen. Echter, een zomerverblijfplaats kan niet geheel worden uitgesloten. Deze kan bij de ingreep worden aangetast.
- Bij de ingreep kan oppervlakteverlies van het leefgebied van reptielen en het heideblauwtje optreden.
- Om effecten op deze soorten te voorkomen, moet het oppervlakteverlies aan heide voor ten minste 100% worden gemitigeerd door de heidepollen en het te verwijderen strooisel (bovenste 5 cm grond) in het gebied rond februari-maart bij een dagtemperatuur van minimaal 12 graden te verplaatsen naar de bouwgronden rond de nieuwe garage. Indien deze mitigatie niet wordt uitgevoerd, is nader onderzoek nodig naar de effecten van de beoogde ingreep.
- Vanuit de zorgplicht is het noodzakelijk om rekening te houden met de aanwezige reptielen en (rupsen van) heideblauwtjes. Daarom dient de heide niet bereden te worden met machinerie of te worden gebruikt als opslag.
- Alle vogelnesten zijn alleen in het broedseizoen strikt beschermd in de Flora- en faunawet. Er dient daarom buiten het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) te worden gestart met werkzaamheden. Bij start in het broedseizoen moet door gericht onderzoek worden aangetoond dat er geen vogels broeden in en om het plangebied;
- Verder geldt altijd de zorgplicht, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaap seizoen) te starten met werkzaamheden, het plangebied eerst kort te maaien en het gefaseerd werken om dieren te kans te geven om te vluchten.

Vleermuizen

Indien sprake is van aantasting van een verblijfplaats van vleermuizen, zijn de volgende maatregelen nodig:

Het slopen en/of ongeschikt maken van de bebouwing moet als volgt plaatsvinden:

- Bij een minimale avondtemperatuur van 10°C.
- Het slopen zal strippend worden uitgevoerd.
- Minimaal twee weken voorafgaand aan de sloop zal het gebouw ongeschikt gemaakt worden voor vleermuizen door tochtgaten/-sleuven aan te brengen in de spouwonderingen bovenin de spouw met een meter tussenruimte). Deze maatregel zal worden uitgevoerd in maart/april of de periode september-november; bij een minimale avondtemperatuur van 10°C. Vleermuizen zullen hierdoor het gebouw verlaten en op zoek gaan naar een andere verblijfplaats. minimaal vijf dagen voorafgaand aan de sloop zal het gebouw door een ecooloog gecontroleerd worden om de afwezigheid vast te stellen.

In de nieuwbouw zijn de volgende voorzieningen nodig:

- In de nieuwbouw moeten aan de open zijde (niet beschaduwde zijde) nieuwe

voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis worden gerealiseerd. Conform de soortenstandaard moeten er minimaal 4 nieuwe voorzieningen worden gerealiseerd. De nieuwe voorzieningen zullen geïntegreerd worden in de westmuren van de nieuwbouw op minimaal 3 meter hoogte. De integratie (inbouw in de spouw) van de voorzieningen waarborgt een stabiel klimaat in de voorzieningen en garandeert een duurzame oplossing voor de toekomst.

- De nieuwe voorzieningen moeten bestaan uit 3 kleine kasten of 3 brede open stootvoegen (3 cm breed) en 1 grote voorziening bestaande uit een vleermuiskast in de spouw van minimaal 1 bij 2 meter.

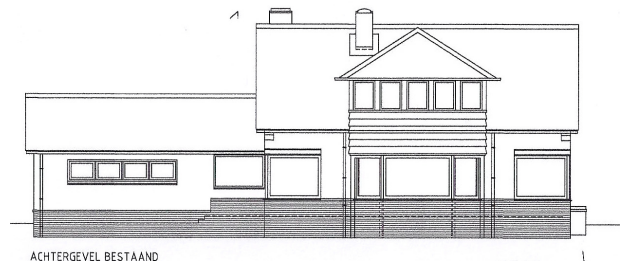
Vrijblijvende aanbevelingen

- Ook kan worden gedacht aan het geschikt maken van het pand voor huismussen en gierzwaluwen door het aanbrengen van neststenen in de muur (minimaal 3 meter hoog) of het 1 dakpan hoger dan normaal aanbrengen van vogelschroot.



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

**RUIMTELIJKE
ONDERBOUWING
VERGROTEN WOONHUIS
M.C. VERLOOPWEG 61
LEERSUM**



ACHTERGEVEL BESTAAND



ACHTERGEVEL GEWIJZIGD

PLAN AANGEPAST VOLGENS WELSTANDSADVIES

7 januari 2014

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doelstelling.....	4
1.2 Procedure.....	5
1.3 Leeswijzer.....	5
2. PLANBESCHRIJVING.....	6
2.1 Huidige situatie.....	6
2.2 Toekomstige situatie.....	7
3. BELEIDSKADERS	8
3.1 E.U. /Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal Beleid	8
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (2013)	8
3.2.2 Provinciale verordening: verruiming beleid.....	8
3.3 Gemeentelijk Beleid	9
3.3.2 Bestemmingsplan.....	9
3.3.3 Welstand en landschappelijke inpassing.....	10
4.1 Archeologie en monumenten.....	11
4.2 Flora- en faunaonderzoek.....	11
4.3 Bodemonderzoek.....	12
4.4 Externe veiligheid	12
4.5 Water.....	13
4.6 Geluid en verkeer	13
4.7 Luchtkwaliteit.....	14
4.8 Bedrijven en Milieuzonering	16
4.9 Duurzaamheid	16
4.10 Samenvatting en conclusies.....	17
5. UITVOERBAARHEID.....	18
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
5.2 Economische uitvoerbaarheid.....	18
BIJLAGEN.....	19
Bijlage 1: Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (2013).....	19
Bijlage 2: Provinciale richtlijn Landschap Utrechtse Heuvelrug.....	20
Bijlage 3: Ruimtelijk beleidskader Gemeente.....	21
Bijlage 4: Archeologische verwachtingswaarde MC Verloopweg 61.....	23
Bijlage 5: Beoordeling principeverzoek	24
Bijlage 6: Conclusies Quick Scan Flora Fauna (memo Laneco 23/12/2013).....	26

COLOFON

Opdrachtgever: Mevrouw en de heer Oudegeest
M.C. Verloopweg 61, 3956 BM Leersum

Opdrachtnemer: DE LANGE, Stedebouw
ontwerp+advies+bemiddeling
Godebaldstraat 15
7515 ZM Deventer

Nummer: T4

Datum: 07-01-2014

1. Inleiding

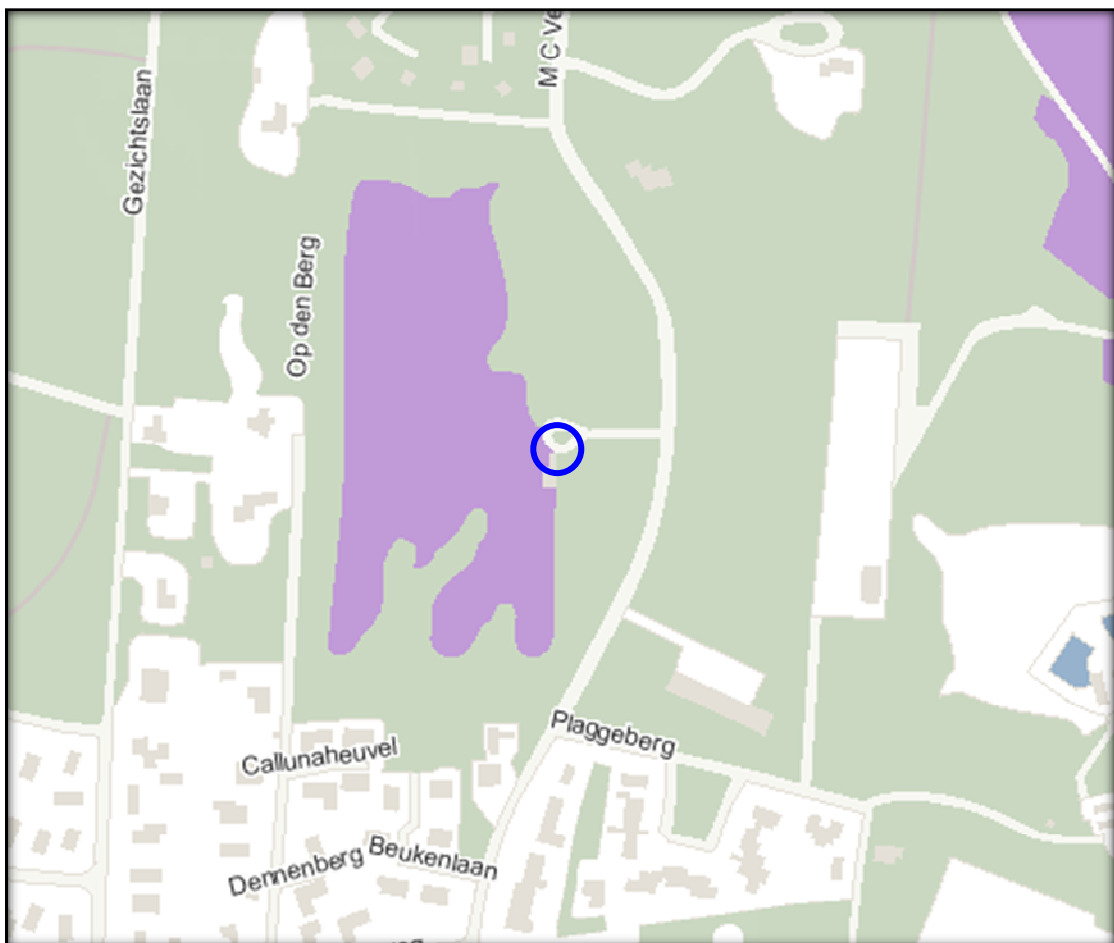
1.1 Aanleiding en doelstelling

De familie Oudegeest heeft een plan ingediend voor het vergroten van het woonhuis aan de M. C. Verloopweg 61 te Leersum. Het woongebied valt onder het bestemmingsplan buitengebied. Volgens de regels van dit bestemmingsplan mag de maximale inhoud van een woning niet meer dan 600 m³ bedragen. Na realisering van de vergroting wordt het totale bouwvolume van het woonhuis 798 m³.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft aangegeven dat kan worden afgeweken van de bestemmingsregels. Dit past binnen het verruimde Provinciale beleid.

De gemeente kan in principe instemmen (zie bijlage 5)met het ingediende verzoek, op voorwaarde, dat voldaan wordt aan de volgende punten:

1. Overleggen van een goede ruimtelijke onderbouwing op hoofdlijnen, gebaseerd op bestaande literatuur.
2. Goede inpassing in de omgeving.
3. Indien nodig aanvullend onderzoek naar eventuele gevolgen voor flora/fauna, en andere aspecten zoals archeologie en landschappelijke inpassing.



Afbeelding 1. Ligging van het perceel M.C. Verloopweg 61 Leersum.

1.2 Procedure

Het voorliggende ontwerp sluit aan op het vigerende beleid voor wonen in het buitengebied en het kunnen toestaan van meer bouwvolume. De uitgangspunten voor het ontwerp zijn met de gemeente in vooroverleg en middels een principeverzoek vastgesteld. B & W hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de aanvraag. Bestuurlijke besluitvorming kan alleen plaats vinden bij een ruimtelijke procedure. Met een uitgebreide Wabo-procedure (projectbesluit) is het mogelijk om het plan planologisch in te passen.

1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing kent de volgende onderdelen:

- Planbeschrijving; toelichting op huidige situatie en de voorgenomen vergroting van het woonhuis.
- Ruimtelijke beleidsanalyse; hoe past het plan binnen Nationale, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen.
- Onderzoek milieuaspecten; toetsen van het plan aan specifieke wet- en regelgeving en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.
- Bijlagen; hierin zijn de belangrijkste beleidsstukken opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De woning is gelegen aan de noordelijke uitvalsweg van de kern Leersum in een mooie natuurlijke en bosrijke omgeving. De afstand naar het dorp is ca. 800 m. Het perceel is kadastraal bekend als M.C. Verloopweg nr. 61 en is bebouwd met een in de jaren 1930 gebouwd woonhuis met een inhoud van 486 m³. (zie foto's hieronder).



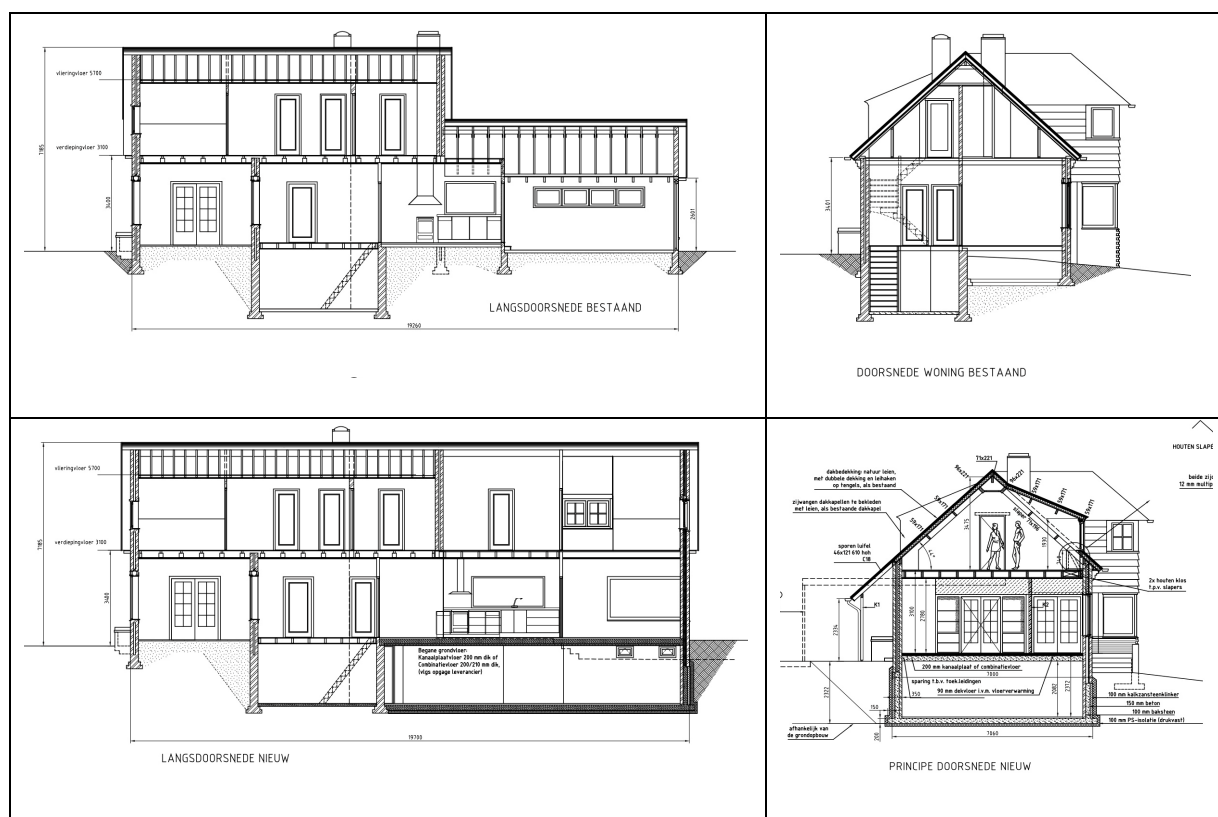
Afbeelding 1. Kadastrale kaart, woning voor/achteraanzicht en luchtfoto van de omgeving van de M.C. Verloopweg 61.

2.2 Toekomstige situatie

Het woonhuis is aan groot onderhoud en gedeeltelijke renovatie toe. Het plan is daarom opgevat om het huis te moderniseren en enigszins te vergroten en passend bij de eisen van deze tijd, levensloop bestendig te maken.

Daartoe wordt de rechtervleugel van het huis uitgebreid met een groter souterrain en komt er op de 1e etage een uitbreiding van de bovenverdieping. Dit wordt grotendeels gedaan binnen de bestaande gebouwde grondoppervlakte. Aan de achterzijde (westzijde), wordt de woning, ter plaatse van het huidige terras, uitgebreid met ca. 30 m².

Op onderstaande dwarsdoorsneden is deze vergrotingen in beeld gebracht.



Abbeelding 2. Dwarsdoorsnede woonhuis bestaande (boven) en nieuwe situatie

3. Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het Europese/nationale, provinciale en gemeentelijke beleid behandeld ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur voor zover deze relevant zijn voor dit plan. Dit zijn:

- E.U./Rijksbeleid
- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (2013)
- Bestemmingsplan Buitengebied Leersum (2005)
- Structuurvisie 2030 "Groen dus vitaal"
- Algemene uitgangspunten bebouwing buitengebied

3.1 E.U. /Rijksbeleid

Op het Europese en nationale niveau is het ruimtelijke beleid onder meer gericht op het behoud en zo mogelijk versterken van natuur en landschappelijke waarden. Daarnaast is het behoud en versterken van een aantrekkelijk buitengebied voor wonen, recreatie en andere functies van groot belang.

Het vergroten en moderniseren van deze bestaande woning in het buitengebied sluit hier goed op aan.

3.2 Provinciaal Beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (2013)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De te vergroten woning is gelegen in een gebied dat planologisch gezien de aanduiding landelijk gebied, met als hoofdfunctie natuur, heeft gekregen.

Het vergroten van deze woning doet aan deze aanduiding niets af aangezien de woonfunctie als zodanig niet of nagenoeg niet verandert en de uitbreiding hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaande bebouwde oppervlak.

3.2.2 Provinciale verordening: verruiming beleid

Het provinciaal beleid heeft de maximale toe te laten inhoud van woningen van 600 m³ in het buitengebied losgelaten. Mits landschappelijk inpasbaar, is een inhoud van 800 m³ toelaatbaar. Zie bijlage 1.

3.3 Gemeentelijk Beleid

De gemeentelijke Structuurvisie 2030 “Groen dus Vitaal” geeft voor het plangebied aan dat gestreefd moet worden naar een gebiedsperspectief waarvan natuur, landbouw, cultuurhistorie, wonen, recreatie en zorg duurzaam en samenhangend deel uitmaken.

Het perceel ligt binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) van natuurgebieden. Ontwikkelingen in deze gebieden kunnen alleen worden toegestaan wanneer uit onderzoek blijkt dat er geen significante aantasting van aanwezige waarden en kenmerken ontstaat.

Aangezien de bestemming “wonen” niet wijzigt en ook het gebruik van de woning blijft zoals het nu is, past de voorgenomen vergroting van de woning geheel binnen de gemeentelijke structuurvisie en het EHS beleid.

3.3.2 Bestemmingsplan

Het perceel M.C. Verloopweg 61 is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan buitengebied Leersum en heeft de bestemming woondoeleinden gekregen.

De ingediende aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan waarin staat dat de inhoud van een woning niet meer dan 600 m³ mag bedragen. De woning ligt in de ecologische hoofdstructuur (EHS), “bestaande natuur”.

Het verruimde provinciaal beleid is door de gemeente intussen overgenomen. Er is een lijst vastgesteld (zie bijlage 3) waarin is opgenomen voor welke zaken geen verklaring van bedenkingen nodig is. Dit onder de voorwaarde dat de uitbreiding landschappelijk inpasbaar is.

Het vergroten van de woning in het buitengebied valt niet onder artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo is hier van toepassing. Dit betreft een Wabo projectprocedure, een uitgebreide procedure, waarbij de termijn van orde 26 weken bedraagt.

4. Onderzoek

4.1 Archeologie en monumenten

Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg in 2007 is het verplicht om archeologische (verwachtings) waarden in de bodem mee te wegen bij ruimtelijke vraagstukken. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het stellen van beleidskaders inzake deze archeologische monumentenzorg.

Volgens de gemeentelijke beleidskaart archeologie (vastgesteld in april 2013) is de woning aan de M.C. Verloopweg 61 gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie bijlage 4). Conform artikel 17a van de Wijzigingsverordening Monumentenverordening gemeente Utrechtse Heuvelrug 2011 is het verboden de bodem dieper dan 30 cm te verstoren op een archeologische vindplaats of een archeologisch verwachtingsgebied.

Voor gebieden van een hoge archeologische verwachtingswaarde zijn ontwikkelingen waarbij de ingrepen in de bodem kleiner zijn dan 150 m² vrijgesteld van dit verbod.

De uitbreiding van de woning bedraagt ca. 30 m², overschrijdt dus de vrijstellingsgrens niet en is daarmee vrijgesteld van een archeologische onderzoek verplichting.

Op basis van de hoge verwachtingswaarde is het mogelijk dat er tijdens de bouwwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

4.2 Flora- en faunaonderzoek

De onderzoeks-locatie is gelegen in een natuurlijk rijke omgeving. Dit betekent dat tal van natuurlijke waarden aanwezig verondersteld mogen worden. Op de voorhand lijkt het erop dat weinig negatieve effecten te verwachten zijn. Functie en gebruik van het huisperceel wijzigen immers niet. De feitelijke uitbreiding qua vloeroppervlakte van ca. 30 m² wordt gerealiseerd op een gedeelte van het erf dat al jaren als verhard terras in gebruik is.

De vraag is in hoeverre er, als gevolg van de uitbreiding van de woning negatieve effecten te verwachten zijn op de natuurlijke omgeving, zijnde de EHS. Om die effecten in kaart te brengen is op aanraden van milieuexperts van de Gemeente een quickscan uitgevoerd.

Volgens dit onderzoek gaat door de beoogde ingrepen een beperkt deel van het aanliggend heideterrein rond de huidige garage verloren (ongeveer 20 m²). Dit betekent een aantasting van de EHS. Echter, de heide rond de woning wordt feitelijk gebruikt als tuin, en het oppervlak aan te tasten heide is zeer klein. Er worden geen verbindings aangetast of effecten verwacht op de robuustheid van de EHS gezien het zeer kleinschalige karakter van de ingreep. Ook wordt de druk op de omgeving door de uitbreiding van de woonbebouwing nauwelijks groter.

Ten aanzien van de aantasting van de heide worden zijn de volgende randvoorwaarden gesteld: Nabij de huidige woning is, aan de rand van het bos, recentelijk een garage gebouwd. Om deze garage ligt nu nog bouwgrond (geel zand). Om effecten op de EHS als gevolg van de uitbreiding van de woning te beperken, moet de grond rond de garage weer ingericht worden als heide (desnoods met verwijdering van een enkele grove den). De ten behoeve van de nieuwbouw te verwijderen heidepollen moeten rond de schuur worden ingeplant. Deze maatregel, in combinatie met het beperkte oppervlak en het gebruik als tuin, voorkomt dat er sprake zal zijn van een significant effect op de EHS van Utrecht.

Met inachtneming van bovengenoemde randvoorwaarden en andere aanbevelingen uit het onderzoek (zie bijlage 6) zijn er vanuit het flora/fauna perspectief geen beletselen voor de realisatie van het bouwplan.

4.3 Bodemonderzoek

Voor de plan-locatie is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Een bodemonderzoek conform de N E N 5740 is alleen nodig als de uitbreiding een groter oppervlak heeft dan 100 m². Aangezien de uitbreiding slechts ca. 30 m² groot is behoeft geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

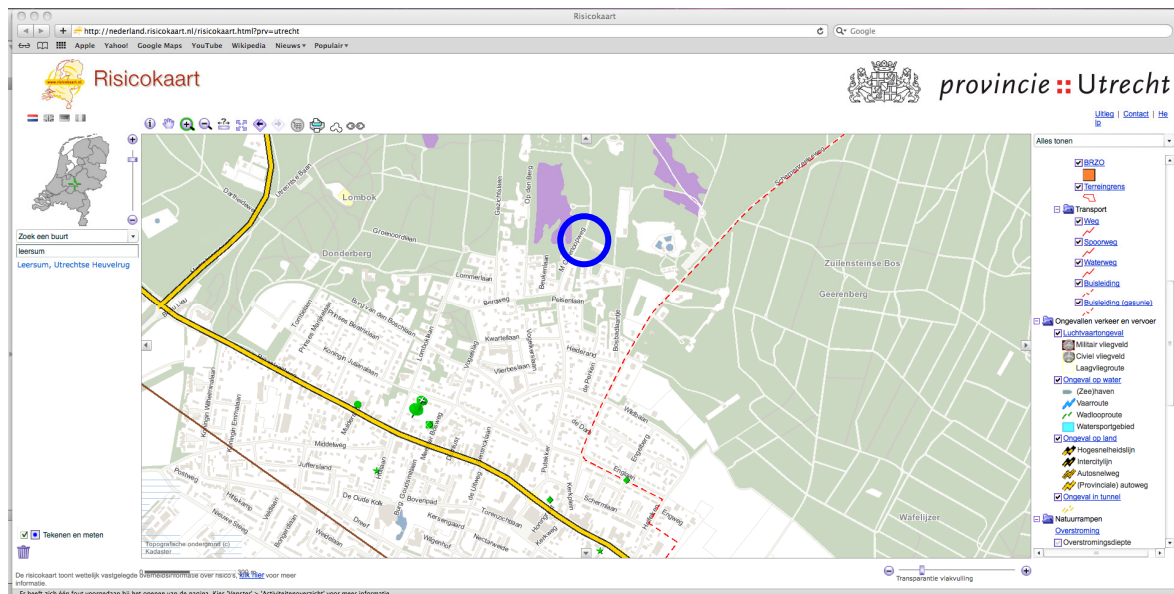
4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid refereert aan risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid is erop gericht burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen te bieden.

Op onderstaande risicokaart is te zien dat in de directe omgeving van de M.C. Verloopweg 61 geen risico's (rode symbolen) te vinden zijn. De dichtstbijzijnde is een gasleiding gelegen langs de Scherpenzeelseweg. (rode stippellijn) op ruim 400 m afstand.

Met de groene symbolen zijn kwetsbare objecten aangeduid. Deze liggen op een afstand van meer dan 800 m van het plangebied, spelen geen rol spelen en zijn daarom niet verder besproken.

Het veiligheidsaspect levert dus geen belemmeringen op voor het bouwplan.



Afbeelding 3. Uitsnede van de Risicokaart van de provincie Utrecht

4.5 Water

Er is geen watertoets uitgevoerd aangezien het vergroten van de woning geen of hooguit verwaarloosbare effecten zal sorteren op de waterhuishouding.

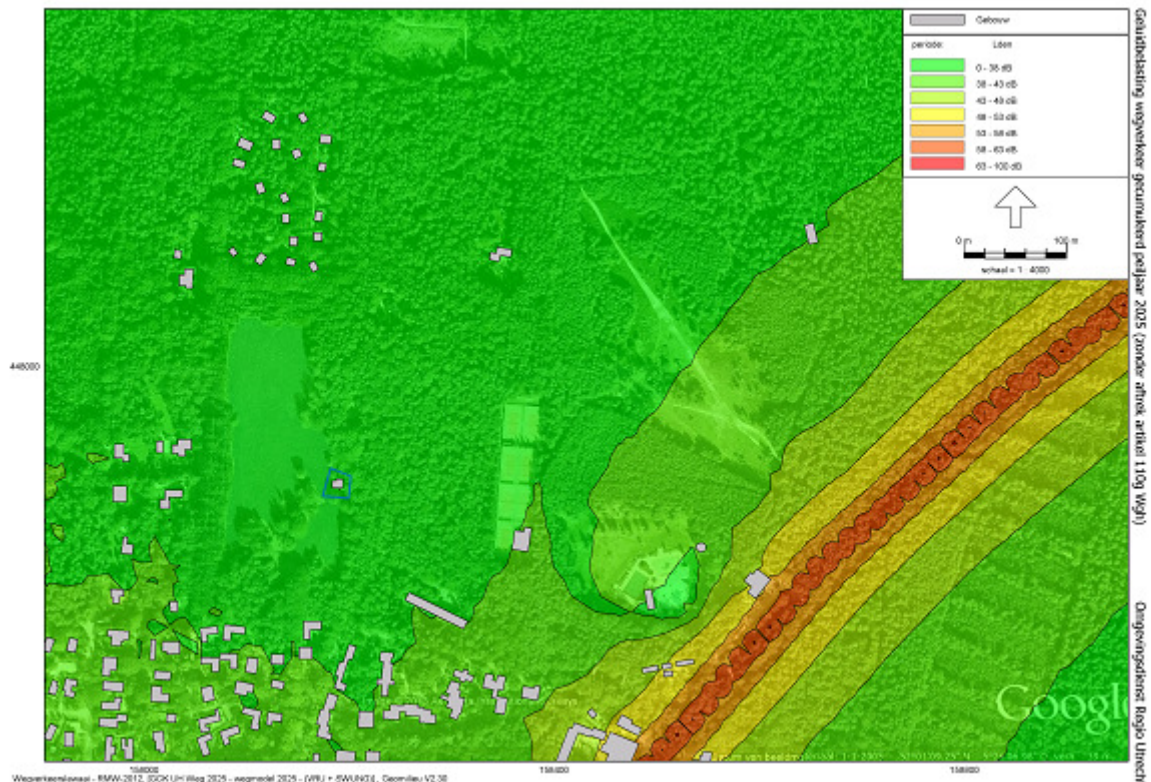
De woning is en blijft aangesloten op riolering en regenwater van daken en andere verharde oppervlakten wordt geïnfiltreerd in de bodem.

4.6 Geluid en verkeer

Voor dit plan is geluid vanwege industrieterreinen, railverkeer of wegverkeer niet relevant. Het plangebied is niet gelegen in een geluidzone zoals benoemd in de Wet Geluidhinder.

De MC Verloopweg heeft een 30 km/h regime conform het geluidmodel van de Omgevingsdienst. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan ook voor niet gezonde wegen de geluidbelasting worden bepaald om vast te stellen of sprake is van onaanvaardbare geluidhinder.

Uit de indicatieve berekening met Geomilieu blijkt dat de geluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB; zie onderstaande figuur.



Afbeelding 4: geluidsbelasting ten gevolge van het totale wegverkeer, exclusief aftrek ex. art. 110g Wgh

Het perceel is goed ontsloten via een eigen ontsluitingspad dat uitkomt op de M.C. Verloopweg. Er is voldoende parkeerruimte op eigen erf. Aangezien de functie wonen niet verandert levert dit aspect verder geen relevante (negatieve) effecten op die om een nader onderzoek en/of toetsing vragen.

4.7 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate en de Regeling niet in betekende mate. In het Besluit niet in betekende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Concreet betekent een toename van meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekende mate. In de Regeling niet in betekende mate is dit doorvertaald naar bijvoorbeeld 100.000 m² kantooroppervlak.

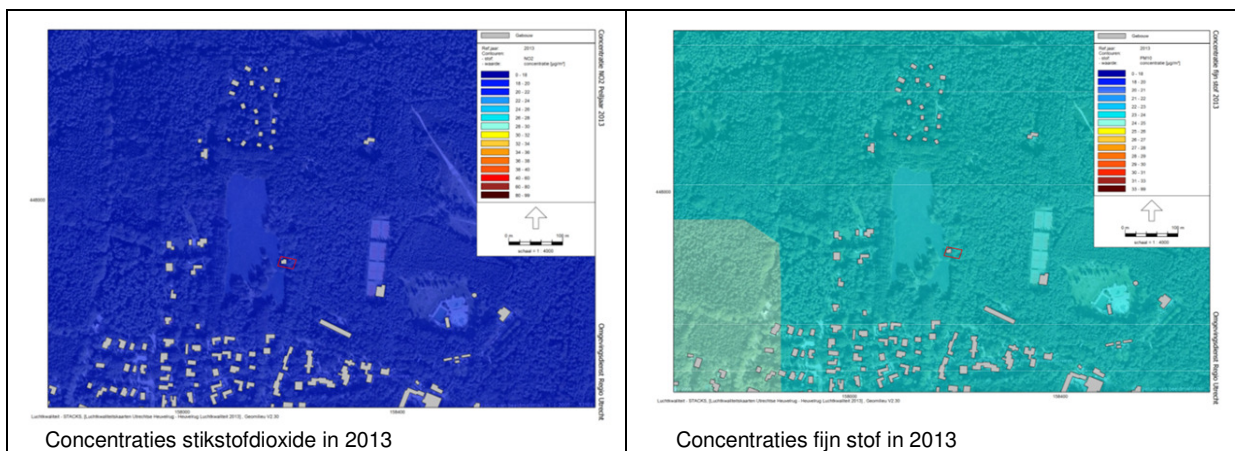
Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet op de ruimtelijke ordeningen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen binnen dit kader; de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Het is daarom wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en of de blootstelling acceptabel is.

Situatie plangebied

De gemeente heeft een Milieubeleidsplan waarin milieukwaliteitsprofielen zijn toegekend. Voor het plangebied is het profiel 'Wonen – buiten centrum' van toepassing, zie bijlage 3.

De Omgevingsdienst heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekenend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 2.30. In dit rekenmodel is het rekenhart STACKS geïntegreerd, welke voldoet aan de Regeling beoordeling. De berekende concentraties zijn grafisch weergegeven in onderstaande afbeeldingen:



Uit de figuren is af te leiden dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m^3 bevinden.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m^3 overschreden. De concentraties in het plangebied bedragen 20 tot 22 microgram per m^3 , wat betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m^3 van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m^3 vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentratie fijn stof in het plangebied maximaal 24 microgram per m^3 bedraagt, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

De concentraties stikstofdioxide in het gebied bedragen tot 22 microgram per m^3 . De concentraties fijn stof bedragen maximaal 24 microgram per m^3 . Dit betekent dat de concentratie voor stikstofdioxide voldoet aan de grenswaarde voor de huidige kwaliteit maar niet aan de ambitiewaarde. De concentraties fijn stof in het gebied voldoen niet aan de huidige en ambitiekwaliteit. De oorzaak hiervan is de hoge achtergrondconcentratie in het plangebied.

Conclusie

De ontwikkeling van de woning draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

De grenswaarden worden niet overschreden in en nabij het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijk ordening. Voor luchtkwaliteit is geen nader onderzoek vereist.

4.8 Bedrijven en Milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Voor het bepalen van deze afstanden wordt getoetst conform:

- VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

in de directe omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor. In de verdere omgeving komen wel bedrijven voor maar deze liggen buiten de directe invloedssfeer voor deze woning. Toetsing aan de in de VNG Handreiking gegeven richtafstanden per omgevingstype is derhalve niet zinvol.

Er zijn voor het aspect Bedrijven- en milieuzonering geen belemmeringen voor het realiseren van het bouwplan.

4.9 Duurzaamheid

De provinciale ruimtelijke verordening (4 februari 2013) stelt als eis aan ruimtelijke plan (bestemmingsplan, beheersverordening, Wabo uitgebreid, projectafwijking besluit) dat binnen het stedelijk gebied ligt:

art. 3.1 lid 3; De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Dit betekent dat bij een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan in het stedelijk gebied, een toelichting op de eis om *"inzichtelijk te maken van hoe wordt omgegaan met energiebesparing en duurzame energiebronnen"*, dient te worden opgenomen.

De locatie MC Verloopweg 61 ligt net buiten het stedelijk gebied, maar voor de volledigheid wordt dit onderwerp hier toch even nader toegelicht.

Aan de verbouw van woningen worden volgens het bouwbesluit april 2013:

Voor de isolatie-eis wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau voor zover dat niveau voor de warmteweerstand niet lager is dan $1,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De te vergroten woning zal gebruik maken van moderne hoogwaardige isolatiemateriaal zodat de energiebehoefte van het huis aanmerkelijk zal verminderen. Indien technisch uitvoerbaar en landschappelijk inpasbaar zullen zonnepanelen worden geplaatst. Verder zullen bij voorkeur duurzaam verkregen bouwmaterialen worden gebruikt voor zover deze passen bij de landschappelijke omgevingseisen.

Een en ander zal nader worden besproken door de architect met expertise van de Gemeente op gebied van GPR en terugdringen energieverbruik.

4.10 Samenvatting en conclusies

Op basis van de uitkomsten van genoemde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat het in geringe mate vergroten van de woning past binnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en te realiseren is binnen de bestaande regelgeving.

Aspect	onderzoeksresultaten	conclusie	maatregel
Archeologie en monumenten	Hoge verwachtingswaarde	Geen belemmeringen valt onder norm <150 m²	Meldingsplicht
Flora- en fauna	Rijke natuur; veel waarden verondersteld; quick scan uitgevoerd	Zeer beperkt verlies EHS	Zorgvuldig bouwen en slopen; mitigerende maatregelen: herplanten heide rondom garage; in spouwmuur nestvoorziening dwergvleermuis aanbrengen;
Bodem	Niet onderzocht	Niet relevant	
Externe veiligheid	Raadpleging risicokaart	Geen risicovolle objecten in de nabijheid.	
Water	Woning is aangesloten op riool; watertoets weinig zinvol	Geen effecten	Afkoppelen regenwater; bodeminfiltratie
Geluid en verkeer	Geen extra verkeer /geluid	Geen effecten	
Luchtkwaliteit	Geen activiteiten te verwachten die de luchtkwaliteit beïnvloeden	Geen effecten	
Bedrijven en milieuzonering	Niet in directe omgeving	Geen effecten	
Duurzaamheid	Zie het door de architect ingediende bouwplan		Raadplegen mogelijkheden gebruik duurzame materialen, GPR gebouw en terugdringen energieverbruik Eventueel nader te regelen via omgevingsvergunning

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende ontwerp voor het vergroten van de woning sluit aan op het vigerende ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente. Het toestaan van een groter bouwvolume is nodig om daarmee de woning levensloopbestendig te maken. Dit past in het gemeentelijk beleid om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.

De uitgangspunten voor het ontwerp zijn door de architect met de gemeente in vooroverleg en middels een principeverzoek vastgelegd. De principe aanvraag is reeds in de welstandcommissie besproken en deze is bereid hieraan goedkeuring te verlenen.

Bestuurlijke besluitvorming kan plaatsvinden via een ruimtelijke procedure, waarvoor een zo genaamde Wabo-procedure (projectbesluit) wordt gevolgd.

Vervolgprocedure

Nadat een omgevingsvergunning is ingediend, inclusief de voorliggende ruimtelijke onderbouwing start een uitgebreide Wabo-procedure.

De ontwerp omgevingsvergunning gaat voor de duur van 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

De gemeenteraad moet een verklaring van geen bedenkingen afgeven voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend door het college van B&W.

5.2. Economische uitvoerbaarheid.

De verbouwing van de woning aan de M.C. Verloopweg 61 is niet een aangewezen plan in de zin van het Besluit Ruimtelijke Ordening, artikel 6.2.1.

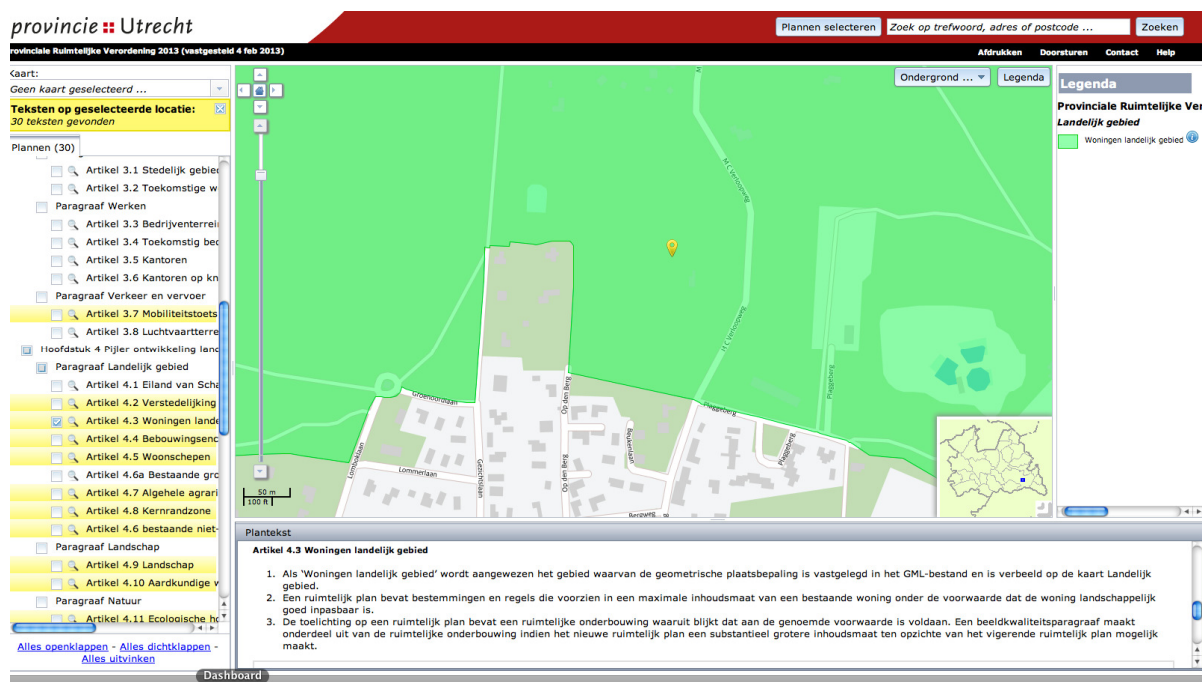
Daarmee is het niet nodig om een anterieure overeenkomst af te sluiten.

Kosten komen voor rekening van opdrachtgever.

Bijlagen

Bijlage 1: Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (2013)

T.a.v. verruiming beleid wonen buitengebied geeft de PRV het volgende aan:



Artikel 4.3 Woningen landelijk gebied (bron PRV)

1. Als 'Woningen landelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.
2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die voorzien in een maximale inhoudsmaat van een bestaande woning onder de voorwaarde dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarde is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing indien het nieuwe ruimtelijk plan een substantieel grotere inhoudsmaat ten opzichte van het vigerende ruimtelijk plan mogelijk maakt.

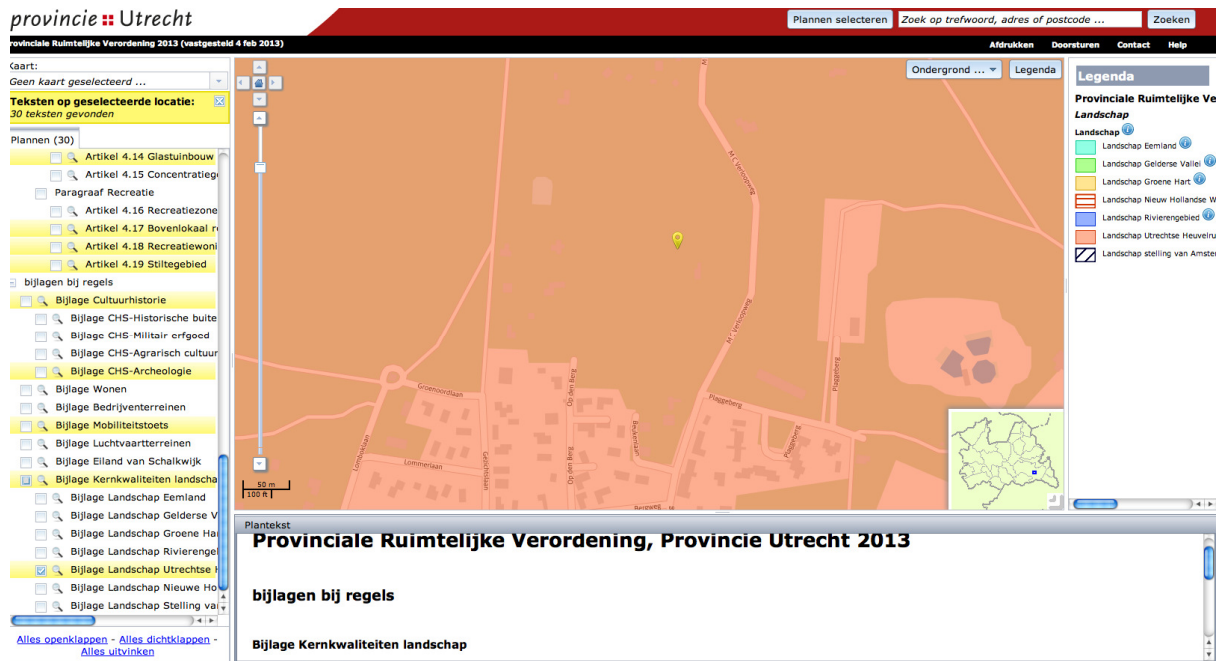
Toelichting PRV

Tweede lid: De maximale inhoudsmaat moet landschappelijk goed inpasbaar zijn. Hierbij moet gedacht worden aan 600 tot 800 m³. Onder woningen worden zowel burgerwoningen als ook bedrijfswoningen verstaan. □

Derde lid: Hier wordt een generieke onderbouwing van een generieke inhoudsmaat gevraagd. Gebiedsgewijs kan wel gedifferentieerd worden. Hierbij kan gedacht worden aan villawijken in het bos gelegen buiten de rode contour. Een beeldkwaliteitsparagraaf is nodig indien het nieuwe ruimtelijk plan een "wezenlijk" grotere inhoudsmaat mogelijk maakt ten opzichte van het oude ruimtelijke plan. Een beeldkwaliteitsparagraaf bevat in ieder geval een analyse van de bestaande kwaliteiten, een onderbouwing op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan die kwaliteiten en op welke wijze dit in de regels van het ruimtelijk plan is verankerd.

Bijlage 2: Provinciale richtlijn Landschap Utrechtse Heuvelrug

Over landschap geeft de PRV de volgende richtlijnen:



Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug willen we de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. robuuste eenheid;
2. reliëfbeleving;
3. extreme historische gelaagdheid.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van Utrechtse Heuvelrug verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten hebben we opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Zie ook: www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids. Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug vragen we aandacht voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug willen we in dit gebied geen grootschalige ontgrondingen. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn wel mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

Bijlage 3: Ruimtelijk beleidskader Gemeente

1. Bestemmingsplan Leersum Buitengebied 2005

“Het ruimtelijk beleid is gericht op conservering van de landschappelijke structuur en de bestaande functieverdeling in het gebied. Het bestemmingsplan is erop gericht om verdere versterking van het buitengebied tegen te gaan, enzovoorts.

2. Besluit Gemeenteraad Heuvelrug d.d. 4.03.2013:

600 m³ wordt maximaal 800 m³ inhoudsmaat mits landschappelijk inpasbaar:



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Behoort bij raadsvoorstel 2013-412, titel: Versnelling ruimtelijke procedures.

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gelet op:

- Artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Artikel 6.5, lid 3, Besluit omgevingsrecht;
- Artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening;
- Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
- De memo van het college van burgemeester en wethouders dd. 19 februari 2013 inzake wijziging stukken na een eventueel amendement Versnelling ruimtelijke procedures;
- Raadsvoorstel 2011-138, titel: Proces totstandkoming bestemmingsplannen dd. 4 april 2011.
- De Amendementen:
 - Aanpassing versnelling Ruimtelijke procedures
 - Amendement Schrappen voorontwerpbestemmingsplan
 - Vergroten inhoudsmaat van 600 naar 800 m³

Allen aangenomen tijdens de raadsvergadering van 4 maart 2013.

BESLUIT

1. de bij dit besluit behorende lijst met categorieën van gevallen, ten behoeve van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist voor de verlening van de omgevingsvergunning vast te stellen;
2. voor activiteiten die behoren tot de onder punt 1 genoemde lijst de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen of juist daarvan af te zien te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders;
3. de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen of juist daarvan af te zien ten behoeve van een wijzigingsplan, te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders;
4. het proces van totstandkoming bestemmingsplannen, vastgesteld op 4 april 2011 middels raadsbesluit nummer 2011-138: “Proces totstandkoming bestemmingsplannen” te wijzigen op de wijze zoals is aangegeven in de bij dit besluit behorende bijlage 1;

3 Milieukwaliteitsprofiel 'Wonen – buiten centrum'

Voor het realiseren van de uitbreiding is het milieukwaliteitsprofiel 'Wonen – buiten centrum' uit het Milieubeleidsplan 'Natuurlijk Duurzaam' van toepassing,

Wonen – Buiten centrum	Wettelijk niveau	Huidige kwaliteit ¹	Ambitiekwaliteit
Bodem - Besluit Bodemkwaliteit	Achtergrondwaarden***	Achtergrondwaarden	Achtergrondwaarden
Energie / Dubo - EPL	6,6	onbekend	25% verscherpte EPL
- EPC	0,6	onbekend	25% verscherpte EPC
- GPR Gebouw	6	onbekend	Gemiddeld 7, bij kansrijke projecten 8
Externe Veiligheid - plaatsgebonden risico (PR)	$1 * 10^{-6}$	$1 * 10^{-8} - 1 * 10^{-7}$ $1 * 10^{-8} - 1 * 10^{-6}$ (Drieb) $< 0,1 \times OW$	$\leq 1 * 10^{-8}$
- groepsrisico (GR)	nvt, motivatieplicht	$0,1 - 12 \times OW$ (Drieb)	$< 0,1 \times OW$
Geluid - wegverkeer (dB)	48*	<53	<48
- bedrijven (dB(A))	50	50	45
- rail (dB)	55**	<55 <60 (Maarn)	<50 <55 (Maarn)
Groen en Natuur - belevingswaarde	n.v.t.	Groen dat behaagt	Groen dat leeft
Licht - dag en avond (lux) 7.00-23.00 uur	10	onbekend	2
- nacht (lux) 23.00-7.00 uur	2	onbekend	1
Lucht - NO ₂ [µg/m ³]	40	20-22	18-22
- PM ₁₀ [µg/m ³]	31,3	21-22	20-21
Verkeer - Fietspaden	n.v.t.	Ontsluiting op weg met gemengd verkeer en/of lage intensiteit	Ontsluiting op fietsnetwerk
- Fietsstallingen		Geen bijzondere voorzieningen	Voldoende stallingen
- Openbaar vervoer		Laag frequent, 1x p.u.	Hoog frequent, 2-4x p.u.
Water - belevingswaarde	n.v.t.	Basis	Midden
- afkoppelen (%)		10 - 20	60-100

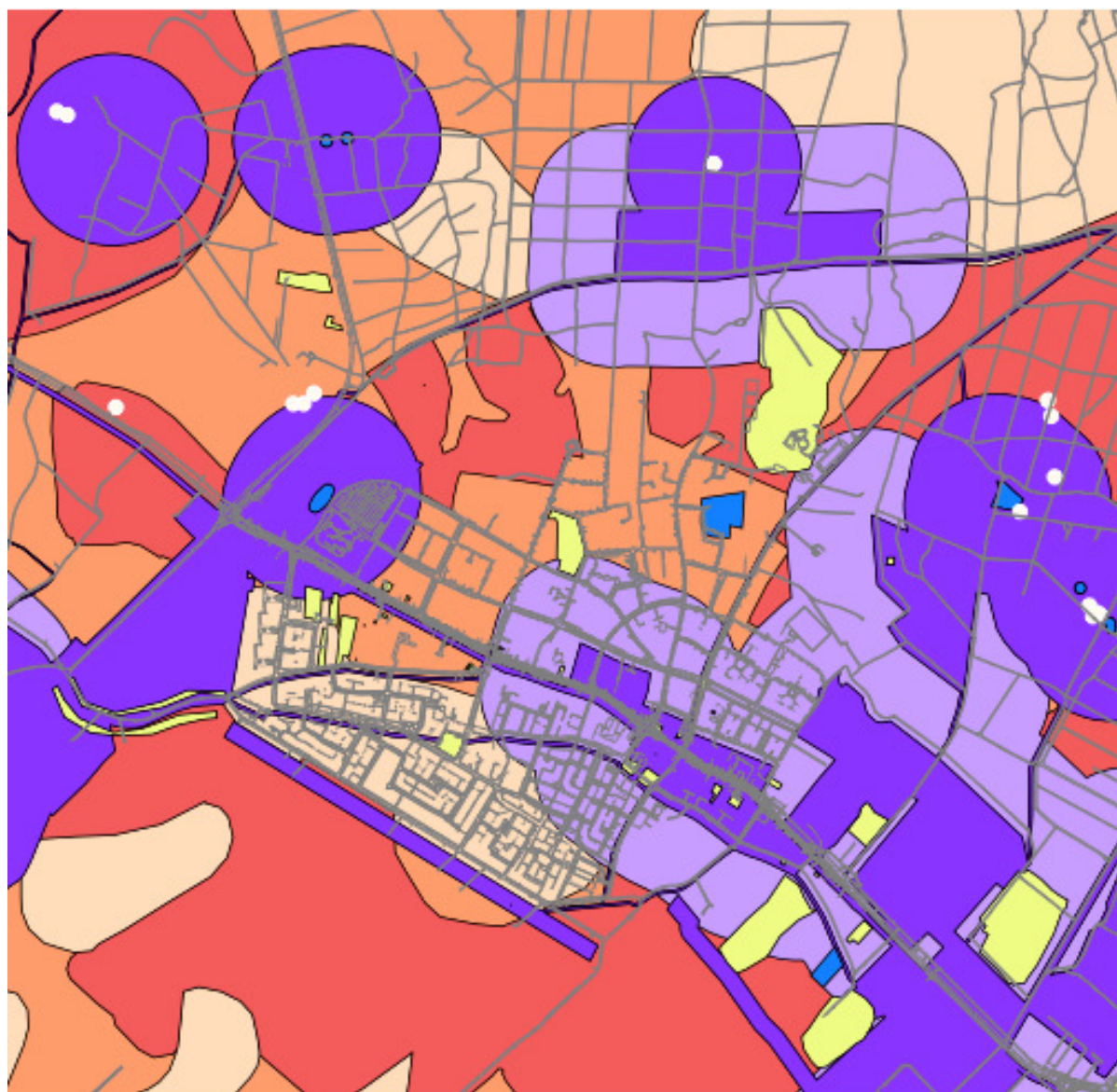
* Met binnen de bebouwde kom een ontheffingsmogelijkheid tot 63 dB en buiten de bebouwde kom tot 53 dB

** Met een ontheffingsmogelijkheid tot 68 dB

***Bouwplannen worden getoetst aan de geldende Circulaire Bodemsanering

¹ Binnen gebiedstypen heerst niet overal dezelfde huidige kwaliteit, de weergegeven waarden zijn de gemiddelde kwaliteit. In praktijk zal voor elk project apart steeds de huidige kwaliteit worden bepaald. Deze bepaalde kwaliteit is leidend.

Bijlage 4: Archeologische verwachtingswaarde MC Verloopweg 61



Legenda

Archeologische verwachtingswaarde

Puurte - Archeologische 1e- en 2e- eeuw AD, Tussen de Leuvense Loozele, Heuvelse Kanaal, Oude Leuvense, Oude Leuvense, Oude Leuvense, Tweede Wereldoorlog

Puurte - Archeologische 3e- en 4e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 5e- en 6e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 7e- en 8e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 9e- en 10e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 11e- en 12e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 13e- en 14e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 15e- en 16e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 17e- en 18e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 19e- en 20e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 21e- en 22e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 23e- en 24e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 25e- en 26e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 27e- en 28e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 29e- en 30e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 31e- en 32e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 33e- en 34e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 35e- en 36e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 37e- en 38e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 39e- en 40e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 41e- en 42e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 43e- en 44e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 45e- en 46e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 47e- en 48e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 49e- en 50e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 51e- en 52e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 53e- en 54e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 55e- en 56e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 57e- en 58e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 59e- en 60e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 61e- en 62e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 63e- en 64e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 65e- en 66e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 67e- en 68e- eeuw AD

Puurte - Archeologische 69e- en 70e- eeuw AD

Verwachtingswaarde

Verwachtingswaarde 1: Archeologische 1e- en 2e- eeuw AD, Tussen de Leuvense Loozele, Heuvelse Kanaal, Oude Leuvense, Oude Leuvense, Oude Leuvense, Tweede Wereldoorlog

Verwachtingswaarde 2: Archeologische 3e- en 4e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 3: Archeologische 5e- en 6e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 4: Archeologische 7e- en 8e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 5: Archeologische 9e- en 10e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 6: Archeologische 11e- en 12e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 7: Archeologische 13e- en 14e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 8: Archeologische 15e- en 16e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 9: Archeologische 17e- en 18e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 10: Archeologische 19e- en 20e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 11: Archeologische 21e- en 22e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 12: Archeologische 23e- en 24e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 13: Archeologische 25e- en 26e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 14: Archeologische 27e- en 28e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 15: Archeologische 29e- en 30e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 16: Archeologische 31e- en 32e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 17: Archeologische 33e- en 34e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 18: Archeologische 35e- en 36e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 19: Archeologische 37e- en 38e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 20: Archeologische 39e- en 40e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 21: Archeologische 41e- en 42e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 22: Archeologische 43e- en 44e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 23: Archeologische 45e- en 46e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 24: Archeologische 47e- en 48e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 25: Archeologische 49e- en 50e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 26: Archeologische 51e- en 52e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 27: Archeologische 53e- en 54e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 28: Archeologische 55e- en 56e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 29: Archeologische 57e- en 58e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 30: Archeologische 59e- en 60e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 31: Archeologische 61e- en 62e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 32: Archeologische 63e- en 64e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 33: Archeologische 65e- en 66e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 34: Archeologische 67e- en 68e- eeuw AD

Verwachtingswaarde 35: Archeologische 69e- en 70e- eeuw AD

gemeente Utrechtse Heuvelrug - beleidskaart archeologie
STATUS (augustus 2012): CONCEPT



Bijlage 5: Beoordeling principeverzoek

Kerkplein 2
Postbus 200
3940 AE Doorn

T (0343) 56 56 00
F (0343) 41 57 60
E info@heuvelrug.nl

De heer A. Oudegeest
M.C. Verloopweg 61
3956 BM Leersum

Domein	Beleid
Afdeling	Vastgoed, grondzaken en projecten
Contactpersoon	I.Eising
Doorkiesnummer	(0343) 56 57 87
Ons kenmerk	13.PV0025
Uw kenmerk	
Datum	16 mei 2013
Onderwerp	Principeverzoek positief eindadvies
Bijlage(n)	

Geachte heer, mevrouw,

Op 5 april 2013 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het verbouwen en vergroten van het woonhuis aan de M.C.Verloopweg 61 in Leersum. Het principeverzoek is geregistreerd onder nummer 13.PV0025.

Beoordeling principeverzoek

Bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Leersum. De voorgestelde ontwikkeling is strijdig met de bepaling dat de inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan 600 m³. Het ligt bovendien midden in de EHS, bestaande natuur.

Afwijkingenbeleid

Ook het afwijkingenbeleid biedt geen mogelijkheid om met een eenvoudige buitenplanse afwijking deze uitbreiding te vergunnen. Ook in dit beleid wordt nog de inhoudsmaat van 600 m³ genoemd.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid heeft de maximale toe te laten inhoud van woningen van 600 m³ losgelaten. Mits landschappelijk inpasbaar wordt een inhoud tot 800 m³ toelaatbaar geacht. Dit provinciaal beleid is onlangs door de gemeenteraad overgenomen, door het vaststellen van een "lijst van gevallen" waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Dit onder de voorwaarde dat de uitbreiding landschappelijk inpasbaar is. In dit geval lijkt dat geen probleem nu de woning op een zeer grote kavel staat en de bebouwde oppervlakte maar zeer beperkt toeneemt. Verder wordt voldaan aan de overige voorschriften die doorgaans (bp buitengebied Doorn) in het buitengebied aan woningen worden gesteld waaronder een goothoogte max 4,5 m.

Archeologie

Het plangebied bevindt zich op de gemeentelijke beleidskaart archeologie (vastgesteld in april 2013) in een gebied van hoge archeologische (verwachtings)waarde. Conform artikel 17a van de Monumentenverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is het verboden de bodem dieper dan 30

www.heuvelrug.nl

Bankrekeningnummer 28.51.20.808 BNG

cm te verstoren op een archeologische vindplaats of een archeologisch verwachtingsgebied. Voor gebieden van een hoge archeologische verwachtingswaarde zijn ontwikkelingen waarbij de ingrepen in de bodem kleiner zijn dan 150 m² vrijgesteld van dit verbod.

Aangezien het een uitbreiding van een bestaand huis betreft en dit niet groter zal zijn dan 150 m² overschrijdt de geplande ontwikkeling de vrijstellingsgrens niet.

Milieuzaken

De Omgevingsdienst verwacht geen belemmeringen voor de uitbreiding van de woning.

Een bodemonderzoek conform de NEN 5740 is alleen nodig als de uitbreiding een groter oppervlak heeft dan 100 m².

Er wordt naar verwachting voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde voor Geluid – wegverkeer op de locatie. Ook wordt voldaan aan de ambitiekwaliteit van het milieukwaliteitsprofiel.

Er zijn voor het aspect Bedrijven- en milieuzonering geen belemmeringen voor het realiseren van de uitbouw van de woning.

De Omgevingsdienst vraagt aandacht voor de duurzaamheid van de uitbreiding. Advies van een expert en het programma GPR Gebouw worden hiertoe gratis ter beschikking gesteld.

Welstand

Het plan is op 13 mei behandeld in de kleine welstandscommissie. Hier zijn enkele wijzigingen voorgesteld. Deze zijn inmiddels verwerkt in een nieuwe tekening..

EHS

Bij indiening van de aanvraag omgevingsvergunning, uitgebreide procedure, moet in een bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing wel onderzocht worden of de uitbreiding nadelige gevolgen heeft voor de in de EHS gelegen natuur. Hiervoor moet in ieder geval een quickscan flora en fauna worden uitgevoerd. Als daaruit blijkt dat er meer onderzocht moet worden zal vervolgens een natuuronderzoek moeten worden uitgevoerd..

De principe-uitspraak betreft geen voor bezwaar en beroep vatbaar besluit.

Geldigheidsduur principebesluit

Om er zeker van te zijn dat ons principebesluit als uitgangspunt voor de officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning kan dienen verzoeken wij u deze officiële aanvraag binnen 6 maanden in te dienen.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek moet u leges betalen. U ontvangt voor de verrichte werkzaamheden een aparte legesnota.

Informatie

Uw contactpersoon is mevrouw I.Eising, te bereiken op telefoonnummer: (0343) 56 57 87.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,
de secretaris, de burgemeester,

drs. T.P. van der Steen G.F. Naafs

Bijlage 6: Conclusies Quick Scan Flora Fauna (memo Laneco 23/12/2013)

6 Conclusie

EHS

- Bij de ingreep gaat een zeer beperkt gedeelte van de Ecologische Hoofdstructuur verloren. Om eventuele effecten te voorkomen zijn maatregelen nodig.
 - Het verlies aan heidegebied moet voor ten minste 100% worden gemitigeerd op de bouwgrond nabij de garage door de heidepollen en het strooisel (bovenste 5 cm grond) te verplaatsen naar de kale zandige omgeving rond de nieuwe garage, en daar eventueel voor het licht een grove den te rooien ten behoeve van de heideontwikkeling.

Flora- en faunawet

- De meeste (mogelijk) voorkomende beschermde soorten vallen onder de lichte beschermingscategorie van de Flora/faunawet. Vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten mogen op basis van een algemene, landelijk geldende vrijstelling worden aangetast, zonder dat sprake is van procedurele consequenties;
- Het pand is ongeschikt als kraamverblijfplaats voor vleermuizen. Echter, een zomerverblijfplaats kan niet geheel worden uitgesloten. Deze kan bij de ingreep worden aangetast.
- Bij de ingreep kan oppervlakteverlies van het leefgebied van reptielen en het heideblauwtje optreden.
- Om effecten op deze soorten te voorkomen, moet het oppervlakteverlies aan heide voor ten minste 100% worden gemitigeerd door de heidepollen en het te verwijderen strooisel (bovenste 5 cm grond) in het gebied rond februari-maart bij een dagtemperatuur van minimaal 12 graden te verplaatsen naar de bouwgronden rond de nieuwe garage. Indien deze mitigatie niet wordt uitgevoerd, is nader onderzoek nodig naar de effecten van de beoogde ingreep.
- Vanuit de zorgplicht is het noodzakelijk om rekening te houden met de aanwezige reptielen en (rupsen van) heideblauwtjes. Daarom dient de heide niet bereden te worden met machinerie of te worden gebruikt als opslag.
- Alle vogelnesten zijn alleen in het broedseizoen strikt beschermd in de Flora- en faunawet. Er dient daarom buiten het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) te worden gestart met werkzaamheden. Bij start in het broedseizoen moet door gericht onderzoek worden aangetoond dat er geen vogels broeden in en om het plangebied;
- Verder geldt altijd de zorgplicht, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaap seizoen) te starten met werkzaamheden, het plangebied eerst kort te maaien en het gefaseerd werken om dieren te kans te geven om te vluchten.

Vleermuizen

Indien sprake is van aantasting van een verblijfplaats van vleermuizen, zijn de volgende maatregelen nodig:

Het slopen en/of ongeschikt maken van de bebouwing moet als volgt plaatsvinden:

- Bij een minimale avondtemperatuur van 10°C.
- Het slopen zal strippend worden uitgevoerd.
- Minimaal twee weken voorafgaand aan de sloop zal het gebouw ongeschikt gemaakt worden voor vleermuizen door tochtgaten/-sleuven aan te brengen in de spouwonderingen bovenin de spouw met een meter tussenruimte). Deze maatregel zal worden uitgevoerd in maart/april of de periode september-november; bij een minimale avondtemperatuur van 10°C. Vleermuizen zullen hierdoor het gebouw verlaten en op zoek gaan naar een andere verblijfplaats. minimaal vijf dagen voorafgaand aan de sloop zal het gebouw door een ecooloog gecontroleerd worden om de afwezigheid vast te stellen.

In de nieuwbouw zijn de volgende voorzieningen nodig:

- In de nieuwbouw moeten aan de open zijde (niet beschaduwde zijde) nieuwe

voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis worden gerealiseerd. Conform de soortenstandaard moeten er minimaal 4 nieuwe voorzieningen worden gerealiseerd. De nieuwe voorzieningen zullen geïntegreerd worden in de westmuren van de nieuwbouw op minimaal 3 meter hoogte. De integratie (inbouw in de spouw) van de voorzieningen waarborgt een stabiel klimaat in de voorzieningen en garandeert een duurzame oplossing voor de toekomst.

- De nieuwe voorzieningen moeten bestaan uit 3 kleine kasten of 3 brede open stootvoegen (3 cm breed) en 1 grote voorziening bestaande uit een vleermuiskast in de spouw van minimaal 1 bij 2 meter.

Vrijblijvende aanbevelingen

- Ook kan worden gedacht aan het geschikt maken van het pand voor huismussen en gierzwaluwen door het aanbrengen van neststenen in de muur (minimaal 3 meter hoog) of het 1 dakpan hoger dan normaal aanbrengen van vogelschroot.