

## **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

---

RIJKSSTRAATWEG 1  
3956 CH LEERSUM

**Opdracht**

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het verbouwen van het achterhuis van een woning gelegen aan de Rijksstraatweg 1 te Leersum.

13 mei 2020

26 juni 2020 (aanv. 1)

23 september 2020 (aanv. 2)

29 september 2020 (aanv. 3)

18 november 2020 (aanv. 4)

15 januari 2021 (aanv. 5)

---

**Opdrachtgever**

Mevrouw S.J.H.M. De Lange-Peters  
Rijksstraatweg 1  
3956 CH LEERSUM

---

**Opdrachtnemer**

Locis Adviseurs B.V.  
Borchgraven 2.5  
7051 CW VARSSEVELD

**Projectleider/ uitvoerende**

J. (Joachim) Tuentner/ R. (Roel) ten Pas  
Tel. 0315 820 100

---

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze opgave mag worden veeelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Locis Adviseurs.

Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend, Locis Adviseurs, verwerpt elke aansprakelijkheid voor aan ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hii wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst



## INHOUDSOPGAVE

|          |                                           |           |
|----------|-------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>                    | <b>3</b>  |
|          | 1.1 Aanleiding en motivering.....         | 3         |
|          | 1.2 Leeswijzer .....                      | 4         |
| <b>2</b> | <b>HET INITIATIEF .....</b>               | <b>5</b>  |
|          | 2.1 Huidige situatie.....                 | 5         |
|          | 2.2 Gewenste situatie .....               | 6         |
| <b>3</b> | <b>Ruimtelijk beleid.....</b>             | <b>7</b>  |
|          | 3.1 Rijksbeleid.....                      | 7         |
|          | 3.2 Provinciaal beleid.....               | 8         |
|          | 3.3 Gemeentelijk beleid.....              | 11        |
| <b>4</b> | <b>Omgevings- en milieuaspecten .....</b> | <b>16</b> |
|          | 4.1 Milieu .....                          | 16        |
|          | 4.2 Geluid.....                           | 17        |
|          | 4.3 Verkeer en parkeren.....              | 18        |
|          | 4.4 Bodem.....                            | 18        |
|          | 4.5 Water .....                           | 18        |
|          | 4.6 Flora en fauna .....                  | 19        |
|          | 4.7 Luchtkwaliteit .....                  | 19        |
|          | 4.8 Externe veiligheid .....              | 22        |
|          | 4.9 Monumenten en cultuurhistorie .....   | 22        |
|          | 4.10 Archeologie.....                     | 22        |
|          | 4.11 Bedrijven en milieuzonering.....     | 22        |
|          | 4.12 Duurzaamheid.....                    | 23        |
| <b>5</b> | <b>Uitvoerbaarheid.....</b>               | <b>24</b> |
| <b>6</b> | <b>Concluderend .....</b>                 | <b>26</b> |
|          | <b>Bijlagen.....</b>                      | <b>27</b> |



# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en motivering

Aan de Rijksstraatweg 1 te Leersum is de woning/boerderij met bakhuisje gelegen, welke onderdeel uitmaken van een agrarisch (gezins-)bedrijf waarbij naast de woning ook 2 recreatiewoningen (nr. 1r1 en 1r2) en een plattelandswoning (nr. 1a) aanwezig zijn.

De woning betreft een zogenaamde langhuisboerderij. Deze is op 9 april 2018 aangewezen als gemeentelijk monument. Het voorhuis van de woning is nu bewoond door de initiatiefneemster. Haar zoon is met zijn gezin (vrouw en 2 kinderen) inwonend.

De andere zoon woont samen met zijn vrouw in de plattelandswoning op nummer 1a.

De bedrijfsvoering wordt in een VOF door de initiatiefneemster en de beide gezinnen uitgevoerd.

Onderstaand is een luchtfoto van het bedrijf met de desbetreffende woning weergegeven.



*Afbeelding: Luchtfoto locatie Rijksstraatweg 1 te Leersum (bron: Cyclomedia StreetSmart)*

Initiatiefneemster is voornemens om het achterhuis te verbouwen tot woonruimte.

De huidige situatie, waarbij haar zoon met zijn gezin bij haar inwoont is niet langer wenselijk (onder andere i.v.m. privacy en ruimtegebrek). Het is de bedoeling dat moeder in het achterhuis gaat wonen en haar zoon met zijn gezin in de bestaande woning in het voorhuis gaat/blijft wonen.



De gewenste verbouwing met nieuwe inwoonsituatie en de daarmee gepaard gaande vergroting van de maximale inhoud van de boerderij past niet binnen het vigerende bestemmingsplan en is daarmee dus in strijd. Dit betekent dat voor de beoogde ontwikkeling een Omgevingsvergunning nodig is om af te wijken van het bestemmingsplan. Ter onderbouwing van het gewenste plan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

## **1.2 Leeswijzer**

In deze ruimtelijke onderbouwing worden de ruimtelijke consequenties van het project op de omgeving beschreven. Alle relevante deelaspecten worden behandeld.

In hoofdstuk 2 wordt het gewenste plan verder beschreven en toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft het planologisch beleidskader geschetst op rijks- provinciaal- en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevings- en milieuaspecten.

Hoofdstuk 5 gaat over de economische en maatschappelijke haalbaarheid, incl. handhaving en hoofdstuk 6 bevat de conclusies van het project.

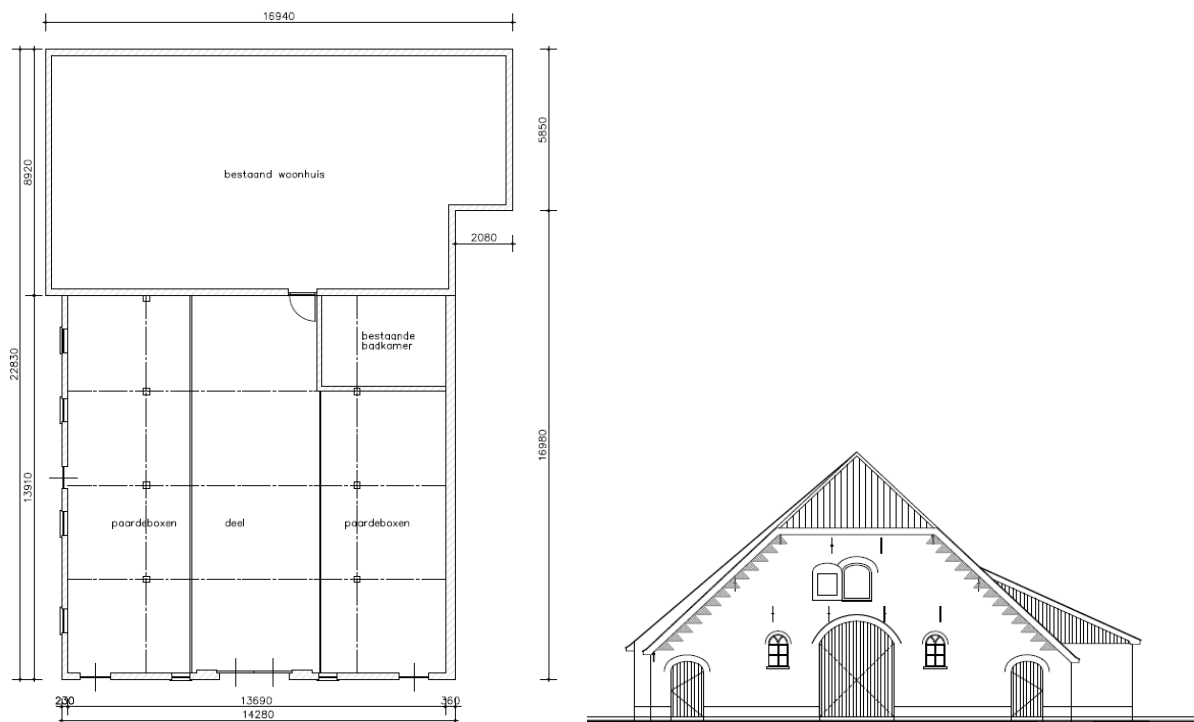


## 2 HET INITIATIEF

### 2.1 Huidige situatie

Zoals aangegeven woont de initiatiefneemster op dit moment samen met haar zoon en zijn gezin (vrouw en 2 kinderen) in het voorhuis. Deze situatie is uit oogpunt van privacy en gebrek aan ruimte niet langer wenselijk. In het achterhuis van de woning bevinden zich op dit moment een deel (berging/opslag) en een aantal paardenboxen.

De boerderij is van het type 'langhuisboerderij', heeft een gemeentelijke monumentenstatus en is bouwkundig in goede staat. Het exterieur van de boerderij bevindt zich grotendeels nog in oorspronkelijke staat. De gevels zijn opgetrokken uit traditioneel metselwerk met een stucplint. Het dak is bedekt met een keramische Hollandse donkergrijze dakpan.



*Afbeelding: huidige plattegrond en aanzicht achtergevel woning*



## 2.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie is het de bedoeling dat het achterhuis wordt verbouwd en wordt ingericht als woongedeelte voor initiatiefneemster. Hiermee wordt de gewenste ruimte gecreëerd.

Het formeel splitsen en toevoegen van een extra huisnummer is dus niet aan de orde.

De zoon blijft met zijn gezin in het voorhuis wonen. Dit woongedeelte blijft verder zowel intern als extern ongewijzigd. Initiatiefneemster wil zo lang als mogelijk op de boerderij blijven wonen en werken.

Mocht zij in de toekomst hulpbehoevend worden, dan behoort eventuele (mantel-)zorg door de kinderen (direct) tot de mogelijkheden. De situatie blijft hetzelfde qua woningaantallen, echter door de verbouw van de monumentale boerderij en de vergroting van de inhoud wordt inwoning mogelijk gemaakt.

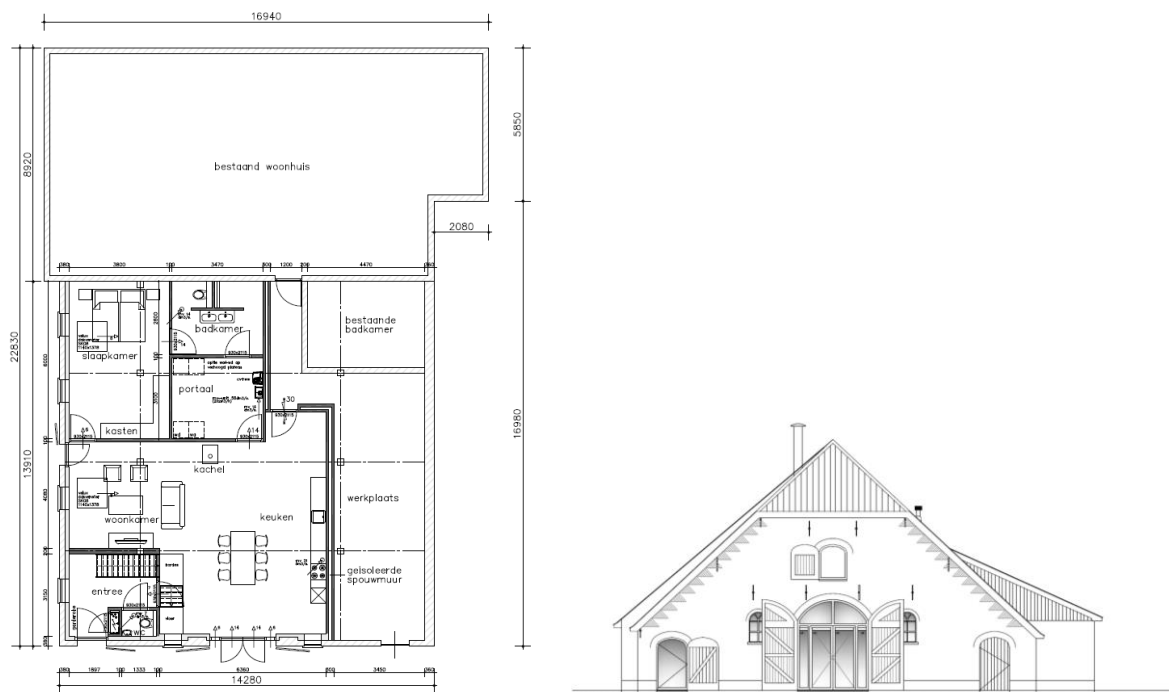
Daarnaast dient de vergroting van de woning tevens tot instandhouding van het monument.

Bij het ontwerp/bij de opzet van de indeling van de interne verbouwing van het achterhuis is rekening gehouden met een levensloopbestendig woongedeelte op de begane grond. Dat betekent dat dit gedeelte zowel een goede en passende oplossing is voor nu, als ook voor in de toekomst.

Bij het ontwerp is rekening gehouden met het behoud van zoveel mogelijke oorspronkelijke details.

Binnenwanden worden dusdanig geplaatst dat de bestaande hoofdstructuur van de deel, de nog aanwezige gebinten en de kenmerkende gevelopeningen zoveel mogelijk gerespecteerd worden.

In het dakvlak aan de rechterzijgevel worden 2 stuks dakramen toegevoegd. Het plaatsen van nog meer dakramen is door de welstandcommissie afgeraden. Hiermee blijft het karakter van de kap behouden.



Afbeelding: gewenste plattegrond en aanzicht achtergevel woning



### **3 RUIMTELIJK BELEID**

#### **3.1 Rijksbeleid**

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In het voorjaar van 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld.

In deze visie geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De visie vervangt onder meer de Nota Ruimte. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De structuurvisie richt zich op de volgende nationale belangen: rijks vaarwegen, project mainportontwikkeling Rotterdam, kunstfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorzieningen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kunstfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Aangezien het voorliggend initiatief geen relatie heeft met één van genoemde belangen, is verdere toetsing aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte niet nodig.

Daarnaast heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug aangegeven dat toetsing aan het Rijkskader verder niet noodzakelijk is.

##### **Ladder duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (oktober 2012) is “de ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking (ladder) is toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening en is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motivatievereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder in werking getreden.

Met betrekking tot woningbouw is sprake van een ladder-plichtige stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen. Omdat er binnen dit plan geen sprake is van toevoeging van woningen, wordt zonder meer voldaan aan de het criterium efficiënt ruimtegebruik.

##### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, geeft richtlijnen voor de inhoud van een bestemmingsplan voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang.

De gebieden van nationaal belang zijn in het Barro op kaarten aangegeven.

De projectlocatie is niet in een gebied van nationaal belang gelegen.





### 3.2 Provinciaal beleid

#### Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten. In de PRS beschrijft de provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2018. De provincie Utrecht geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang achten, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe zij uitvoering geven aan dit beleid. De doelstellingen zijn in een drietal hoofdbelangen samengevat:

1. duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit.

Elk hoofdbelang is een verzameling van enkele provinciale belangen. In het totaal zijn er circa 15 provinciale belangen. Deels wordt uitvoering gegeven aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening welke tegelijk met de PRS is vastgesteld.

Het plangebied is gesitueerd in landelijk gebied, buiten de rode contouren. Verstedelijking is hier in principe niet mogelijk. Voorliggend plan voorziet niet in verdere verstedelijking en is daarmee niet strijdig aan het provinciaal verstedelijkingsbeleid.

Binnen de provincie zijn enkele cultuurhistorische hoofdstructuren (CHS) aangewezen. Het plangebied valt binnen de CHS - archeologie en CHS - Historische buitenplaatszone. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de (mogelijke) archeologische waarden in het plangebied. De cultuurhistorische waarde wordt in het bestemmingsplan beschermd door de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed en buitenplaats'. Hoewel in de huidige situatie weinig tot geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied aanwezig zijn kan middels deze regelgeving gestuurd worden op behoud en/of versterking van mogelijk landschappelijk erfgoed. Voor de cultuurhistorie is tevens de ligging in de Stichtse Lustwarande van belang. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.



Afbeelding: uitsnede provinciale structuurvisie - kaartblad cultuurhistorie



Zoals reeds benoemd is het plangebied gesitueerd in de ecologische hoofdstructuur.

In de nieuwe situatie ontstaat er geen verzwaring in gebruik en uitstraling van bijvoorbeeld licht en geluid. De voorgenomen ontwikkeling vormt derhalve geen belemmering ten opzichte van de EHS.



Afbeelding: uitsnede provinciale structuurvisie - kaartblad natuur

Daarnaast ligt de geplande ontwikkeling binnen een subTOP gebied. Het gaat hierbij om grondwaterafhankelijke natuur langs de flanken van de Heuvelrug. De waterhuishoudkundige situatie dient niet te verslechteren bij nieuwe ontwikkelingen. Gezien de beperkte omvang van het plan is een verslechtering van de waterhuishouding niet aannemelijk. Zie ook de paragraaf 'water' in hoofdstuk 4.

### Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Deze verordening is gebaseerd op de hiervoor genoemde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de verordening worden regels gegeven over de ontwerpen bodem, cultureel erfgoed, landelijk gebied, natuur, recreatie, stedelijk gebied en watersysteem.

Zoals gemotiveerd in voorgaande paragraaf is het voorliggende bestemmingsplan passend binnen de provinciale regelgeving. Aanvullend aan de PRS stelt de PRV nog enkele voorwaarden aan bestemmingsplannen. Zo dient een voorliggend plan een omschrijving te omvatten hoe omgegaan is met archeologie, duurzame energiebronnen en bijvoorbeeld energiebesparing. Hier wordt in de navolgende hoofdstukken verder op in gegaan.

Deze hoofdstukken zijn zodanig opgesteld dat deze voldoen aan de voorwaarden vanuit de PRV. Omdat daarbij in voorgaande paragraaf reeds is aangetoond dat de voorliggende ontwikkeling passend is binnen het provinciale beleid vormt de PRV geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### Kwaliteitsgids Rivierengebied

De Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen heeft als doel de kernkwaliteiten van de landschappen zodanig concreet te maken dat eenieder begrijpt over welke elementen het gaat. Hierin bouwt de Kwaliteitsgids voort op diverse plannen en ideeën van gemeenten, samenwerkingsverbanden en provincie zelf. Voorbeelden hiervan zijn het beeldkwaliteit plan Kromme Rijngebied (2010), het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijn+ (2009) en de Integrale Gebiedsvisie Kromme Rijn (2007).



In de Nota Ruimte (vervallen) heeft het Rijk de verantwoordelijkheid voor de begrenzing en de ruimtelijke kwaliteit bij de Provincie neergelegd. De Provincie Utrecht geeft hier invulling aan door de begrenzing en de kernkwaliteiten van elk nationaal landschap vast te leggen in de provinciale Structuurvisie en Verordening. In deze beleidsdocumenten is opgenomen dat de Kwaliteitsgids de nadere uitwerking van deze kernkwaliteiten bevat.

De kwaliteitsgids bestaat uit een koepelkatern voor alle landschappen en een gebiedskatern per landschap. Zoals aangegeven valt het plangebied binnen het Nationaal landschap Rivierenland.

Provincie Utrecht heeft de volgende kernkwaliteiten voor het landschap geformuleerd:

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

De provincie Utrecht heeft de ambitie om de kernkwaliteiten van het Rivierengebied te waarborgen en verder te ontwikkelen. Daarom is de kwaliteitsgids Rivierengebied opgesteld. De kwaliteitsgids streeft in grote lijnen de bovenstaande punten na. Daarnaast zijn er nog deelgebieden aangewezen waaronder de Flank, het gebied wat hier van belang is. De volgende ambities zijn opgesteld:

- het beschermen en actief ontwikkelen van zichtlijnen en vergezichten vanuit de ruggengraat richting de rivier. het aantal vista's is de afgelopen decennia enorm afgenomen. door de hoge gebruiksdruk op het gebied rond de ruggengraat, zal actief ontwikkelen nodig zijn om de zichtrelaties vanaf de stuwwal te versterken. dit geldt voor het totale rivierengebied (dus ook voor gebieden die buiten het nationaal landschap vallen);
- het versterken van het beplante profiel en doorgaande zicht over de provinciale weg. de kenmerkende bomen in het profiel dreigen (met name in de dorpen) steeds meer te verdwijnen en de doorgaande lijn wordt onderbroken door een toenemend aantal rotondes. bomen langs de weg en zorgvuldig ingerichte rotondes versterken de ruggengraat. vooral ook daar waar de ruggengraat de stuwwal verlaat en de stad Utrecht in gaat, is versterking van het profiel (laan met bomen) noodzakelijk;
- een duidelijke afwisseling van losse kernen en ruime groengebieden rond de ruggengraat.

Voorliggende ontwikkeling voorziet enkel in een (interne) wijziging van het gebruik van het achterhuis van de monumentale woonboerderij (vergroten inhoud woning). Er worden geen ingrepen in het landschap of met bebouwing voorzien. De ontwikkeling heeft geen invloed op de fysieke ruimtelijke situatie.

Daarmee zijn de kernkwaliteiten en de ambities zoals beschreven in de Kwaliteitsgids niet in het geding.

#### Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Tevens relevant is of een locatie in het zogenaamde natuurnetwerk ligt of niet. De natuur in Nederland is behoorlijk versnipperd. Om daar verandering in aan te brengen, leggen Rijk en provincies sinds 1990 een samenhangend netwerk van grote en kleine natuurgebieden en natuurlijke cultuurlandschappen aan. Dit wordt het natuurnetwerk genoemd. Door het vergroten van natuurgebieden, het ontwikkelen van nieuwe natuurgebieden en het aanleggen van ecologische verbindingzones en robuuste verbindingen ontstaat een samenhangend netwerk. Het doel van het natuurnetwerk is om te komen tot duurzame populaties van kwetsbare planten en diersoorten.

Binnen het natuurnetwerk geldt de 'nee, tenzij' benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.



Uit de volgende afbeelding valt te herleiden dat de locatie is gelegen binnen het natuurnetwerk. De gewenste ontwikkeling heeft echter geen 'negatieve' invloed op het natuurnetwerk. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand gebouw en er zijn geen aspecten die van negatieve invloed zijn op het NNN.



Afbeelding: uitsnede kaart met aanduiding 'Natuur Netwerk Nederland'

### 3.3 Gemeentelijk beleid

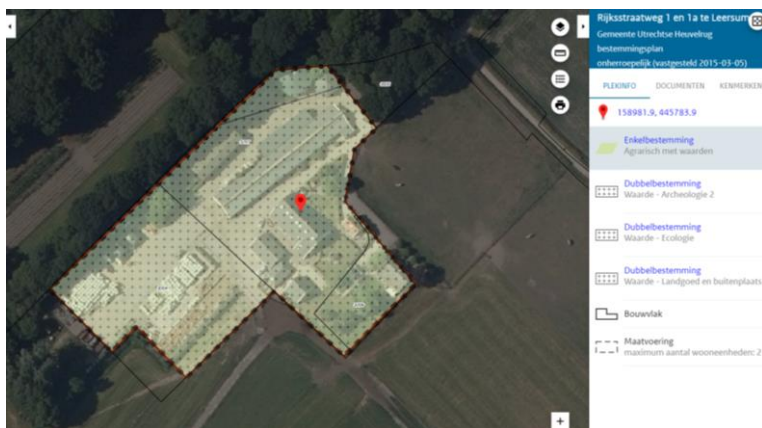
#### Bestemmingsplan

Het (ruimtelijk) beleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug voor het landelijk gebied (buitengebied) is opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied Leersum 2005, herziening 2009 welke vastgesteld is op 16 september 2010.

Voor de specifieke locatie is op 5 maart 2015 het wijzigingsplan 'Rijksstraatweg 1 en 1a te Leersum' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is in deze leidend.

De locatie is gelegen in een gebied met de enkelbestemming 'agrarisch met waarden'.

Daarnaast zijn er voor de locatie een aantal dubbelbestemmingen van toepassing, te weten: 'archeologie 2', 'ecologie' en 'landgoed en buitenplaats'. Voor de locatie is een bouwvlak toegekend, waarbinnen maximaal 2 wooneenheden toegestaan zijn.



Afbeelding: bouwvlak met bijbehorende bestemmingen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Hoofddoel van deze ROB is om de maximale inhoud die het bestemmingsplan aangeeft te vergroten tot de maximale inhoud van het object ten behoeve van het behoud van deze monumentale boerderij. In het bestemmingsplan is hiervoor geen binnenplanse vrijstelling opgenomen (om de maximale inhoud te mogen vergroten). Maar het is mogelijk om deze inhoud middels een uitgebreide procedure toch te vergroten. Middels het toepassen van deze procedure kan er bij een goede ruimtelijke ordening alsnog medewerking worden verleend aan het gewenste initiatief. Dit document dient hiervoor ter onderbouwing.

Voor het vergroten van de inhoud van de woning kan de gemeente een ontheffing verlenen ten behoeve van het creëren van een inwoonsituatie. De inhoud van het gebouw/de boerderij (voor- en achterhuis) blijft ongewijzigd. Wel wordt het 'woongedeelte' vergroot. De bestaande woning (inhoud woongedeelte in het voorhuis) is ca. 850 m<sup>3</sup> groot. De inhoud van het nieuwe woongedeelte in het achterhuis bedraagt ca. 420 m<sup>3</sup>. De totale inhoud van de twee woongedeeltes komt daarmee op ca. 1270 m<sup>3</sup>. Dit is dus mogelijk zonder dat er een extra woning wordt toegestaan.

#### Stedenbouw en ruimtelijk beleid

De locatie is gelegen in het buitengebied. Daar geldt het verstedelijkingsverbod en zijn extra woningen in principe niet toegestaan. Daar zijn echter uitzonderingen op als dat de instandhouding van het monument ten goede komt. Het gaat in deze niet om het splitsen van de woning, maar om het creëren van een zogenaamde inwoonsituatie.

#### Aantasting functies en waarden omgeving

Aangezien de situatie niet wezenlijk verandert ten opzichte van de huidige situatie, leidt het project niet tot belemmeringen voor bestaande functies en waarden in de omgeving van het bedrijf/de woning.

#### Aantasting belangen eigenaren omliggende gronden en gebruikers

Relevant is dat nagenoeg alle omliggende gronden in eigendom zijn van de initiatiefnemer.

Er zijn geen wijzigingen ten aanzien van o.a. geur, luchtkwaliteit, geluid en bodem.

Van aantasting van belangen van eigenaren is daarom ook geen sprake, er wordt immers geen extra woning toegevoegd, enkel de inhoud van de bestaande bedrijfswoning wordt vergroot.

Geconcludeerd wordt dat het project voldoet aan de randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke ordening. Er is voor gekozen voor de procedure 'aanvraag Omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan'. Dit omdat aanvrager dan ook direct beschikt over een vergunning voor de activiteiten bouwen, zodat voor het project maar één aanvraag nodig is.

Voor elke wijziging op een agrarisch bedrijf moet er een melding Activiteitenbesluit milieu gedaan worden. Deze melding zal separaat via de AIM-module ingediend worden.

#### **Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal'**

De Structuurvisie geeft conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de hoofdlijnen van het (ruimtelijk) beleid voor het hele grondgebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug in de periode tot 2030.

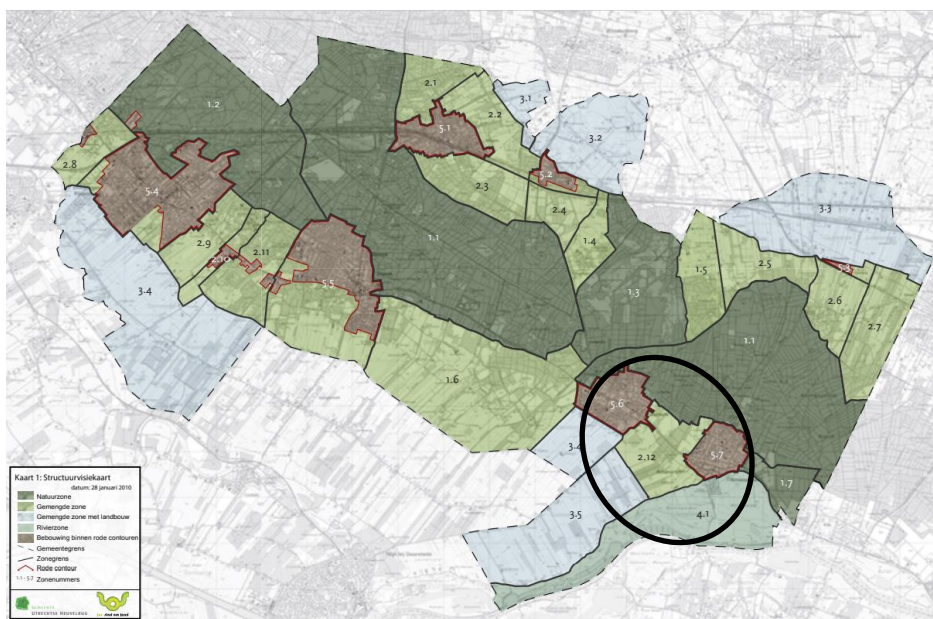
De ambitie van de gemeente komt tot uiting in het gekozen motto: "Groen dus vitaal".





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

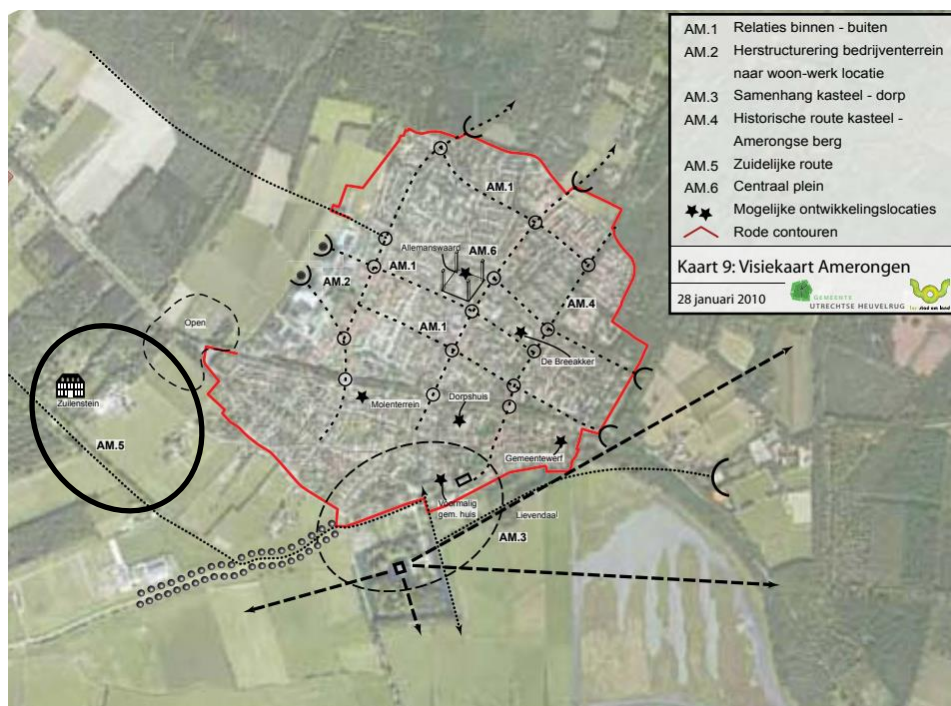
1. Natuur over de heuvels
2. Op de schouders van ons erfgoed
3. Duurzaam bereikbaar
4. Leefbare dorpen
5. Vrije tijd op de Utrechtse Heuvelrug
6. Maatwerk voor wonen en werken



Afbeelding: Structuurvisiekaart

De 1<sup>e</sup> vijf thema's hebben geen betrekking op de kleinschalige ontwikkeling die deze buitenplanse Omgevingsvergunning mogelijk maakt. Thema 6 gaat uit van maatwerk voor wonen en werken.





Afbeelding: Visiekaart Leersum

In het gebiedsgerichte beleid valt de locatie op de Visiekaart Amerongen binnen het gebied 'Zuidelijke route' en valt buiten de 'rode contouren'.

Uitgangspunt is in principe geen uitbreiding buiten de rode contouren.

De gewenste ontwikkeling betreft echter een kleinschalige ontwikkeling op agrarisch bedrijf binnen een bestaand gebouw (de woonboerderij) en heeft bijv. ook geen betrekking op waardevol groen.

Er wordt ook geen extra woning of wooncontingent toegevoegd. Er vindt dus geen 'verstening' plaats.

De omliggende functies en waarden worden ook niet nadelig geschaad door deze ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling past dus binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat het uitbreiden/toevoegen van een extra woonfunctie voldoet aan een goede ruimtelijke ordening binnen het gebied.

### Welstandsnota/Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De gemeentelijke Welstandsnota beschrijft het welstandsbeleid van de hele gemeente en dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen.

In de Welstandsnota wordt een onderscheid gemaakt tussen objectcriteria voor bijzondere categorieën gebouwen, zoals in dit geval de langhuisboerderij, en gebiedscriteria.

Objectcriteria voor dergelijke boerderijen zijn verwoord in hoofdstuk 6.1 van de welstandsnota.

In grote lijnen zijn de criteria die bij dit plan van toepassing zijn, o.a.: bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt, de oorspronkelijke indeling van en naar woon- en bedrijfs gedeelte is en blijft herkenbaar in de bouwmassa en gevelopzet, de voorgevel heeft een rijker karakter dan de zij- en achtergevel, bestaande detailleringen worden zoveel mogelijk gespaard, toepassen van traditionele kleuren en deze afstemmen op de hoofd massa.



Ten aanzien van de gebiedscriteria is het buitengebied opgedeeld in zes verschillende gebieden. Het plangebied valt in het gebied 'Overgangsgebied Langbroekerwetering en Nederrijn'. In de Welstandsnota worden een aantal verwachtingen uitgesproken.

#### **Stichtse Lustwarande**

De Stichtse Lustwarande bestaat uit een reeks bijzondere buitenplaatsen en landgoederen met de daarbij horende karakteristieke tuinen, parken, parkbossen, lanen en zichtlijnen.

Bij nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van een historisch landgoed of buitenplaats dient rekening gehouden te worden met in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden.

In dit geval leidt de ontwikkeling niet tot aantasting van op de locatie en in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden. Daarmee is waarborging van deze waarde veiliggesteld.

#### **Welstandscommissie en monumentcommissie**

Bouwplannen worden beoordeeld door een welstandscommissie. In het geval van monumenten zal ook de monumentencommissie het plan beoordelen.

De welstandcommissie bekijkt of het bouwplan voldoet aan de welstandsnota (o.a. of het past in de omgeving, voldoende kwaliteit heeft, welke materialen en kleuren er gebruikt worden en hoe het er na een verbouwing uit komt te zien).

Beide commissies hebben het bouwplan beoordeeld en zijn onder voorwaarden akkoord.

Dit onderdeel vormt daarom in principe geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.





## 4 OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

### 4.1 Milieu

De woning/boerderij is gelegen in een Wav zone (zeer kwetsbare natuur). Het project betreft in hoofdzaak een interne verbouwing van een bestaande woning. Hierbij is het aspect ammoniak en de daarbij horende Wet ammoniak en veehouderij (Wav) geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.



*Afbeelding: Ligging projectlocatie t.o.v. WAV-gebieden*

#### **Natura 2000 & stikstof**

Op relatief korte afstand van de projectlocatie bevinden zich twee Natura 2000-gebieden.

Te weten, Kolland & Overlangbroek en de Rijntakken.

Wanneer een project of handeling wordt uitgevoerd waarbij met name stikstof vrijkomt die schadelijk kan zijn voor een beschermd natuurgebied dan is meestal een vergunning benodigd.

Voor het agrarisch bedrijf is al een natuurbeschermingswetvergunning verleend op 14 december 2016.

Dit betekent dat er een toestemming is in het kader van de Wet Natuurbescherming.

Ten opzichte van deze toestemming vinden met de beoogde opzet wijzigingen plaats.

Het huidige initiatief omvat alleen het verbouwen van het achterhuis tot woongedeelte.

Voor de bouwwerkzaamheden geldt dat er geen groot materieel en/of machines gebruikt zullen worden, aangezien de werkzaamheden voornamelijk intern zullen plaatsvinden. Er zal voornamelijk gebruik gemaakt worden van (elektrisch) handgereedschap. De aan- en afvoer van personen en materialen zijn minimaal en gaan op in de dagelijkse bedrijfsvoering/vervoersbewegingen vanuit het agrarisch bedrijf.

De provincie Utrecht hanteert sinds medio juni 2020 een drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jr. mits deze depositie max. 2 jaar optreedt en in de gebruiksfase geen depositie wordt veroorzaakt.

Het is voldoende aannemelijk dat deze ontwikkeling voldoet aan deze randvoorwaarden.

De ODRU heeft aangegeven en bevestigd dat er geen Aerius-berekening of nadere onderbouwing noodzakelijk is. Daarmee vormt dit onderdeel geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.



De conclusie is dus dat de werkzaamheden niet zullen leiden tot significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden.



*Afbeelding: kaart met ligging bedrijven opzichte van Natura 2000-gebieden*

#### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

De activiteiten behorende bij de voorgenomen ontwikkeling worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.. Daarom geldt er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

De woning betreft een bedrijfswoning behorende tot het agrarisch bedrijf. De woning en ook het nieuwe woongedeelte is en blijft bewoond door personen die verbonden zijn aan het agrarisch bedrijf.

Het aspect milieu levert daarom geen beperkingen op.

Natura 2000 en alle overig milieuaspecten worden afzonderlijk beoordeeld door de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU), die de gemeente hierover adviseert.

#### **4.2 Geluid**

Volgens de Wet geluidhinder moet er bij ruimtelijke ontwikkelingen en besluiten rekening worden gehouden met mogelijke geluidhinder van wegverkeer, treinverkeer, vliegverkeer en grote bedrijven. Geluidsemissie vanuit het agrarisch bedrijf is niet relevant omdat het een bedrijfswoning behorende tot het agrarisch bedrijf betreft. De woning valt niet binnen een geluidzone.

De geluidbelasting op de gevel van de woning wijzigt niet.

Het aspect geluid is geen belemmering voor een acceptabel woon- en leefklimaat. In die zin is er ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.



### 4.3 Verkeer en parkeren

Ten opzichte van de huidige situatie treden er geen veranderingen en toenames op ten aanzien van verkeer en parkeren. Dit omdat er geen wooneenheden worden toegevoegd en er daarom ook geen extra verkeersaantrekkende is en geen extra parkeervoorziening benodigd is.

### 4.4 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het Besluit bodemkwaliteit. Er wordt gestreefd naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit in beeld gebracht worden. Hierbij is het van belang om te weten of er bodemverontreiniging is die de nieuwe functie kan beperken, of er gezondheidsrisico's zijn en of er ecologische risico's zijn. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie nodig over de bodemkwaliteit nodig.

Om aannemelijk te maken dat de bodemkwaliteit de functiewijziging van paardenstal (diervverblijf) naar wonen niet in de weg staat is een verkenning uitgevoerd. Het bodemloket geeft in de nabijheid geen verontreinigingen aan.

Het achterhuis is altijd in gebruik geweest als zijnde stalling voor vee (nu: paardenboxen) en als berging. Er hebben in het verleden geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden (bijv. aanwezigheid van een diesellootank). Op verzoek van de gemeente is er inmiddels een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de gewenste activiteiten. Alle verdachte deellocaties zijn onderzocht. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek of sanering. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is in voldoende mate vastgelegd. Het rapport is als bijlage aan het Omgevingsloket toegevoegd.

### 4.5 Water

Op grond van artikel 12 uit het Besluit op de ruimtelijke ordening worden ruimtelijke plannen of omgevingsvergunningen voor buitenplanse afwijking voorzien van een waterparagraaf. De relevante aspecten ten aanzien van het aspect water worden hierna benoemd.

#### Locatie van het plangebied:

Er is geen sprake van uitbreiding van een bestaand bedrijf. De gewenste ontwikkeling betreft het vergroten van de maximale inhoud van de boerderij en het behoud van de boerderij (interne verbouwing).

#### Afvalwater:

Het afvalwater van huishoudelijke aard van de bestaande woning wordt afgevoerd door middel van de gemeentelijke riolering. De nieuw aan te leggen vuilwaterriolering voor het achterhuis wordt aangesloten op het bestaande vuilwaterriool. Er zal geen nieuwe (extra) separate aansluiting aangelegd worden.

#### Hemelwater:

Er vindt geen toename in verhard oppervlak plaats, dus eventuele compensatie ten aanzien van berging hemelwater is niet aan de orde. De opvang en afvoer van hemelwater is en blijft ongewijzigd.



## 4.6 Flora en fauna

De verbouw van de woning vindt plaats binnen een bestaand gebouw/binnen bestaande bebouwing.

Het gedeelte van de woning/boerderij, het achterhuis, is nu in gebruik als paardenstal en berging.

Dit gedeelte is niet bereikbaar en ook niet geschikt voor beschermde soorten.

Het is niet aannemelijk dat zich hier (intern) beschermde soorten flora en fauna hebben ontwikkeld.

Er vinden verder geen sloopwerkzaamheden plaats van onderdelen waar flora en fauna zich ontwikkeld kunnen hebben, er hoeft dus ook niet gevreesd te worden dat beschermde soorten worden gefrustreerd. Uiteraard geldt bij mogelijke effecten op de wet natuurbescherming de zorgplicht.

Het aspect Flora en Fauna vormt hiermee geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

## 4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2008 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Op basis van artikel 5.16 van de Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld of een ontheffing worden verleend, indien;

1. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer opgenomen grenswaarde 1, of
2. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de betreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
3. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
4. Het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekende mate' als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- Woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen.
- Infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- Kantoorlocaties: 10.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 20.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen,

### Toets

In de huidige situatie is er sprake van het vergroten van de inhoud van een bestaande woning.

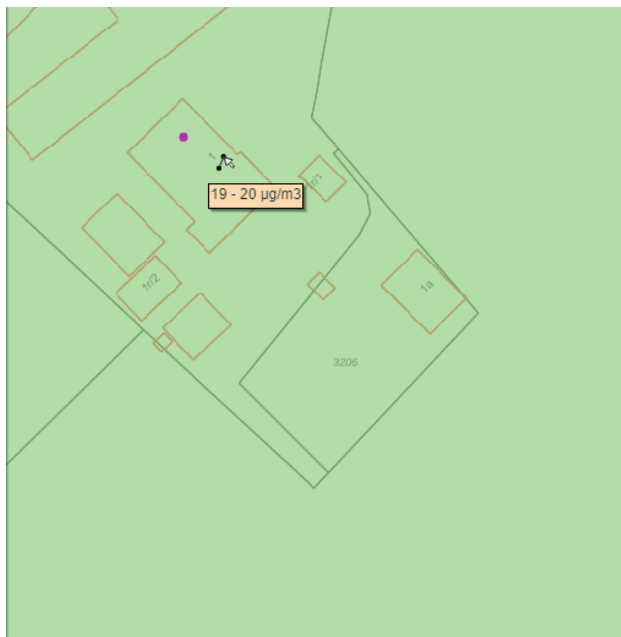
Er is hierbij geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Hierdoor zal er geen significante verslechtering van de luchtkwaliteit optreden. Naast de effecten, van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden gezien of er voor het nieuwe woongedeelte voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.



### *Fijn stof (PM10)*

Blootstelling aan fijnstof leidt, volgens de huidige inzichten, naar schatting tot een gemiddelde levensduurverkorting van 9 maanden. Daarnaast is van fijnstof bekend dat er ook significante schadelijke effecten zijn op de gezondheid beneden de wettelijke grenswaarde van 40 microgram per kuub. De Wereld Gezondheid Organisatie (WHO) hanteert daarom een advieswaarde van 20 microgram per m<sup>3</sup>. Een concentratie van boven de 20 microgram per kuub voor fijnstof wordt door de landelijke GGD bestempeld als zijnde milieugezondheidskwaliteit onvoldoende en boven de 30 microgram als zijnde zeer onvoldoende. De wettelijke jaargemiddelde concentratie ligt daar dus aanzienlijk boven. Uit het ODRU Geoloket blijkt dat de heersende fijnstof (PM 10) concentraties op het plangebied tussen de 19 – 20 microgram per kuub bedragen (zie onderstaande afbeelding). Ook de concentratie in 2030 voldoet (16 – 17 microgram per kuub). De GGD bestempelt de huidige concentratie dus als voldoende. In deze situatie wordt daarmee voldaan aan de advieswaarde van 20 microgram per m<sup>3</sup>.



*Afbeelding: overzichtskartaal PM10 (bron: ODRU geoloket)*

### *Stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>)*

Een concentratie tot 10 microgram per kuub voor stikstofdioxide wordt door de landelijke GGD (handboek voor een gezonde inrichting van de leefomgeving – 2018) bestempeld als zijnde milieugezondheidskwaliteit goed.

Boven de 20 microgram wordt de kwaliteit als matig bestempeld en boven de 30 microgram onvoldoende. De toegestane wettelijke jaargemiddelde concentratie ligt daar met 40 microgram per kuub aanzienlijk boven.

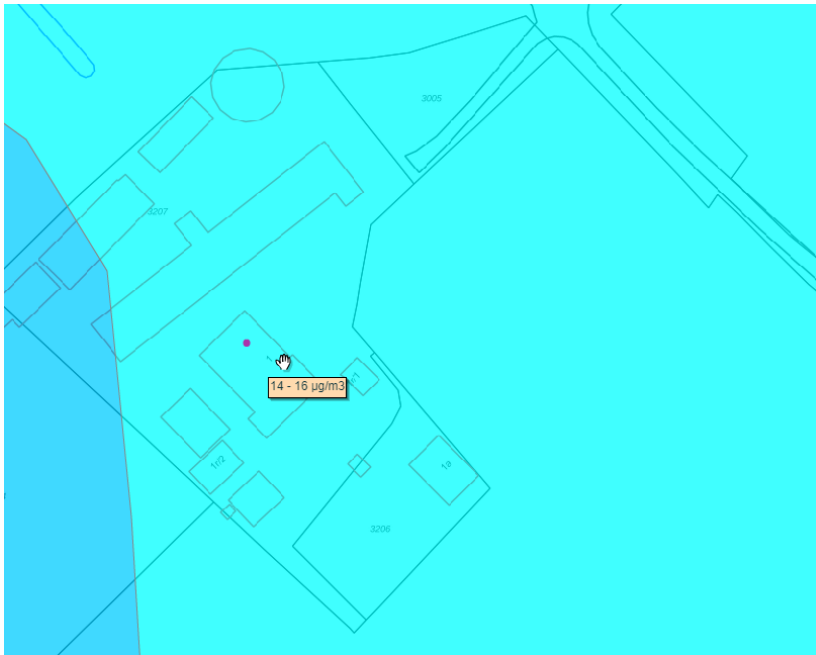
Op het plangebied is sprake van 14-16 microgram per m<sup>3</sup> (zie onderstaande afbeelding).

Er wordt hiermee voldaan aan het toegestane wettelijke jaargemiddelde van 40 microgram per kuub.

Ook de concentratie in 2030 voldoet (8 – 10 microgram per kuub).

De milieukwaliteit ten aanzien van dit aspect is daarmee aanvaardbaar op basis van de norm van de GGD.



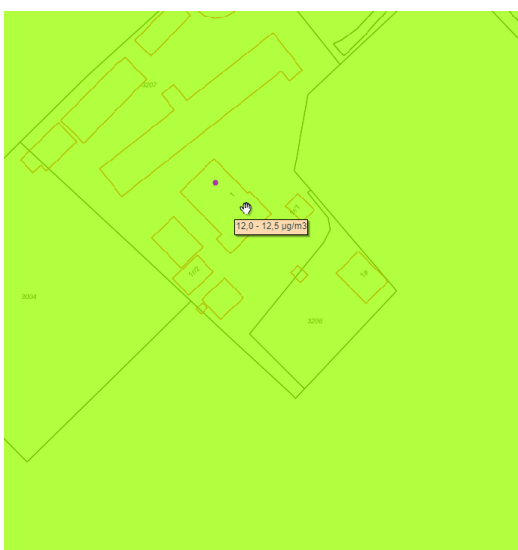


Afbeelding: overzichtskaart NO2 (bron: ODRU geoloket)

#### Zeer fijn stof (PM 2,5)

Zeer fijn stof (PM 2,5) is een belangrijke schadelijke component van fijnstof. De Wereld Gezondheid Organisatie hanteert daarom een advieswaarde van 10 microgram per m<sup>3</sup>. Een concentratie van boven de 10 microgram per kuub wordt door de landelijke GGD bestempeld als zijnde milieugezondheidskwaliteit onvoldoende en boven de 14 microgram als zijnde zeer onvoldoende. De toegestane wettelijke jaargemiddelde concentratie ligt met 20 microgram per kuub (vanaf 2020) daar aanzienlijk boven. Het plangebied kent een waarde van 12 - 12,5 microgram per kuub (zie onderstaande afbeelding). Volgens de norm van de GGD is de waarde onvoldoende.

Wel kan gesteld worden dat de milieukwaliteit zal verbeteren en de waarde ruim beneden het toegestane wettelijke jaargemiddeld ligt van 20 microgram per kuub.



Afbeelding: overzichtskaart PM2,5 (bron: ODRU geoloket)



Geconcludeerd kan worden dat er voldaan wordt aan de wettelijke jaargemiddeldes, zowel voor stikstofdioxide, fijnstof als zeer fijn stof. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor uitvoering van het plan. Het aspect luchtkwaliteit staat een goed woon- en leefklimaat niet in de weg.

#### **4.8 Externe veiligheid**

Volgens de risicokaart zijn er in de directe nabijheid geen kabels en/of leidingen aanwezig die zorgen voor een verhoogd risico ten aanzien van de veiligheid voor mensen.

Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

Ook liggen er geen zendmasten en hoogspanningslijnen in de omgeving van de woning.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan aan de normen voor externe veiligheid voldoet.

#### **4.9 Monumenten en cultuurhistorie**

De woning/ de langhuisboerderij met bijbehorend bakhuisje is een gemeentelijk monument.

Deze staat ook op de gemeentelijke monumentenlijst (nummer 54).

Daarbij is het van belang om de aanwezige cultuurhistorische waarden en de aanwezige kenmerkende elementen zoveel mogelijk te behouden. Zoals eerder is toegelicht is in het ontwerp rekening gehouden met behoud van karakteristieke elementen (o.a. gebinten) en originele materialen.

Bestaande gevelopeningen worden zoveel mogelijk gerespecteerd.

Hiermee voldoen we aan de gestelde eisen/voorwaarden vanuit het oogpunt van cultuurhistorie.

#### **4.10 Archeologie**

Het perceel valt in een archeologische verwachtingszone 2 (artikel 5), deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Er is een uitzondering/vrijstelling op de regel, te weten: als de verstoring minder dan 30 cm onder het maaiveld plaatsvindt en het een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> betreft.

Aan deze voorwaarden voldoen wij, aangezien er geen bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 100 m<sup>2</sup> plaatsvinden. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

#### **4.11 Bedrijven en milieuzonering**

Voor een goede ruimtelijke ordening moet aandacht besteed worden aan onvoorzienbare 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 de VNG-handleiding 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) en de Wet milieubeheer.

Het gaat om 'uitbreiding' van de functie wonen, er moet worden beoordeeld of er omliggende bedrijven worden belemmerd en of het woon- en leefklimaat in het nieuwe woongedeelte aanvaardbaar is.

In de directe omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor.





Een veehouderij kan geurhinder veroorzaken op woningen en andere geurgevoelige objecten in de directe omgeving van de veehouderij. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend met het verspreidingsmodel Vstacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling Geurhinder en Veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

In dit geval gelden er vaste afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De afstand wordt daarbij gemeten tussen gevel woning en emissiepunt eerste stal. Voor objecten in het buitengebied geldt een afstand van minimaal 50 meter, voor objecten binnen de bebouwde kom geldt een minimale afstand van 100 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstanden volgens de brochure VNG. In de directe nabijheid van de woning zijn geen veehouderijen gelegen welke van invloed kunnen zijn op het nieuw te realiseren woongedeelte. Voor het woon- en leefklimaat is de eigen veehouderij in deze maatgevend/bepalend.

Geconcludeerd kan worden dat er voor de omliggende bedrijven geen belemmeringen zijn en dat vanuit het aspect geur sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat er in die zin sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### **4.12 Duurzaamheid**

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt in het beleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De gemeente wil in 2035 een klimaat neutrale gemeente zijn. De gemeente heeft hiervoor het ambitiedocument 'routekaart klimaatneutraal grondgebied 2035' opgesteld.

Het bouwplan is aan deze routekaart getoetst. De verbouw voldoet ten aanzien van de isolerende (maatregel 'extra isolatie') maatregelen ruimschoots aan de minimale gestelde Rc-waarden (rechtens verkregen niveau). Verder worden de volgende duurzame maatregelen getroffen, o.a.: laagtemperatuur verwarmingssysteem, douche-wtw, verbeterde naad- en kierdichting en een energiezuinig ventilatiesysteem. Daarmee vormt het onderdeel duurzaam bouwen geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling en een goede ruimtelijke ontwikkeling.



## **5 UITVOERBAARHEID**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of buitenplanse Omgevingsvergunning dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit ook een exploitatieplan vastgesteld te worden om het verhaal van plankosten zeker te stellen.

In onderhavige situatie hoeft een exploitatieplan niet opgesteld te worden omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Alle kosten zullen worden gedragen door de initiatiefnemer.

Het afgeven van de omgevingsvergunning leidt daarom niet tot kosten die voor rekening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug komen. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het betreffende plan betreft het vergroten van de monumentale woonboerderij tot de maximale inhoud. Dit is mogelijk middels toepassen van een uitgebreide procedure. Doelstelling is om op die manier de monumentale boerderij te behouden. De gemeente heeft in een eerder stadium (vooroverleg en principeverzoek-/besluit) reeds aangegeven medewerking te willen verlenen.

De initiatiefnemer heeft de buurt geïnformeerd/in kennis gesteld van de plannen. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

#### ***Vooroverleg***

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het ontwerp projectafwijkingsbesluit "Rijksstraatweg 1 in Leersum" door de gemeente Utrechtse Heuvelrug in wettelijk vooroverleg gebracht. De provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hebben hier binnen de gestelde termijn op gereageerd.

#### ***Provincie Utrecht:***

De Provincie Utrecht heeft per brief, d.d. 11-11-2020 de volgende vooroverlegreactie aan de gemeente Utrechtse Heuvelrug gegeven: "Met inachtneming van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht deel ik u mede dat het ontwerpbesluit mij geen aanleiding geeft tot het plaatsen van opmerkingen in het kader van het provinciaal belang, zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2018 (Herijking 2016) en is gebord in de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016).

#### ***Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden:***

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft per e-mail, d.d. 17-11-2020 de volgende vooroverlegreactie aan de gemeente Utrechtse Heuvelrug gegeven: "Er vindt een inpassende functiewijziging plaats. De waterhuishoudkundige situatie blijft ongewijzigd. Daarmee is er geen waterhuishoudkundig belang."



### 5.3 Handhaving

Het betrekken van toezicht en handhavingsaspecten bij het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen (en buitenplanse omgevingsvergunningen) is belangrijk, omdat het de manier is om de ruimtelijke ordening ontwikkelingsbestendiger te maken.

Daarom wordt bij deze procedure (Wabo, buitenplanse Omgevingsvergunning) voorafgaand waar mogelijk een zo goed mogelijk beeld verkregen van de huidige planologische situatie en ontwikkelings-/afwijkmogelijkheden, de in de afgelopen 10 jaar aangevraagde en verleende afwijkingen/omgevingsvergunningen en de in de afgelopen tien jaar verrichte handhavingsacties en verleende gedoogbeschikkingen. Dit onderzoek past volledig binnen de verplichtingen uit onder andere de artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De investering betreft de invulling van de preventieve toezicht en handhavingsverplichting.

De kwaliteit van de preventieve toezicht en handhavingsverplichting beïnvloedt rechtstreeks de impact en de gevolgen van de repressieve toezicht- en handhavingsverplichting (1) en daarmee de houdbaarheid van het op te stellen en vast te stellen bestemmingsplan. Het is om die reden dat in het bestemmingsplan de nadruk op de preventieve aspecten is gelegd. Daarvoor is het bestemmingsplan het middel bij uitstek."

#### *Ad voetnoot 1:*

Repressieve toezicht en handhaving ligt wettelijk vast en leidt allereerst tot de te beantwoorden vraag of de afwijking/overtreding kan worden gelegaliseerd. Dat kan meer verruiming van het bestemmingsplan tot gevolg hebben dan dat met het bestemmingsplan oorspronkelijk is bedoeld. Datzelfde geldt voor de discretionaire bevoegdheid om afwijkingen te gedogen. Als er niet voor legalisering dan wel gedogen wordt gekozen, kan er weliswaar met gebruikmaking van de repressieve handhavingsmiddelen (last onder dwangsom, last onder bestuursdwang, strafrechtelijke boete dan wel een bestuurlijke boete; de boetes waar van toepassing uiteraard) een aanmerkelijke kans worden gecreëerd op beëindiging van de afwijking/overtreding.



## 6 CONCLUDEREND

In deze ruimtelijke onderbouwing is het voornemen om het achterhuis van de monumentale woonboerderij te verbouwen tot woongedeelte (o.a. creëren inwoonsituatie) beschreven. Feit is dat de beoogde ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan aangezien de maximale inhoud van het object, ten behoeve van behoud van de boerderij, wordt overschreden. Uitbreiding tot de maximale inhoud is noodzakelijk t.b.v. behoud van het monument.

Beoordeeld is in hoeverre het plan zich verhoudt met de geldende wet- en regelgeving op gebied van ruimtelijke ordening en milieu. Bij de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het verlenen van een omgevingsvergunning is daarmee toelaatbaar.



## **BIJLAGEN**

1. Bouwtekeningen;
2. Verkennend bodemonderzoek Montferland Milieu B.V., d.d. 25-08-2020.

