

omgevingsvergunning
Rijksstraatweg 204, Leersum

Gemeente Utrechtse Heuvelrug



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1581.LSMRijksstraatweg-ON01

Datum: 2019-05-14

Contactpersoon Buro SRO: D. Reincke | H.J.M. van Arendonk

Kenmerk Buro SRO: SR180144

Opdrachtgever: Connex bv

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Het initiatief	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4 Haalbaarheid van het plan	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Milieueffectrapportage	19
4.3 Bodem	20
4.4 Geluid	21
4.5 Luchtkwaliteit	22
4.6 Bedrijven en milieuzonering	26
4.7 Externe veiligheid	26
4.8 Ecologie	29
4.9 Archeologie	30
4.10 Cultuurhistorie	32
4.11 Water	32
4.12 Verkeer en parkeren	34
4.13 Duurzaamheid	35
5 Economische uitvoerbaarheid	37
6 Overleg	38
6.1 Participatie	38
6.2 Zienswijzen	38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens een bedrijfsgebouw op het perceel Rijksweg 204 in Leersum te slopen om de bouw van 10 grondgebonden woningen mogelijk te maken. In verband met deze ontwikkeling zal ook de woning aan de Rijksweg 206 gesloopt worden om een ontsluiting en parkeergelegenheid voor de nieuw te bouwen woningen mogelijk te maken. Het initiatief past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan Leersum Rijksweg (2017). Initiatiefnemer maakt geen gebruik van een wijzigingsbevoegdheid die het bestemmingsplan bevat, maar heeft reeds een verzoek ingediend voor een omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning kan slechts worden afgegeven indien het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag Omgevingsvergunning moet dan ook voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de belangen en aspecten die van belang zijn bij de afweging. Daarnaast geeft de ruimtelijke onderbouwing inzicht in hoeverre het project past in een breder ruimtelijk verband en perspectief en wordt er ingegaan op de beleidskaders, milieuaspecten en financiën.

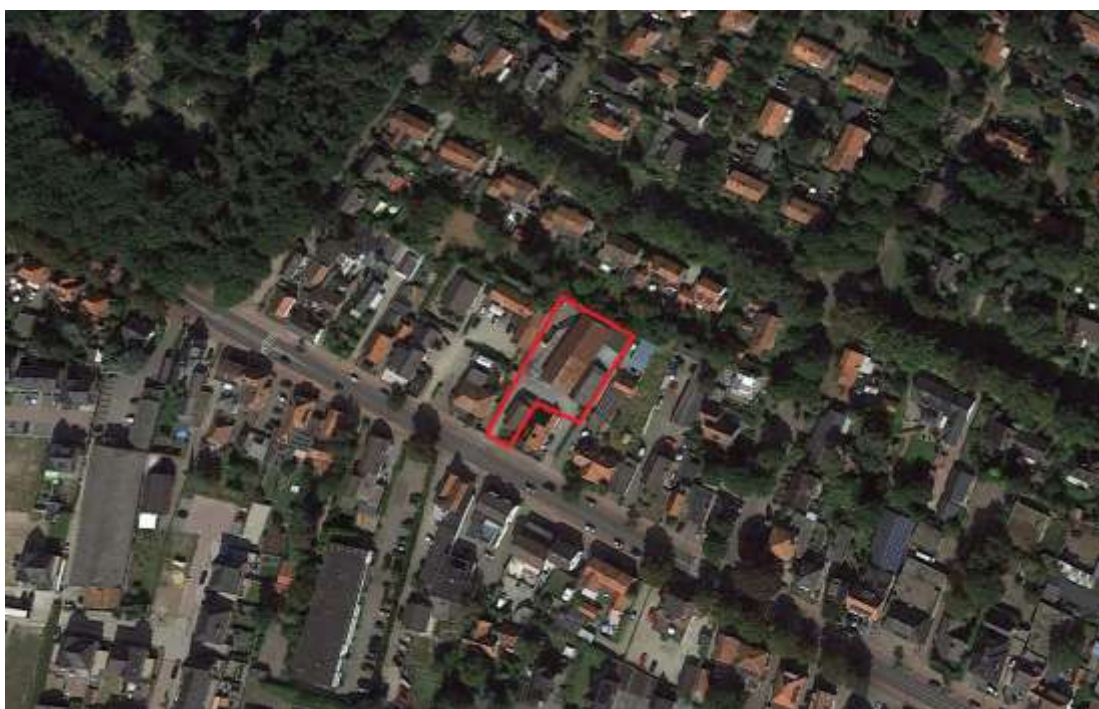
1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de doorgaande Rijksweg 204 en 206, betreft een perceel in noordwest-Leersum, gemeente Utrechtse Heuvelrug. De Rijksweg betreft de N225 die dwars door Leersum gaat en waaraan diverse niet-woonfuncties zijn gesitueerd. Binnen het plangebied zijn bedrijfsgebouwen en een woning (Rijksweg 206) aanwezig. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een bedrijfsgebouw, waarin Ondernemersvereniging Leersum is gehuisvest. Aan de westzijde staan woningen. toelichting paragraaf 2.1 omgeving die aan te merken is als woonwerk-gebied.

In de op navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging van het plangebied en de globale planbegrenzing aangegeven.



Globale ligging plangebied (rode cirkel, Bron: Google Maps)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, Bron: Bing.com/maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan Leersum Rijksstraatweg (2017), vastgesteld door de gemeente Utrechtse Heuvelrug op 12 oktober 2017. De volgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Vigerend bestemmingsplan globale ligging plangebied (zwarte cirkel, Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Voor het plangebied geldt grotendeels de bestemming 'Bedrijf', voor bedrijven tot en met categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten Stedelijk. Ter plaatse is geen bedrijfswoning toegestaan. De bestaande bebouwing is opgenomen in een bouwvlak, waarbij bebouwing is toegelaten met een goot- en bouwhoogte van maximaal resp. 4,5 en 7,5 meter.

Daarnaast heeft het gedeelte van het plangebied, waar woning met huisnummer 206 staat, de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen en daarbij behorende voorzieningen.

Het gehele plangebied heeft een dubbelbestemming voor 'Waarde- Archeologie 4'. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

De voorgenomen woningbouw is niet toegestaan binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk om de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit zes hoofdstukken. Aansluitend op het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden. In hoofdstuk 4 worden milieu- en omgevingsaspecten behandeld. Tot slot bevatten hoofdstuk 5 en 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

In het zuidoosten van de provincie Utrecht ligt de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het grondgebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug bevat een groot deel van het gelijknamige Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Op de rand van dit park ligt de kern Leersum.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ongeveer 1650 m² en omvat aaneengebouwde bedrijfsgebouwen op het achterterrein en een woning aan de Rijksstraatweg. De bestaande woning Rijksstraatweg 206 is een bescheiden woning in één laag met een flauwe kap. De bedrijfsgebouwen bestaan eveneens uit één laag met een kap. De rest van het terrein is verhard. De bedrijfsgebouwen zijn thans via twee inritten vanaf de Rijksstraatweg ontsloten. Omdat een praktische bedrijfsvoering aan de Rijksstraatweg voor dit bedrijf niet mogelijk is, zal het bedrijf verhuizen naar een andere locatie. Om deze verplaatsing gedeeltelijk te kunnen bekostigen is er besloten om het huidige terrein te verkopen, met het oog op herontwikkeling met woningbouw.

De omgeving van de planlocatie is zich door de jaren heen steeds meer gaan ontwikkelen als woonwerkgebied. Langs de Rijksstraatweg bevinden zich zelfstandige woningen (vrijstaand en twee-onder-een kap). Ook zijn er diverse niet-woonfuncties aanwezig, zoals horeca, detailhandel, bedrijven en een kantoren.

Op de navolgende afbeeldingen is de huidige situatie van de planlocatie zichtbaar.



Huidige situatie planlocatie Rijksstraatweg 204 (Bron: Google Maps)



Huidige situatie bedrijfsschuren (Bron: Connex/Schippers Architecten, 11-01-2018)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en te vervangen door 10 starterswoningen. Om een toegankelijke ontsluiting en benodigde parkeergelegenheid te creëren is de initiatiefnemer voornemens om tevens de woning (Rijksstraatweg 206) op het terrein (links op de onderstaande foto) te slopen. De andere bestaande woning (Rijksstraatweg 204, rechts op de onderstaande foto) zal worden behouden. Het initiatief maakt de verplaatsing van het huidige bedrijf naar een andere locatie mede mogelijk en er wordt ruimte gecreëerd voor starters. Het plan kan ontwikkeld worden onafhankelijk van de naastliggende percelen.



Woningen Rijksstraatweg 204 en 206 (Bron: Google Maps)

De navolgende afbeelding toont een plattegrond met de beoogde nieuwe situatie. De 10 starterswoningen worden in twee rijtjes (één van 6 en één van 4 woningen) aan een hofje gesitueerd. Een van de huidige entreewegen wordt verbreed waardoor er ruimte ontstaat voor parkeergelegenheid voor 17 auto's. Het nieuwe woongebied wordt mandelig eigendom.



Beoogde situatie woningen (Bron: Connex/Schippers Architecten, 11-01-2018)

De grondgebonden starterswoningen hebben een basis oppervlak van ca. 70 m² met optioneel uitbreidingsmogelijkheden. De woningen bestaan uit één laag en een kap waaronder zich een vliering bevindt. In een intentieovereenkomst met de gemeente is afgesproken dat als uitgangspunt 35% in de sociale sector wordt uitgevoerd.



Beoogde situatie woningen (Bron: Connex/Schippers Architecten, 11-01-2018)



Gevelaanzicht situatie woningen (Bron: Connex/Schippers Architecten, 11-01-2018)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SIVR) is door het kabinet vastgesteld op 13 maart 2012. De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de SVIR schetst het Rijk haar ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. In de SVIR worden door het Rijk drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Die hoofddoelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR is aangegeven welke nationale belangen (lees: Rijksbelangen) bij deze drie hoofddoelen aan de orde zijn en daarom waarop het rijk zal sturen. Het gaat onder andere om de volgende nationale belangen:

- zorgen voor een goede ruimtelijk-economische structuur van Nederland (bijvoorbeeld samen met andere overheden zorgen voor een goed vestigingsklimaat);
- efficiënt gebruik van de bodem en ondergrond;
- hoofdnetwerken van wegen, spoor en vaarwegen in stand houden en beter benutten;
- de kwaliteit van lucht, bodem en water verbeteren;
- behoud van unieke cultuur en natuur, zoals de werelderfgoederen.

Planspecifiek

Binnen het plangebied spelen deze belangen, met uitzondering van het door het rijk geformuleerde belang nummer 13 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', geen rol. Het belang van zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming is door het rijk doorvertaald in de zogenaamde ladder van duurzame verstedelijking, waarop in [toelichting paragraaf 3.1.3](#) wordt ingegaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

In [toelichting paragraaf 3.1](#) is een aantal van de nationale belangen benoemd. Binnen het plangebied spelen deze belangen, met uitzondering van het door het rijk geformuleerde belang van zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, geen rol. Het

belang van zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming is door het rijk doorvertaald in de zogenaamde ladder van duurzame verstedelijking, toelichting paragraaf 3.1.3 gaat hier nader op in.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Als uitwerking van Nationaal Belang 13 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' uit de Structuurvisie Infrastructuur en Mobiliteit, is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6 Bro het relevante lid 2 als volgt omschreven:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Onderhavige ontwikkeling betreft de toevoeging van 9 woningen. Bovendien maken de gronden waarop de ontwikkeling wordt gerealiseerd al onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Daarmee is de ontwikkeling niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten hebben in 2013 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. De PRS en de PRV worden elke vier jaar opnieuw bekeken en eventueel aangepast c.q. herijkt. Provinciale Staten hebben de herijking van de PRS en de PRV op 12 december 2016 vastgesteld.

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. De herijking van de PRS is op 12 december 2016 vastgesteld. In de PRS beschrijft de provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. 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. Deels wordt uitvoering gegeven aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening welke tegelijk met de PRS is opgesteld.

In de herijkte Provinciale ruimtelijke structuurvisie zijn de volgende provinciale belangen vastgelegd.

Duurzame leefomgeving

- Behouden en bevorderen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie;
- Voldoende ruimte bieden voor realisatie van duurzame energiebronnen;
- Anticiperen op de ruimtelijke lange termijn gevolgen van klimaatverandering;

- Beschermen en realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving waarin ook stilte beleefd kan worden.

Beschermen kwaliteiten

- Behouden van de kwaliteit van de cultuurhistorische structuur en streven naar een betere beleefbaarheid ervan;
- Behouden van de kernkwaliteiten van het landschap en behouden van aardkundige waarden en streven naar een betere beleefbaarheid ervan;
- Beschermen en ontwikkelen van soorten en van een robuust netwerk van natuur.

Vitale steden en dorpen

- Bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling;
- Voldoende ruimte bieden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen;
- Voldoende ruimte bieden voor het functioneren en versterken van een vitale en innovatieve regionale economie;
- Voldoende ruimte bieden voor behoud en versterking van een goede retailstructuur;
- Zorgdragen voor en voldoende ruimte bieden voor een goede bereikbaarheid voor woon-, werk- en vrijetijdslocaties.

Dynamisch landelijk gebied

- Uitnodigende zones die stad en land verbinden en bijdragen aan kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu;
- Zodanige condities scheppen dat de vitale regionale economie in het landelijk gebied zich kan ontwikkelen;
- Zodanige condities scheppen dat een goede recreatieve structuur wordt behouden en versterkt.

Planspecifiek

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

Woningbehoefte

Op provinciaal niveau worden afspraken gemaakt tussen de regio's, welke de basis vormen voor de afspraken binnen de afzonderlijke regio's ten aanzien van de afstemming rondom de woningbouwprogrammering. De gemeente Utrechtse Heuvelrug maakt, samen met de gemeenten Wijk bij Duurstede, Renswoude, Veenendaal en Rhenen, deel uit van de regio Zuid-Oost Utrecht. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 is het woningbouwprogramma voor de regio Zuid-Oost Utrecht als volgt bepaald:

	PRS 2013			Gerealiseerd 2013 t/m 2015	Herijking 2016		
	Binnenstedelijke woningbouw	uitbreiding	totaal		Binnenstedelijke woningbouw	uitbreiding	totaal
Renswoude	200	0	200	66	200	0	200
Rhenen	425	75	500	246	500	75	575
Utrechtse	1.000	50	1.05	410	1.000	50	1.05

Heuvelrug			0				0
Veenendaal	3.750	0	3.750	917	3.750	0	3.750
Wijk bij Duurstede	750	250	1.000	384	750	250	1.000
Totaal regio Zuid Oost	6.125	375	6.500	2023	6.200	375	6.575

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 is het stedelijk programma voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug bepaald op 1.050 woningen. In de herijking van 2016 is de behoefte eveneens bepaald op 1.050 extra woningen. Dit programma kan vrijwel geheel in het stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Navolgende afbeelding geeft de beschikbare plancapaciteit weer. Uit de woningbouwmonitor van de Provincie blijkt dat reeds 600 woningen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn gerealiseerd. In totaal worden nog 120 woningen in de periode tot en met 2028 zeker gerealiseerd en maken circa 140 woningen onderdeel uit van de zachte plancapaciteit. Rekening houdend met de zachte plancapaciteit resteert er voor de periode tot en met 2028 nog een woningbouwopgave van circa 133 woningen voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

	Programma 2013 - 2028 (a)	Realisatie (b)	Onttrekkingen	Restant programma t/m 2028 (a-b)	Harde plancapaciteit t/m 2028	Zachte plancapaciteit t/m 2028	Verwachte onttrekkingen t/m 2028	Verschil plancapaciteit en restant programma
Totaal	1.050	654	67	396	120	143	-1	133

Realisatie PRS-programma in relatie tot harde en zachte plancapaciteit d.d. 2017 (bron: www.wmm-provincie-utrecht.nl)

Leefomgeving

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

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016)

Tegelijk met de PRS is op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. De PRV wordt elke vier jaar opnieuw bekeken en eventueel aangepast (herijken). De huidige herijking van de PRV is op 12 december 2016 vastgesteld.

In de PRV wordt deels uitvoering gegeven aan het beleid uit de PRS. De PRV geeft regels met betrekking tot de onderwerpen bodem, water, energie, cultureel erfgoed, wonen, werken, verkeer en vervoer, landelijk gebied, landschap, natuur en recreatie.

Planspecifiek

Het betreffende plangebied valt binnen de gronden die op de kaart van de PRV zijn aangeduid als 'Stedelijk gebied'. Met betrekking tot dit stedelijk gebied stelt artikel 4.1 lid 2 van de PRV dat verstedelijking, en dus woningbouw, mogelijk is. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de PRV.

Uit de kaart 'Cultuurhistorie' van de PRV blijkt dat het plangebied valt binnen de aanduiding 'CHS - historische buitenplaatszone'. Op grond van artikel 1.7 van de PRV bevat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels ter bescherming van de waarden van de cultuurhistorische hoofdstructuur. Daarnaast bevat een ruimtelijk plan geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende waarden van de cultuurhistorische hoofdstructuur. Gezien er binnen het plangebied geen sprake is van cultuurhistorische waarden, is er geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden (zie ook toelichting paragraaf 4.10).

Landschap Utrechtse Heuvelrug

Uit de kaart 'Landschap' blijkt dat het plangebied valt binnen het landschap 'Utrechtse Heuvelrug'. Voor dit landschap wil de gemeente de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. robuuste eenheid;
2. reliëf en doorsteken - heuveltoppen en wegen;
3. extreme historische gelaagdheid.

Bij ontwikkelingen in het landschap van Utrechtse Heuvelrug vraagt de gemeente aandacht voor het in stand houden van het reliëf en het samenhangend boscomplex. Het betreft hier een binnenstedelijke locatie waarbij geen kernkwaliteiten worden aangetast.

Conclusie

Uit de raadpleging van verschillende kaarten, zoals weergegeven in de PRV, kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van woningbouw niet strijdig is met de PRV.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal'

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

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

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

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

Planspecifiek

Met name thema vier (leefbare dorpen) en zes (maatwerk voor wonen en werken) zijn van toepassing. De toevoeging van 10 starterswoningen aan de kern Leersum zorgt voor het op peil houden van de bevolking(sgroei) en bevolkingssamenstelling. De leefbaarheid van dorpen hangt af van de hoeveelheid inwoners. Het op peil houden van de inwonersaantallen is dan ook belangrijk voor het voorzieningenaanbod. De beoogde realisatie van 10 woningen past binnen deze gedachte. Het laatste thema, maatwerk voor wonen en werken, spreekt de opgave uit om middels inbreidingslocaties de woningbouwopgave uit te voeren.

De beoogde ontwikkeling gaat uit van een herontwikkelingsopgave binnen de rode contour en is daarmee in aansluiting op de structuurvisie. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in lijn is met het beleid uit de structuurvisie 2030.

3.3.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

In 2017 heeft de gemeente de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Deze nota bevat het welstandsbeleid van de gemeente opgesteld in 2008. De nota beschrijft het welstandsbeleid en fungeert als toetsingskader voor het welstandsadvies dat noodzakelijk is bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen (voorheen bouwvergunning). Welstandstoezicht wordt vooral gelegitimeerd vanuit het belang dat door de gemeente wordt gehecht aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de bijdrage die gebouwen en bouwwerken geacht worden daaraan te leveren. Om dat belang op de juiste wijze te kunnen doorvertalen naar welstandscriteria, is de gemeente onderverdeeld in deelgebieden.

Planspecifiek

Onderhavig plangebied valt binnen het deelgebied 'Dorpsbebouwing'. In dit gebied bevinden zich grote kavels aan lange lanen met brede en groene profielen. Prachtige privé-tuinen en ruime grasbermen met boombeplanting bieden een zeer aantrekkelijk raamwerk voor de aanliggende woningen. Er bevinden zich zowel particuliere woningen als meer complexmatig opgezette bebouwing. De lanenstructuur en de privé-tuinen zijn beeldbepalend voor het deelgebied.

Welstandsbeleid

Ontwikkelingen in dit deelgebied zullen voornamelijk bestaan uit kleinschalige aanpassingen aan woningen, er is weinig dynamiek. Toetsing dient in elk geval plaats te vinden aan de basiscriteria die van toepassing zijn op dit deelgebied. Voor het gebied gelden de volgende welstandscriteria:

- Algemeen:
 - De bouwwerken passen bij de karakteristiek van het deelgebied, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik;
 - Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.
- Situering:
 - Verspringingen in de rooilijn dienen binnen de uitersten van de naast- gelegen bebouwing te blijven;
 - De hoofdbebouwing is op de openbare ruimte gericht.
- Massa en vorm:
 - De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving;
 - Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
 - De bebouwing bestaat uit op zich staande individuele bouwmassa's;
 - Woningen die onderdeel vormen van een ensemble zijn aan de voor- zijde afgestemd op het ensemble;
 - Een goede verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte op de kavel en tussen de bebouwing op aanliggende kavels is uitgangspunt;
 - De massaopbouw is per rij gelijk;

- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijlkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik:
 - Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijlkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke complex toegepast;
 - Aanbouwen hebben de stijlkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw.
 - De bestaande gevelopbouw, ritmiek, stijl, detaillering en ornamentiek zijn uitgangspunt;
 - Aanbouwen hebben de stijlkenmerken van het hoofdgebouw of vormen een duidelijk contrast daarmee;
 - Bij vervanging of nieuwbouw van blokken zijn stijl en detaillering vrij, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige ensemble waarvan de nieuwbouw deel uitmaakt;
 - Het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik van het gebouw is uitgangspunt.

Conclusie

Waar mogelijk is in de juridische regeling van het voorliggende bestemmingsplan rekening gehouden met de van toepassing zijnde welstandscriteria. Dat betreft met name de aansluiting bij de korrelgrootte van de omgeving, de massaopbouw en het ondergeschikte karakter van aan- en uitbouwen.

De overige aspecten uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit spelen een rol bij de beoordeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwplan door de welstandscommissie. Bij verdere uitwerking van de plannen zal aangesloten worden op de genoemde welstandscriteria.

3.3.3 Woonvisie 2018 - 2022

In november 2018 is de nieuwe woonvisie 2018-2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierbij zijn de drie hoofthema's gebaseerd op de thema's die afgelopen jaren centraal stonden. De hoofthema's van de nieuwe woonvisie bevat:

1. Woningmarkt in beweging
2. Thuis in de wijk
3. Duurzaam wonen

Met de voorgaande woonvisies is er een goede basis gelegd waar verder op gebouwd kan worden. Zo zijn er meer sociale woningen gebouwd dan in de woonvisie was vastgelegd, zijn er regels voor levensloopbestendig wonen opgesteld en heeft de gemeente samen met corporaties succesvolle verduurzamingsstappen gemaakt. Echter moet er ook nog veel gebeuren om de nieuwe doelen te realiseren. Middeldure huurwoningen zijn er nog te weinig, de bouw van sociale huurwoningen stagneert, huisvesting, zorg en integratie van bijzondere doelgroepen vragen inspanningen en maatwerk en de gemeente moet nog meer versnellen om haar klimaatambities te realiseren.

Planspecifiek

De initiatiefnemer heeft in afwijking op de woonvisie een intentieovereenkomst afgesloten met de gemeente. In deze intentieovereenkomst is opgenomen dat er met de beoogde ontwikkeling minimaal 35% van de woningen voor de sociale sector gerealiseerd dient te worden.

Met de ontwikkeling van 10 grondgebonden starterswoningen in de kern van Leersum, is de planlocatie een geschikte locatie om tegemoet te komen aan de woningbehoefte voor kleine huishoudens. De ontwikkeling sluit aan op het gestelde in de woonvisie waarbij 'groei' aan de orde is, vooral gericht op het voorzien in de eigen behoefte van de huishoudens van de gemeente in de komende jaren. Onderhavige ontwikkeling voorziet in deze behoefte. Het beoogde plan voorziet in 4 sociale koopwoningen (40%). De rest van de woningen zal vallen onder middeldure koopwoningen. Hiermee wordt voldaan aan de afspraak die in de intentieovereenkomst met de gemeente is gemaakt.

3.3.4 Milieubeleidsplan 'Utrechtse Heuvelrug Duurzaam en Klimaat neutraal' Programma 2017-2022

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

1. Klimaatneutrale gemeente in 2035
2. Kwaliteit leefomgeving (water, geluid, lucht, licht, geur, trilling, straling, bodem en externe veiligheid)
3. Duurzame mobiliteit
4. Duurzame economie
5. Duurzame en klimaatneutrale organisatie

Het programma stelt de samenleving, waaronder ondernemers, inwoners en bezoekers, als belangrijk middel om de doelen voor een duurzame en klimaatneutrale gemeente te realiseren. Daarnaast wordt er ook ingezet op regionale partners. Op gebouwniveau streeft de gemeente naar een 25% verscherpte EPC en het werken met het instrument GPR Gebouw.

Planspecifiek

In toelichting paragraaf 4.13 wordt nader ingegaan op het aspect duurzaamheid.

4 Haalbaarheid van het plan

4.1 Inleiding

In het kader van een 'goede' ruimtelijke onderbouwing moet het aantoonbaar zijn dat een nieuwe ontwikkeling, die afwijkt van het vigerend bestemmingsplan, uitvoerbaar is. Hiervoor moeten de milieutechnische gevolgen in beeld gebracht worden. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de volgende aspecten: milieueffectrapportage, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, bodem, ecologie, water, archeologie en verkeer en parkeren.

4.2 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:348, 31 januari 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergelijken met de bestaande (planologische) situatie beperkt toe. De ontwikkeling betreft de functiewijziging van Bijzondere Doeleinden naar Wonen. De sloop van de bestaande opstallen en de realisatie van 10 woningen betreft een wijziging die naar aard en omvang zeer beperkt is. Bovendien nemen de gebruiksmogelijkheden nauwelijks toe, omdat de gronden reeds geschikt zijn voor een bedrijf. Er is daarmee geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.3 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Amos Milieutechniek B.V. (rapportnummer 174.208.BR.11.SES, d.d. 24 mei 2018): zie bijlagen bij toelichting, bijlage 1.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- De zandige bovengrond is ter plaatse van de eerder aangetoonde sterke en matige zink- en loodverontreinigingen en ter plaatse van de zandige bovengrond van het algemene deel van de onderzoekslocatie licht verontreinigd met enkele zware metalen, PAK en/of PCB's.
- De zandige bovengrond ter plaatse van de (afgewerkte) olieopslag blijkt licht verontreinigd met minerale olie en PCB's.
- De bovengrond ter plaatse van de wasplaats blijkt licht verontreinigd met enkele zware metalen, PAK en PCB's, vergelijkbaar met de lichte verontreinigen op het algemene deel van de onderzoekslocatie.
- Er zijn geen verontreinigingen met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond in de zandige bovengrond ter plaatse van de in pandige olie-/benzineopslag.

- De (gehele) zandige bovengrond op de onderzoekslocatie is diffuus heterogeen licht verontreinigd met zware metalen, PAK en/of PCB's. De eerder aangetoonde matige en sterke gehalten lood en zink blijken niet reproduceerbaar.

Samenvattend kan gesteld worden dat de algemene kwaliteit van de bodem (groten)deels overeen komt met hetgeen op voorhand werd verwacht. De eerder aangetoonde matig en sterk verhoogde gehalten lood en zink blijken niet reproduceerbaar. Er blijken ten hoogste lichte verontreinigingen in de bodem aanwezig te zijn.

Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De kwaliteit van de bodem op de locatie is voldoende vastgelegd en er is geen vermoeden voor de aanwezigheid van een sterke verontreiniging, noch een geval van ernstige bodemverontreiniging. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem staat de voorgenomen nieuwbouw op de locatie niet in de weg.

Er zijn op de locatie geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De aangetroffen bijmengingen in de bodem bestaan uitsluitend uit stukjes (resten/sporen) rode baksteen (en/of grind). Er zijn geen aanwijzingen dat deze eenduidige bijmenging vermengd is met asbesthoudend materiaal. Er zijn voorts geen cementpuin, betonpuin of andersoortige potentieel verdachte bijmengingen waargenomen. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek is er dan ook geen directe aanleiding om een asbest grondonderzoek conform NEN 5707 uit te voeren op de planlocatie.

4.4 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie.

Als een plangebied geheel of gedeeltelijk binnen de onderzoekszone van een verkeersweg, een spoorweg, of een gezoneerd industrieterrein valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld scholen en ziekenhuizen) binnen die geluidszone. Een bestemmingsplan kan pas worden vastgesteld indien de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige functies voldoet aan de voorkeursgrenswaarden genoemd in de Wgh, of indien een besluit is genomen om hogere waarden vast te stellen. Voor dit laatste geeft de Wgh een maximale ontheffingswaarde. Voordat een hogere waarde kan worden vastgesteld, dienen eerst maatregelen onderzocht te worden om de geluidbelasting terug te dringen.

Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden op grond van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het in sommige gevallen, zoals bij drukke 30 km wegen, toch nodig zijn om de akoestische situatie in kaart te brengen, om te beoordelen of het een goede locatie is voor een geluidgevoelige functie.

Planspecifiek

Aangezien het initiatief binnen de onderzoekszone van de drukke Rijsstraatweg ligt, is akoestisch onderzoek nodig om aan te tonen dat aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Akoestisch onderzoek is verricht door Adviesburo van der Boom (2 mei 2019): zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 2.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door wegverkeer op de Rijsstraatweg op het meest nabij de weg gelegen blok (blok 2) ten hoogste 55 dB bedraagt na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. Op het andere blok (blok 1), dat deels door blok 2 van de weg wordt afgeschermd, is dat ten hoogste 50 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Een hogere waarde voor wegverkeer op de Rijsstraatweg kan slechts worden vastgesteld als maatregelen tot het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, of als er ernstige bezwaren zijn op het gebied van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron is niet realistisch omdat de weg reeds is voorzien van stil asfalt en het verlagen van de snelheid niet gewenst is gezien het karakter van de weg. Volgens de beleidsregel van de gemeente hoeft het plaatsen van schermen voor kleine woningbouwprojecten niet uitgebreid te worden onderzocht. Gezien de ligging is het plaatsen van een scherm in de 2de lijn stedenbouwkundig ongewenst. Bovendien vormt een scherm op deze locatie een ongewenste barrière. Om een geluidluwe buitenruimte aan de tuinzijde van de woningen in blok 2 te creëren wordt wel een scherm / tuinmuur met een hoogte van 2 meter gerealiseerd (tuinmuur of gesloten schutting met een massa van ten minste 10 kg/m²) aan de rand van het perceel. Om ook de verdieping effectief af te schermen zou de hoogte ca. 4,5 meter moeten bedragen. Een scherm met een dergelijke hoogte op deze locatie is echter uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst gezien de aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien vormt een dergelijke afscherming een ongewenste barrière.

De woningen in blok 1 hebben een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte aan de achterzijde van die woningen.

Voor de woningen in blok 2 dienen hogere waarden te worden aangevraagd van ten hoogste 55 dB voor wegverkeer op de Rijksstraatweg en voor een deel van blok 1 van ten hoogste 50 dB. Er wordt, zoals hiervoor omschreven, voldaan aan de eis voor een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Aan de inspanningsverplichting voor de woningindeling met een verblijfsruimte aan de geluidluwe zijde kan gezien de beperkte footprint en woninginhoud niet worden voldaan.

De geluidsbelasting door wegverkeer op de woningen bedraagt ten hoogste 60 dB zonder aftrek. Er wordt aan een goede ruimtelijke ordening voldaan als een hogere waarde voor de woningen wordt verleend en als voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit voor de geluidwering van de woning, waarbij de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning maximaal 33 dB mag bedragen. De benodigde karakteristieke geluidwering voor deze gevels bedraagt dan ook GA;k 27 dB.

Voor gevels met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek, bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering GA;k 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor die gevels zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

In het kader van het hierboven genoemde akoestische onderzoek zijn ook berekeningen van de geluidwering van de gevel uitgevoerd volgens NPR 5272. Uit die berekeningen blijkt dat voor alle beschouwde verblijfsgebieden aan de eis van de karakteristieke geluidwering GA;k wordt voldaan, uitgaande van de in het bouwplan opgenomen voorzieningen. In de rapportage wordt nader ingegaan op de betreffende voorzieningen, op het gebied van ventilatie, beglazing, kozijnen, kier- en naaddichting, gevelconstructie, dakvlakken en dakkapellen.

Het is van belang dat de in de rapportage genoemde voorzieningen volledig en zorgvuldig worden uitgevoerd. Alternatieve constructies moeten tijdig via herberekening aan de eisen worden getoetst.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de gezondheid van de mens is een goede luchtkwaliteit van groot belang. Daarom zijn in de Wet milieubeheer grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aandacht zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en fijnstof. Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. Voor de overige stoffen genoemd in de Wet milieubeheer komen de concentraties niet in de buurt van de grenswaarde.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

De 'Wet luchtkwaliteit' vormt de Nederlandse uitwerking van de Europese normen voor de luchtkwaliteit. Op grond van de Europese regelgeving moet overal in Europa worden voldaan aan de grenswaarden voor verschillende stoffen. Om deze normen te halen is een maatregelenpakket opgesteld, dat in een samenwerkingsprogramma van de rijksoverheid en de lagere overheden wordt uitgevoerd. Dit pakket wordt het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) genoemd. Het NSL is op 1 augustus 2009

van kracht geworden en vormt de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het Rijk coördineert het programma. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in besluiten (algemene maatregelen van bestuur) en ministeriële regelingen.

Besluit en regeling 'niet in betekenende mate'

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten die in betekenende mate bijdrage kunnen worden opgenomen in het NSL, als is aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. Met projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is rekening gehouden in de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit. Het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd.

NIBM-projecten kunnen -juridisch gezien- zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Conclusie

De ontwikkeling zal een beperkt effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Met de voorgenomen ontwikkeling worden 10 woningen gerealiseerd. In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen) bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate. Onderhavig plan blijft ruim onder deze norm.

Desondanks is een berekening uitgevoerd met de NIBM-tool. Hierbij is uitgegaan van gemiddeld 6 voertuigbewegingen per weekdaggemiddelde per woning. De verwachte verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling ligt daarmee rond de 60 motorvoertuigen per etmaal. Hierbij is de huidige verkeersgeneratie van het bestaande bedrijf niet in begrepen. Dit zou de bijdrage aan luchtverontreiniging alleen maar minder kunnen maken dan berekend in de tabel.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		60
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM-tool 2018

Uit de berekening blijkt dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is. De bijdrage van het extra verkeer aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is niet in betekenende mate en valt ruimschoots onder de norm van 1,2 µg/m³.

Omdat sprake is van woningen (gevoelige functie) is met behulp van Atlas Leefomgeving gekeken of de kwaliteit van de lucht voldoende is om woningen toe te staan. Hieruit blijkt dat de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in 2016 ter plaatse van het plangebied 16-20 µg/m³, 18-19 µg/m³ respectievelijk 11-12 µg/m³ bedragen. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots voldoet aan de grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De concentratie PM_{2,5} blijft met een waarde van 11-12 µg/m³ eveneens ruim onder de grenswaarde. Zie navolgende afbeelding.



Concentraties fijnstof (PM10, PM2,5) en stikstof (NO2) (bron Atlas Leefomgeving)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In dat verband hanteert de World Health Organisation (WHO) adviesnormen die veelal een factor twee lager liggen dan de EU-grenswaarden. Deze strengere normen worden ook door de landelijke GGD gehanteerd. Er wordt niet voldaan aan de WHO-norm ten aanzien van NO₂ en PM_{2,5}, maar voor wat betreft PM₁₀ wordt wel aan die strengere norm voldaan. In de voorliggende situatie is van belang dat aan de van toepassing zijnde EU-normen wordt voldaan. Ook de kaarten van Geoloket laten zien dat aan de wettelijke grenswaarden voor NO₂ en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) wordt voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

Indien nieuwe milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen of scholen, mogelijk worden gemaakt in de nabijheid van bestaande bedrijven dan dient de geluidsruimte die het bedrijf heeft op basis van een algemene maatregel van bestuur (AMvB), of zoals vastgelegd in de omgevingsvergunning, te worden gerespecteerd. Bij het toestaan van nieuwe bedrijven of andere functies dient rekening gehouden te worden met de milieuruimte die in de toekomst nodig is. Hierbij kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 gehanteerd worden om de afstand te bepalen tussen woningen en de verschillende bedrijfscategorieën. De handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

Planspecifiek

Navolgende tabel toont de bedrijven en inrichtingen in de nabije omgeving van het plangebied, de daarbij behorende richtafstanden en de werkelijke afstanden tot het plangebied. Hierbij wordt, gelet op de omgevingskenmerken, uitgegaan van 'gemengd' gebied.

Adres	Inrichting / functie	SBI-2008	Milieu-categorie	Minimale afstand tot plangebied (gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot plangebied
Rijksstraatweg 200a	Ondernemersvereniging Leersum*	941, 942	1	0 m	4 m

*Het gebied heeft de bestemming 'Bedrijf' waar bedrijven tot categorie 2 zijn toegelaten. Echter volgens de gegevens in het handelsregister van de KVK is alleen sprake van een Bedrijfs- en werknemersorganisatie die valt onder categorie 1.

Uit bovenstaande tabel volgt dat op dit moment wordt voldaan aan de richtafstand behorende tot de Ondernemersvereniging Leersum. Het kan evenwel betekenen dat toekomstige categorie 2-bedrijven op de betreffende locatie belemmerd zouden kunnen worden in hun bedrijfsvoering. Maar hiervoor geldt dat deze locatie reeds beperkt wordt door bestaande aangrenzende woningen. Andere nabijgelegen bestaande bedrijven vormen geen problemen met betrekking tot milieuzonering voor het voorgenomen plan, met als leidraad dichter nabijgelegen woningen.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven. Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en de weg geldt de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en het daarbij behorende besluit. Voor ondergrondse buisleidingen is het wettelijk kader vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is het risico uitgedrukt als de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats zou verblijven, verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het plaatsgebonden risico richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het plaatsgebonden risico is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het plaatsgebonden risico wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.

- Het groepsrisico zijn de cumulatieve kansen dat per jaar dat een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied in het invloedsgebied van een inrichting of een transport-as en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal slachtoffers, de z.g. oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het groepsrisico, ook als de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

Op grond van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving dient bij bestemmingsplan beoordeeld te worden of de wettelijk grenswaarde met betrekking tot het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden en of de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Bij een toename van het groepsrisico geldt de wettelijke verplichting voor de gemeente om dit in het bestemmingsplan te verantwoorden.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisiebuisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

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

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

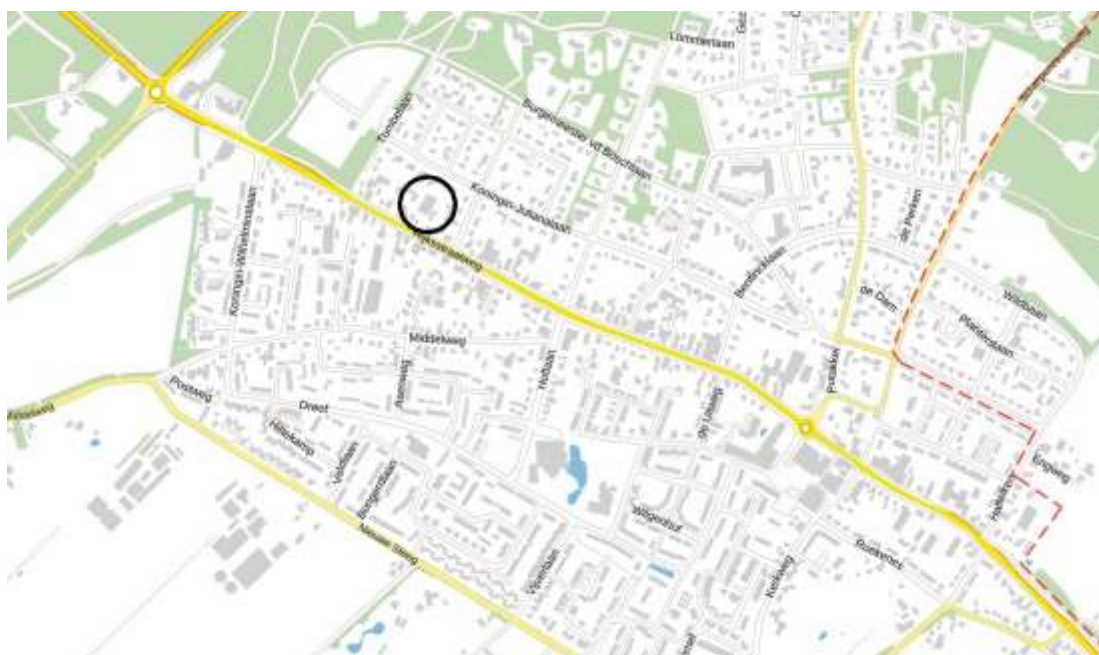
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

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

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

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De volgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (zwarte cirkel)

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van een bedrijf ligt waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Ook ligt het niet in een invloedsgebied van een spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De rijksweg A12, buisleidingen en hoogspanningsmasten zijn op meer dan 500 meter van het plangebied gelegen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting welke onder het Bevt valt is gelegen op ruim 1.100 meter. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn bepaalde activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de oude Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek

Aangezien het initiatief gepaard gaat met de sloop van de bestaande bebouwing is het noodzakelijk inzicht te bieden in de effecten daarvan op flora en fauna. Op 11 september 2018 is er een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Rijksweg 204 te Leersum uitgevoerd door blom Ecologie b.v. (zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3).

Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van de sloop van een woning en bedrijfsbebouwing om plaats te maken voor 10 woningen aan de Rijksweg 204 te Leersum uitvoerbaar

is conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6. Bro). Wel dienen enkele maatregelen getroffen te worden om de aanwezige flora en fauna zo veel mogelijk te beschermen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal gefaseerd verwijderen.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen.
- Voor rugstreeppad dient het terrein ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
- Ten aanzien van algemene broedvogels dienen de werkzaamheden opgestart/uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

4.9 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'. Uit artikel 9.1 sub a van de Erfgoedwet volgt dat artikel 38 lid a van de Monumentenwet nog steeds van toepassing is en stelt: 'De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten'.

In het belang van archeologische monumentenzorg dient er rapport te worden overlegd waarin in de archeologische waarde van het terrein wordt vastgesteld. In het belang van archeologische monumentenzorg kunnen aan de vergunning een aantal verplichtingen worden verbonden: 1) technische maatregelen treffen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, 2) het doen van opgravingen, 3) de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Planspecifiek

Het plangebied beschikt over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Op de Beleidskaart Archeologie 2013 van de Utrechtse Heuvelrug heeft het plangebied de waarde 'Middelhoog'. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de archeologische beleidskaart.



Beleidskaart Archeologie 2013 (plangebied zwart omcirkeld, bron: ODRU)

Voor plangebieden kleiner dan 1000 m² is er voor deze archeologische waarde geen onderzoeksplicht. Het plangebied is circa 1650 m², maar de bodemroerende activiteiten dieper dan 30 cm beneden maaiveld overschrijden niet de maat van 1000 m². De bodemroerende activiteiten dieper dan 30 cm -mv, ten gevolge van het nieuwbouwinitiatief, beslaan in totaal zo'n 570 m²:

- bouwmogelijkheid (10 x 42,5 m² =) 425 m²;
- uitbouwmogelijkheid (10 x 10 m² =) 100 m²;
- rioleringtracé (45 x 1 m =) 45 m².

Daarnaast zijn er activiteiten waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm -mv geroerd wordt:

- berging (10 x 6 m² =) 60 m²;
- parkeerplaatsen (17 x 12,5 m² =) 213 m²;
- ontsluiting 480 m².

Op basis van deze cijfers kan geconcludeerd worden dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Bovendien is het plangebied in de huidige situatie reeds nagenoeg geheel geroerd, in verband met de bestaande bedrijfsbebouwing en de woning Rijksstraatweg 206 en met het aanbrengen van oppervlakteverhardingen op nagenoeg het gehele perceel. In de nieuwe situatie zal er veelal niet dieper geroerd hoeven te worden dan wat er al gedaan is. Ook om die reden is hier geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Wel zal er conform de wettelijke verplichting, bij het aantreffen van archeologische (toevals-)vondsten, direct contact worden opgenomen met het bevoegd gezag.

Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Uit de kaart 'Cultuurhistorie' van de PRV blijkt dat het plangebied valt binnen de aanduiding 'CHS - historische buitenplaatszone'. Op basis van historische kaarten is er hier geen sprake van cultuurhistorische waarden, en is er dus ook geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden.

Bij de verkaveling en inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met een goede inpassing in de omgeving. De gebiedscriteria van de welstandsnota (Nota Ruimtelijke Kwaliteit) dienen hierbij als uitgangspunt.

4.11 Water

Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 - 2021

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

Voor bodem, water en milieu staan de volgende doelen centraal:

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

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

- a. focussen op vier prioriteiten: (1) waterveiligheid en wateroverlast, (2) schoon en voldoende oppervlaktewater, (3) ondergrond en (4) leefkwaliteit stedelijk gebied. Dit betreft urgente maatschappelijke problemen waarin de provincie in de aanpak een belangrijke rol kan spelen.
- b. werken vanuit zes basiskwaliteiten (bodemkwaliteit, waterkwaliteit, waterkwantiteit, lucht, geluid (incl. geur en licht) en externe veiligheid). Deze vormen een integraal onderdeel van al het provinciaal beleid gerelateerd aan de fysieke leefomgeving.

Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016 - 2021' Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is neergelegd in het Waterbeheerplan. Het plan bestaat uit 3 delen, te weten: Strategie, Beleids- en uitvoeringsplan en een Achtergronddocument. Het deel Strategie betreft een beschrijving over hoe wordt ingespeeld op maatschappelijke ontwikkelingen als klimaatverandering en verstedelijking. Het vormt de basis voor de uitvoeringsstrategie. In het Beleids- en uitvoeringsplan zijn de ambities uit het strategisch deel vertaald naar vier beleidsthema's (veiligheid, voldoende water, schoon water en recreatie, landschap en cultuurhistorie) en 7 vernieuwende projecten. Het thema 'veiligheid' heeft met name te maken met het beleid ten aanzien van waterkeringen (primaire

waterkeringen, regionale waterkeringen en overige waterkeringen), het voorkomen van overstromingen en het beperken van eventuele gevolgen. Bij de zorg voor het thema 'voldoende water' worden de volgende onderdelen onderscheiden:

- wateroverlast;
- watertekort;
- grond- en stedelijk waterbeheer;
- gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR), watergebiedsplannen en peilbesluiten;
- verdroging van de natuur.

Het thema 'schoon water' staat gelijk aan ecologisch gezond water. Dit gebeurt door aanpassing van de inrichting, het beheer en het onderhoud van watersystemen. Hierdoor verbetert de leefomgeving van mensen, dieren en planten. De veranderingen worden doorgevoerd via integrale gebiedsgerichte planvorming, in samenhang met maatregelen om andere doelen te halen. Dit wordt gedaan via integrale, gebiedsgerichte planvorming middels het opstellen van watergebiedsplannen.

Waterstructuurvisie Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

In de Waterstructuurvisie is de toekomstvisie van het Hoogheemraadschap weergegeven. Belangrijkste doelstelling is dat het water meer ruimte moet krijgen om het hoofd te bieden aan klimaatveranderingen. Het middel dat hiervoor wordt ingezet is het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Dit houdt in dat regenwater niet meteen wordt afgevoerd via het riool, maar wordt vastgehouden. Bijvoorbeeld door het in de grond te laten zakken of te verzamelen in sloten. Het bergen vindt plaats door het opslaan van overtollig water in speciale meren of aangewezen polders. Op die manier is er ook schoon water in voorraad voor droge tijden. Pas in het uiterste geval wordt meer gevraagd van de gemalen (afvoeren).

Gemeentelijk Waterplan Heuvelrug

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

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

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

Convenant en Leidraad Afkoppelen en Infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug

Het convenant 'Leidraad afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug' is op 27 januari 2010 door twaalf overheden en drinkwaterbedrijf Vitens getekend. Het convenant dat gaat over het afkoppelen en infiltreren van afstromend hemelwater op de Utrechtse Heuvelrug, is op 26 november 2015 geactualiseerd. Het streven is om diffuse bronnen terug te dringen, zoals het gebruik van uitlogende materialen. In het convenant is een beslisschema opgenomen waarmee kan worden bepaald of en op welke wijze hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem (geïnfiltreerd).

Watertoets

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

Planspecifiek

In de huidige situatie is het terrein nagenoeg geheel bebouwd/verhard. In de toekomstige situatie bestaat de verharding uit woonbebouwing en overige verharding voor onder andere parkeergelegenheid, opritten en tuininrichtingen. Er vindt geen toename aan verharding plaats, derhalve hoeft er geen watercompensatie plaats te vinden.

De afvoer van het hemelwater van de woningen wordt via infiltratiekragen verzorgd. De parkeerplaatsen en toegangsweg worden (conform de eis van het hoogheemraadschap) op het riool aangesloten.

Het watertoetsproces voor de beoogde ontwikkeling aan de Rijksstraatweg 204 te Leersum is op 21 januari 2019 digitaal doorlopen via <http://www.dewatertoets.nl>. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg op de hoogte gebracht van de plannen voor de Rijksstraatweg 204. Uit het invullen van de digitale watertoets blijkt dat de beoogde ontwikkeling aan de Rijksstraatweg 204 geen groot effect heeft op water. Op basis van de toets blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarden: 'het standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Bereikbaarheid

Op 2 februari 2010 heeft de gemeente raad het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld, waarin mobiliteitsbeleid van de gemeente is vastgelegd. Het doel van het GVVP is een duurzaam verkeers- en vervoerssysteem met een gezonde en veilige leefomgeving in een groene, bereikbare, economische gezonde gemeente.

Uitgaande van gemiddeld 6 voertuigbewegingen per weekdaggemiddelde per woning zal de verwachte verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling circa 60 motorvoertuigen per etmaal bedragen. De planlocatie wordt ontsloten vanaf de provinciale weg Rijksstraatweg (N225). Hiermee is de locatie goed bereikbaar. De verwachting is dat er ten opzichte van de huidige situatie, met functionerende bedrijfsfuncties, hooguit sprake zal zijn van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Het aandeel vrachtverkeer zal echter sterk verminderen. Bovendien wordt gebruik gemaakt van een bestaande inrit vanaf de Rijksstraatweg. Additionele verkeersmaatregelen worden dan ook niet nodig geacht. De realisatie van de beoogde woningen op deze locatie zal niet leiden tot onaanvaardbare verkeershinder.

Parkeren

In het kader van de intentieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is overeengekomen dat hier een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning gehanteerd wordt. Deze norm ligt overigens net wat hoger dan wat er op basis van de CROW-normen, die de gemeente Utrechtse Heuvelrug normaliter hanteert bij nieuwbouw, nodig zou zijn.

Het komt overeen met 17 parkeerplaatsen; het bebouwingsvoorstel voorziet in dit aantal. Navolgende afbeelding toont hoe de 17 parkeerplaatsen in het plangebied gesitueerd zullen worden.



Beoogde situering parkeerplaatsen in het plangebied (Bron: Connex/Schippers Architecten, 11-01-2018)

Op het gebied van bereikbaarheid en parkeren zijn er geen belemmeringen.

4.13 Duurzaamheid

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Per 1 januari 2015 is de EPC-eis aan de energieprestatie van gebouwen aangescherpt en aangepast in het Bouwbesluit. De aanpassing betekent een aanscherping van de eis van 20% tot 50%. Voor woningen geldt een EPC-eis van 0,4.

MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)

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

De gebruikte impact van de gebruikte materialen wordt in kaart gebracht aan de hand van productiewijze van de gebruikte bouwmaterialen, het transport, de levensduur van de materialen en de manier van afdanken. Vervolgens worden alle materialen bij elkaar opgeteld. Het resultaat van een dergelijke analyse wordt uitgedrukt in de zogenaamde 'schaduwkosten' van het materiaal. Hoe lager de schaduwkosten, hoe duurzamer het gekozen materiaaltipe. Per 1 januari 2018 geldt een maximale totale schaduwprijs van 1,0€ / m² bvo.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

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

De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Planspecifiek

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

Op gebouwniveau streeft de gemeente naar een 25% verscherpte EPC en het werken met het instrument GPR Gebouw.

Aangezien de omgevingsvergunning voor dit project is ingediend voor 1 juli 2018, hoeft niet voldaan te worden aan de eis uit de Wet VET om gasloos te bouwen. Indien er een subsidie wordt verstrekt zullen de woningen alsnog gasloos worden gerealiseerd. Er is reeds een gasloze variant van de woning uitgewerkt en ingediend voor de omgevingsvergunning.

De concrete duurzaamheidsmaatregelen zijn reeds in een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar vastgelegd. Hierbij kan gedacht worden aan het streven (een deel van) de woningen als 'nul op de meter' uit te laten voeren en de ambitie een GPR score van 8 na te streven. In ieder geval dient een EPC-norm van 0,4 te worden gehaald, in overeenstemming met het bouwbesluit.

5 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende omgevingsvergunning maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met deze buitenplanse omgevingsvergunning een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woning bouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

Initiatiefnemer en de gemeente hebben reeds een intentieovereenkomst gesloten. In aanvulling daarop is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de exploitatiekosten zijn verzekerd. Tevens is vastgelegd dat de initiatiefnemer eventuele planschade zal vergoeden.

6 Overleg

6.1 Participatie

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan de Rijksstraatweg 204 te Leersum is er een informatieavond geweest. Tijdens deze informatieavond zijn omwonenden op de hoogte gesteld en is er gelegenheid geweest tot vragen. Daarnaast is er een online enquête gehouden over de ontwikkeling aan de Rijksstraatweg 204, welke door 14 personen is ingevuld. In de enquête werd geïnformeerd naar hoe men staat tegenover woningbouw in dit gebied, de keuze voor starterswoningen, maar ook naar het ontwerp van het hofje, de woningen en de gekozen materialen. Verder was er ruimte voor aanvullende opmerkingen. Uit deze enquête komen overwegend positieve reacties op de beoogde ontwikkeling.

6.2 Zienswijzen

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.