

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN ZANDWEG 23A LEERSUM



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG





BESTEMMINGSPLAN ZANDWEG 23A LEERSUM GEMEENTE UTRECHTSE HEUVELRUG

Planstatus	Vastgesteld
Datum	21 - 06 - 2024
Plan identificatie	NL.IMRO.1581.LSMzandweg23A-VA01
Auteur(s)	Zoe Zeegers, Samira van Lieshout



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doelstelling	2
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.3	Geldende plannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	Het plan	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Projectbeschrijving	10
2.3	Ruimtelijke gevolgen	13
3.	Algemeen ruimtelijk beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	21
4.	Specifieke regelgeving en beleid	25
4.1	Beeldkwaliteit	25
4.2	Wonen	27
4.3	Verkeer en parkeren	28
4.4	Milieu	30
4.5	Kabels en leidingen	41
4.6	Water	41
4.7	Groen, natuur en landschap	47
4.8	Cultuurhistorie	53
4.9	Archeologie	54
5.	Wijze van bestemmen	56
5.1	Algemeen	56
5.2	Methodiek	56
5.3	Bestemmingen	58
5.4	Dubbelbestemmingen	61
5.5	Algemene regels	62
6.	Uitvoerbaarheid	65
6.1	Economische haalbaarheid	65
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65

Bijlagen:

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Digitale watertoets
- Bijlage 4: Quickscan natuurwetgeving
- Bijlage 5: Aeries berekening
- Bijlage 6: Hydrologische berekening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan behelst de functieverandering van een psychologenpraktijk aan de Zandweg 23A te Leersum naar een woning. Daarvoor wordt de bedrijfsbestemming van het bestaande bedrijfsgebouw omgezet naar een woonbestemming. Daarnaast wordt beoogd een nieuwe woning te bouwen ter plaatse van de huidige bedrijfsbestemming, in ruil voor het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Zodoende worden met het planvoornemen feitelijk gezien twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd.

Voor het plan is in juni 2023 een principebesluit genomen door de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De gemeente heeft door middel van dit principebesluit aangegeven onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' en de bouw van één nieuwe woning:

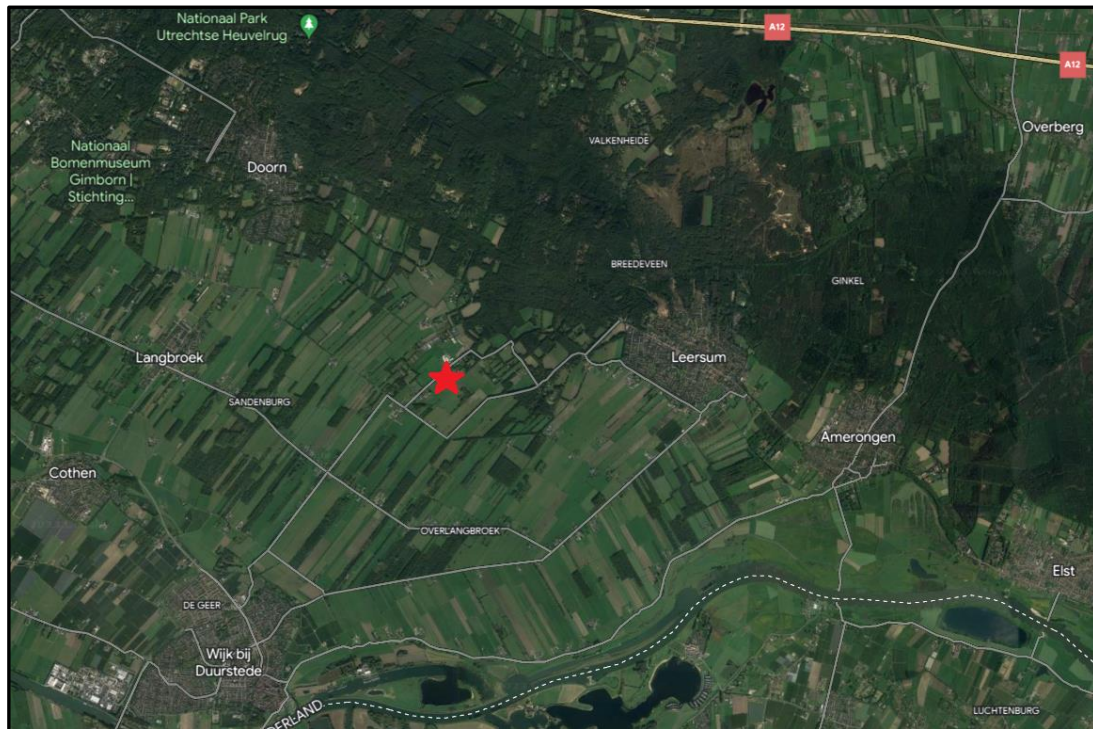
- Tegelijk met de omzetting wordt het bestaande bestemmingsvlak voor wonen aangepast naar de bestaande opbouw en verkleind zodat de bebouwing meer geconcentreerd blijft. De omliggende grond krijgt dan de bestemming 'Agrarisch' om aan te sluiten bij de rest van het perceel.
- De nieuw te bouwen woning wordt gebouwd in de as van het NSW-landgoed, binnen de bestaande haag, zodat een logische landschappelijke opbouw van het NSW-landgoed ontstaat.
- Binnen de woonbestemming vervalt de aanvullende bepaling: *ca. ruimten voor praktijkuitoefening en landschapsbeheer bij de woning op het perceel Zandweg 23a*, zodat niet alsnog de mogelijkheid blijft bestaan om een psychologenpraktijk op het perceel uit te oefenen. De reguliere bepaling voor Beroepen aan huis blijft ongewijzigd.
- De landschappelijke opzet van het landgoed, en de tuinen bij de woningen, wordt nader uitgewerkt in samenwerking met de gemeente en de provincie. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het samenspel van de ruimtelijke elementen, waardoor het geheel aan land en woningen een uitstraling van een bij elkaar horend geheel krijgt.

Middels dit bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

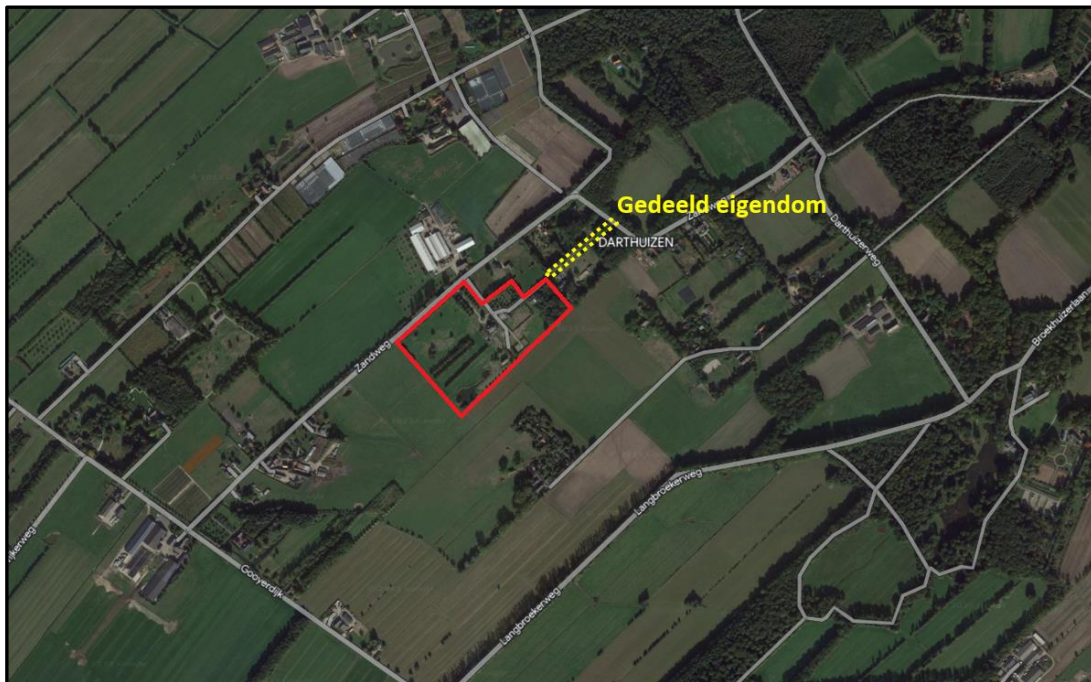
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Zandweg 23A te Leersum, in het buitengebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het plangebied is sinds 2001 een NSW-landgoed en staat bekend onder de naam 't Hooghe Water. Het plangebied ligt op circa 2,2 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Leersum, op circa 3,8 kilometer ten noordoosten van de bebouwde kom van Wijk bij Duurstede en op circa 2,8 kilometer ten zuidoosten van de bebouwde kom van Doorn. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Leersum, sectie E, perceelnummers 910, 912 en 1056. Tevens heeft de initiatiefnemer een half aandeel in perceel 834, wat belast is met het opstalrecht voor nutsvoorzieningen. De percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 64.580 m².

De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische gronden en enkele (bedrijfs)woningen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Zandweg, met daarachter gelegen agrarische gronden met een agrarisch bouwvlak (Zandweg 2). Hier is een bedrijf in voertehniek gevestigd. Aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrensd door een woning aan de Zandweg 23. Ten oosten wordt het plangebied begrensd door een camping aan de Zandweg 11. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden, met daarachter gelegen een agrarisch bedrijf aan de Zandweg 31.



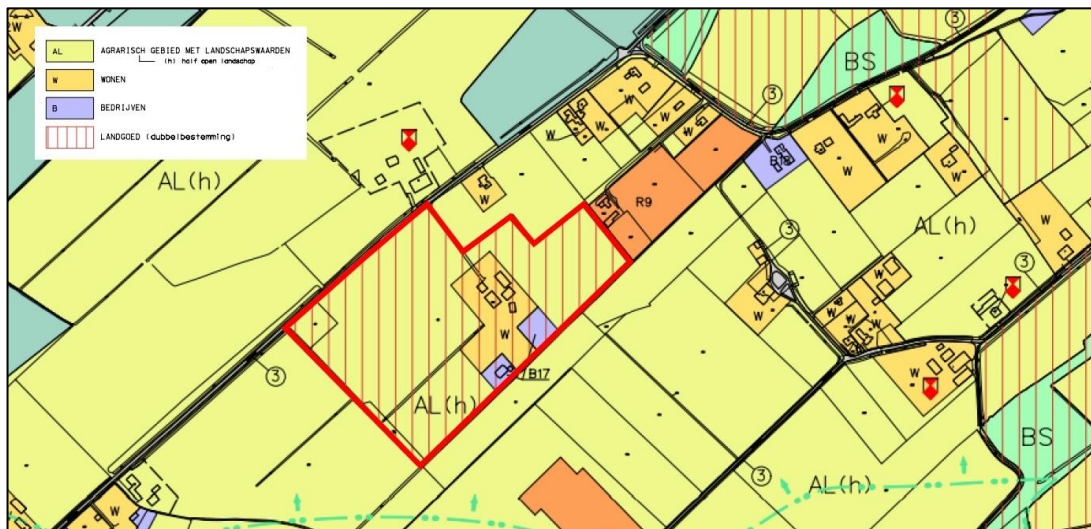
Omgeving plangebied (plangebied met ster gemarkeerd)



Ligging en begrenzing plangebied (plangebied rood omlijnd)

1.3 Geldende plannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Leersum Buitengebied 2005/2009', vastgesteld op 12 oktober 2010. Daarnaast geldt voor deze locatie het 'Paraplubestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening', vastgesteld op 11 juni 2018.



Uitsnede bestemmingsplankaart met plangebied rood omlijnd

Bestemmingsplan 'Leersum Buitengebied 2005/2009'

Enkelbestemmingen

Voor een deel van de gronden binnen het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid, instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschapswaarden, waaronder in ieder geval begrepen de landschapswaarden van het halfopen landschap.

Een deel van de gronden binnen het plangebied kent de enkelbestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, ruimten voor praktijkuitoefening en landgoedbeheer bij de woning op het perceel Zandweg 23A. De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 1.000 m³ en de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 182 m².

Voor een deel van de gronden binnen het plangebied geldt de enkelbestemming 'Bedrijven' met de code B17. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven ten behoeve van zakelijke dienstverlening (zoals psychologiepraktijk, training/coaching accountancy, vrije beroepen) en landgoedbeheer. De maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 370 m². Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

Dubbelbestemmingen

Voor het gehele perceel geldt de dubbelbestemming 'Landgoed'. Deze gronden zijn mede bestemd voor instandhouding van de ter plaatse voorkomende cultuur-historische waarden, welke met name bestaan uit de paden-, lanen- en groenstructuur, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, zoals landhuizen en bijbehorende gebouwen, zoals koetshuizen, waterpartijen, en bijzondere landschappelijke elementen en bos- en landbouw.

Paraplubestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening

Voor de gehele gemeente Utrechtse Heuvelrug is een parapluplan opgesteld, die op 7 juni 2018 is vastgesteld. Het parapluplan ziet toe op het waarborgen van parkeerbepalingen en een bepaling voor de maximaal toegestane bouwhoogte voor bouwwerken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een algemene beschrijving van het plan weergegeven. De huidige ruimtelijke en functionele structuur van het gebied en de eventuele verschillen tussen het geldende planologische regime en de toekomstige manier van bestemmen wordt beschreven.

Hoofdstuk 3 geeft vervolgens het algemene ruimtelijke beleidskader weer. Het overkoepelende beleid op alle bestuursniveaus en welke invloed dit beleid heeft op het plangebied wordt hier beschreven.

Het volgende hoofdstuk (4) geeft de specifieke wet- en regelgeving weer op de verschillende onderdelen. Te denken valt aan beeldkwaliteit, wonen, bedrijven, verkeer, water, etc. Hierin is alleen het voor het plan relevante beleid opgenomen. Het overige beleid wordt niet benoemd. In hoofdstuk 5 is de juridische uitleg opgenomen van de bestemmingen die in de regels zijn verwoord.

Tenslotte geeft hoofdstuk 6 inzicht in de haalbaarheid van het plan. Hier wordt gekeken naar de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid en ook wordt het aspect handhaving besproken.

2. HET PLAN

2.1 Huidige situatie

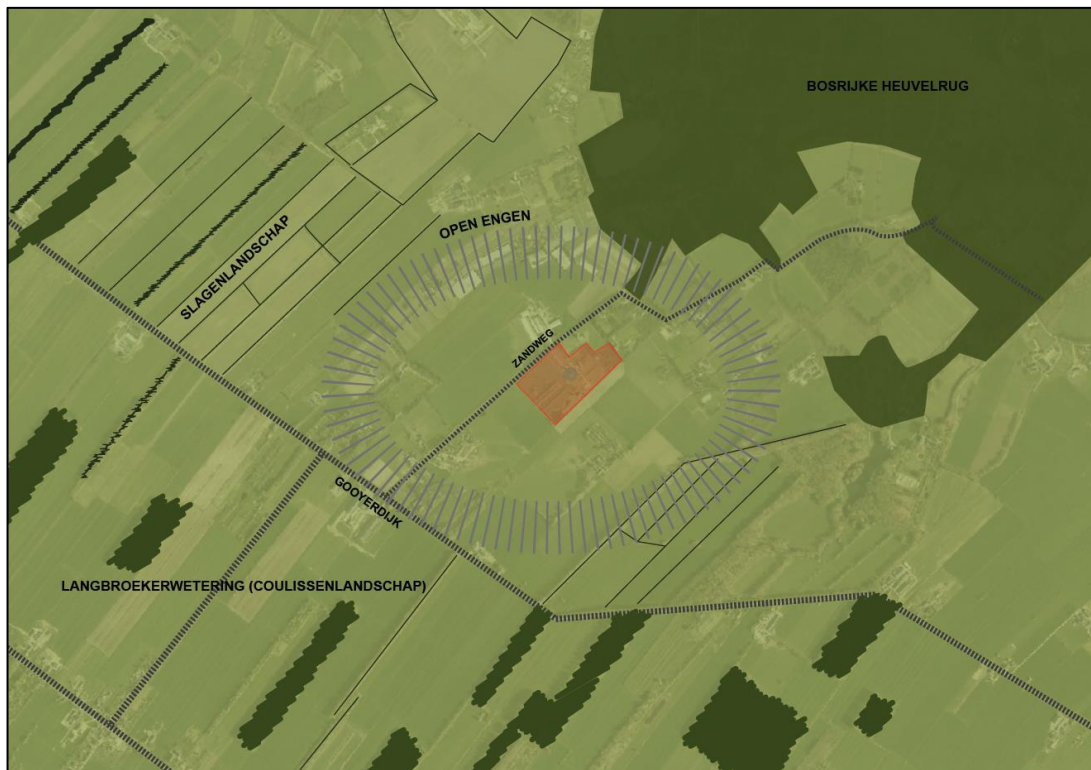
De gemeente Utrechtse Heuvelrug ligt in het zuidoostelijke deel van de provincie Utrecht. De gemeente grenst direct aan de randstad en omvat zeven dorpen: Amerongen, Doorn, Driebergen-Rijsenburg, Leersum, Maarn, Maarsbergen en Overberg. Het plangebied aan de Zandweg 23A is gelegen in het dorp Leersum. Leersum was tot 1 januari 2006 een zelfstandige gemeente, maar is destijds samen met de gemeenten Maarn, Amerongen, Driebergen en Doorn opgegaan in de nieuwe gemeente Utrechtse Heuvelrug. Leersum is in omvang de derde dorpskern van de gemeente.

Leersum ligt op de zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug, op de overgang naar de lagere komgebieden van het Kromme Rijngebied. Sinds 2003 grenst het dorp aan het nationaal park Utrechtse Heuvelrug. Vanwege het bosrijke karakter en de ligging van het dorp aan de voet van de Heuvelrug, is Leersum een populaire vakantiebestemming.

Leersum heeft vanwege haar ligging een groen en dorps karakter en is ontstaan uit de lintvormige nederzetting langs de huidige Rijksstraatweg. Tot aan de Tweede Wereldoorlog was er enkel langs de Rijksstraatweg, bij de kerk en langs een aantal historische linten en schapendriften bebouwing aanwezig. Daarna vond, met name aan de noordkant van het dorp, een enorme groei plaats. De bebouwing aan de zuidkant van de Rijksstraatweg kwam wat later op gang. Vanaf de jaren zeventig is Leersum-zuid verder uitgebreid. Deze Rijksstraatweg verdeelt het dorp dan ook in een noordelijk, lommerrijk gedeelte en een zuidelijk gedeelte wat dichter bebouwd is.

Het landschap in de omgeving van het plangebied kenmerkt zich doordat het op een overgang ligt van de hoge bosrijke heuvelrug naar het lagergelegen gedeelte met de oeverwallen van de Kromme Rijn. De Langbroekerwetering is een rechte watergang die parallel loopt met de Kromme Rijn. De Langbroekerwetering loopt midden door een coulisselandschap, zoals ten zuiden van het plangebied. Een coulisselandschap is een halfopen landschap, met open percelen en beboste percelen. De beboste percelen en houtsingels fungeren als windbrekers en beschermen de percelen tegen bodemerosie. Doordat zon en schaduw variëren in het landschap ontstaan ideale omstandigheden voor vogels, amfibieën en vlinders. Het is een waardevol landschapstype omdat door schaalvergroting de bebouwing na verloop van tijd vaak verdwijnt.

Het plangebied bevindt zich op een eng. Een eng is een open plek, vaak hoger gelegen, waar mensen zich in het verleden vestigden omdat het niet overstroomde. Engen zijn vaak met mest opgehoogde akkers die rondom dorpen in het zandlandschap te vinden waren. Ten westen van het plangebied bevindt zich het slagenlandschap, wat zich kenmerkt door langgerekte percelen (slagen).



Landschap omgeving plangebied (plangebied rood aangeduid)

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Leersum Buitengebied 2005/2009', vastgesteld op 12 oktober 2010. Daarnaast geldt voor deze locatie het 'Paraplubestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening', vastgesteld op 11 juni 2018. In de bestaande situatie is een bestemmingsvlak voor 'Wonen' aanwezig van circa 8.500 m². Hierbinnen is één woning toegestaan met een maximale inhoud van 1.000 m³. Binnen de woonbestemming zijn ook ruimten ten behoeve van praktijkuitoefening en landgoedbeheer toegestaan. Op het perceel is tevens een bedrijfsbestemming aanwezig, opgesplitst in twee bestemmingsvlakken van 1.100 m² en 1.500 m² voor een totaal oppervlak van 2.600 m². Op het zuidelijke bestemmingsvlak is een bedrijfspand gerealiseerd.

Het plangebied is gelegen aan de Zandweg 23A te Leersum, in het buurtschap Darthuizen, in het buitengebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het plangebied ligt op circa 2,2 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Leersum, op circa 3,8 kilometer ten noordoosten van de bebouwde kom van Wijk bij Duurstede en op circa 2,8 kilometer ten zuidoosten van de bebouwde kom van Doorn. Sinds 2001 is het plangebied aangewezen als NSW-landgoed, genaamd 'T Hooghe Water'. Het landgoed heeft een kenmerkende kruisstructuur. Hiermee zijn er vanuit en haaks op de bestaande woning zichtlijnen gecreëerd naar het omliggende landschap. De structuren worden aangezet door middel van (dubbele) bomenlanen. Op het landgoed is diverse bebouwing aanwezig.

In de bestaande situatie is een bestemmingsvlak voor 'Wonen' aanwezig van circa 8.500 m². Hier bevindt zich het centraal gelegen woonhuis. Deze woning heeft een oppervlakte van circa 151 m². De woning bestaat uit twee bouwlagen met een schilddak en heeft inclusief schoorsteen een goothoogte van circa 6 meter en een bouwhoogte van circa 10 meter. Aan de noordoostzijde van de woning bevindt zich een koetshuis als bijgebouw bij de woning, wat wordt gebruikt voor de opslag van materialen die nodig zijn voor het onderhoud van het landgoed. Het koetshuis heeft een oppervlakte van circa 200 m². Het koetshuis bestaat uit één bouwlaag met een schilddak en heeft een goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte van circa 6 meter.

Aan de noordwestzijde, de voorzijde van de woning, bevindt zich de hoofdentree van de woning. Deze entree wordt sporadisch gebruikt. De hoofdentree wordt ontsloten aan de Zandweg en is voorzien van een sierhekwerk. Een lange oprit, aan weerszijden begeleid door een dubbele eikenlaan, leidt naar een rotonde met in het centrum voor de woning een kastanje. Rondom de woning is het cultureelrijke gedeelte te vinden met terrassen, borders en (blok)hagen. De noordoostelijke zichtlijn leidt naar en door het koetshuis. Het koetshuis is aan beide zijden ingepast door een hoogstamfruitboomgaard en wordt achter het koetshuis verder begeleid door een enkele eikenlaan. Ook aan de noordwestzijde is een eikenlaan te vinden in dezelfde as.



Bestaande situatie plangebied ter hoogte van de woning en het koetshuis

Op het perceel zijn daarnaast twee bestemmingsvlakken voor 'Bedrijf' aanwezig van 1.100 m² en 1.500 m² (totaal 2600 m²). Op het meest zuidelijke bedrijfsbestemmingsvlak (1.100 m²) is een bedrijfsgebouw aanwezig, genaamd 'De Schaapskooi'. Dit bedrijfsgebouw is een aantal jaar geleden herbouwd en daarmee passend binnen de landschapswaarden van het buurtschap Darthuizen. In het bedrijfsgebouw is een psychologenpraktijk gevestigd. Het bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van circa 130 m². Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een wolfsdak en heeft een goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte van circa 7 meter. Op het andere bedrijfsbestemmingsvlak (1.500 m²) is geen bebouwing aanwezig. De Schaapskooi is ingepast door middel van een haag.



Bestaande situatie plangebied ter hoogte van De Schaapskooi

De overige gronden binnen het plangebied zijn bestemd als agrarische gronden met landschapswaarden. Hier zijn voornamelijk losse landschapsstructuren aanwezig. Aan de westzijde langs de Zandweg is een houtsingel te vinden met enkele boomvormers. In het open gebied aan de westzijde staan tevens diverse solitaire bomen. Aan de zuidwestzijde is een elzensingel aangeplant, waarachter een grote poel ligt. Aan de oostzijde bevindt zich een bosperceel met een diversiteit aan bomen. Aan de zuidoostzijde van het perceel bevindt zich op de erfgrans een sloot welke begeleid wordt door diverse knotbomen.

Het landgoed heeft twee inritten ter hoogte van de Zandweg aan de noordwestzijde. Eén voor de sier (esthetisch) en één voor privégebruik. Tevens heeft het landgoed nog een ontsluiting aan de noordoostzijde, welke mandelig is met de burens en wat vroeger de hoofdtoegang was richting de boerderij. Deze ontsluiting/inrit werd en wordt nog steeds gebruikt door de cliënten van de praktijk.



Bestaande situatie plangebied



Luchtfoto plangebied

2.2 Projectbeschrijving

Het planvoornemen betreft de functieverandering van een bestaand bedrijfspand aan de Zandweg 23A te Leersum naar een woning. Daarnaast wordt beoogd om een nieuwe woning te bouwen. Hiervoor wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Zodoende worden met het planvoornemen feitelijk gezien twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd.

De vernieuwde Schaapskooi past binnen de landschapswaarden van het buurtschap Darthuizen. Alle functies voor wonen zijn reeds aanwezig in het bedrijfspand, waardoor geen technische aanpassingen meer nodig zijn. Ten aanzien van de Schaapskooi zullen dan ook geen sloop- en of bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

De nieuw te bouwen woning wordt ingepast in het landschap. Bij de bouw van de nieuwe woning wordt rekening gehouden met deze historische waarden van het landschap zodat deze historische plek meer tot zijn recht zal komen. Historisch gezien was het plangebied onderdeel van het buurtschap Darthuizen, het landgoed heeft een rijke historie van agrarische activiteiten. De woning wordt gebouwd in de as van het NSW-landgoed, binnen de bestaande haag. Op deze manier ontstaat een logische landschappelijke opbouw van het NSW-landgoed. Twee van de drie ontsluitingen zullen daarnaast een natuurlijker uitstraling krijgen. Hiermee wordt de oorspronkelijke cultuurhistorie van het landschap meer teruggebracht. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en aardetinten die de natuurlijke sferen ondersteunen.

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Visie en uitgangspunten

Het doel is de groene omgeving van het landgoed en de omgeving te versterken. Het is nu nodig in te spelen op veranderingen, gezien de actuele omstandigheden (nieuwe economische drager nodig) om zodoende de uitdagingen van de toekomst aan te kunnen. De ingrepen dienen aan te sluiten bij de historische landgoederen en buitenplaatsen en zodoende een hoogwaardig lint te creëren door het landschap. Om daarmee een hoogwaardige leefomgeving van de omgeving te bevorderen. Dat draagt bij aan een goed evenwicht tussen natuur, ontspanning en doen wat goed is voor mens, dier en milieu.



Visiekaart plangebied

Het landgoed 't Hooghe Water is opgebouwd met de kenmerkende kruisstructuur. Hiermee zijn er vanuit en haaks op de woning zichtlijnen gecreëerd naar het omliggende landschap. De nieuw te bouwen woning dient te passen binnen de kruisstructuur van het landschap. De reeds bestaande schaapskooi (bedrijfsgebouw) voldoet aan die eis en het bouwblok van de nieuw te bouwen woning past ook binnen de kruisstructuur. De schaapskooi en de nieuwe kavel dienen via de bestaande structuur te worden ontsloten om zo de samenhang van het landgoed te garanderen.

Voorwaarde voor de verkoop is tevens het behouden van de NSW-status van het landgoed. Hiervoor moet er minimaal 5 hectare overblijven na de verkoop, die voor minstens 30% bestaat uit bos, houtopstanden of natuurterrein. Verder dienen de schaapskooi en de nieuw te bouwen woning landschappelijk goed ingepast te worden, zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de zichtlijnen vanuit de woning en het uitzicht belemmerd wordt door de nieuw te bouwen woning.

Inrichtingsplan

In de nieuwe situatie wordt er aan de zuidoostzijde van het perceel een woning toegevoegd en verandert de bestemming van de schaapskooi van bedrijfsbestemming naar woonbestemming. Hierna te noemen 'nieuwe woningen'. Verder wordt de reeds bestaande groene basis van het landschap versterkt. De bestaande situatie zoals beschreven in de huidige situatie bestaat uit robuuste groenstructuren zoals bomenlanen, een stukje bos, hoogstam fruitboomgaarden, een poel en een houtsingel.

De nieuwe woningen worden ontsloten middels een karrespoor. Dit zijn twee verharde banen met een grasstrook in het midden. Het karrespoor loopt vanaf de oostelijke ontsluiting, door het

koetshuis richting de woningen. Dit zodat het landschappelijk weinig invloed heeft en het geen afbreuk doet aan het landgoed.

kavels van de woningen worden omzoomd door (dubbele) struweelhagen, waarbij de zichtlijn vanuit de woning van de opdrachtgever gehandhaafd blijft. De dubbele struweelhagen zorgen voor een gefilterd beeld vanuit de hoofdwoning. Een solitaire boom op elke kavel zorgt voor een herkenningspunt in het landschap. Verder blijven de knotbomen aan de zuidoostzijde van de nieuwe woningen gehandhaafd. Hierdoor blijft de landschappelijke structuur behouden en blijft het uitzicht richting het zuiden intact.

De poel blijft bestaan als in de huidige situatie. Verder wordt middels stroken bloemrijk grasland verbinding gezocht met de rest van het landgoed. De originele elzensingel wordt omzoomd met bloemrijk grasland en daarmee rechtgetrokken in de landgoedstructuur. Daarnaast wordt door middel van het bloemrijk grasland de kruisstructuur van het landgoed en daarmee ook de zichtlijn vanuit de hoofdwoning benadrukt.

Bij de hoofdwoning bevindt zich in de huidige situatie een dubbele haag. In het inrichtingsplan wordt de smalle haag verwijderd en de brede haag doorgezet. Hierdoor ontstaat er een duidelijk cultuurlijk/privé gedeelte.

Tenslotte worden de boomgaarden weer in glorie hersteld, na uitval van een aantal bomen.

Met deze maatregelen/ ingrepen worden de nieuwe woningen landschappelijk juist ingepast en de structuur van het landgoed verbeterd. De originele onderdelen van het landgoed worden in ere hersteld en wordt de continuïteit van het landgoed gewaarborgd.



Landschappelijk inpassingsplan

2.3 Ruimtelijke gevolgen

Het huidige bestemmingsvlak voor 'Wonen' wordt met het planvoornemen verkleind en deels omgezet naar 'Agrarisch met waarden' om aan te sluiten bij de rest van het perceel. Daarmee ontstaan in de toekomstige situatie drie separate bestemmingsvlakken ten behoeve van 'Wonen', zoals te zien in figuur 8. Dit zorgt ervoor dat de bebouwing meer geconcentreerd blijft. Ter hoogte van de hoofd woning krijgt het bestemmingsvlak een oppervlakte van circa 4.800 m², ter hoogte van De Schaapskooi een oppervlakte van circa 850 m² en ter hoogte van de beoogde nieuwe woning een oppervlakte van circa 800 m² (totaal 6450 m²). Ten opzichte van de huidige situatie wordt de totale woonbestemming op het landgoed verkleind met 2.050 m². Daarnaast komt binnen de huidige woonbestemming de aanvullende bepaling: *ca. ruimten voor praktijkuitoefening en landschapsbeheer bij de woning op het perceel Zandweg 23a*, te vervallen. Dit zorgt ervoor dat niet alsnog de mogelijkheid blijft bestaan om de praktijk op het perceel uit te oefenen. De reguliere bepaling voor 'Beroepen aan huis' blijft ongewijzigd.



Beoogde aanpassing bestemmingsvlak 'Wonen'

3. ALGEMEEN RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaak van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Plan specifiek

Onderhavig initiatief past binnen de vierde prioriteit, waarmee het initiatief passend is binnen de intenties van dit rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 en 1 juli 2014 op onderdelen aangevuld.

Plan specifiek

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is de ontwikkeling dusdanig klein van schaal dat het niet direct van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Besluit ruimtelijke ordening – Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit

een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. In de nieuwe Ladder zijn de eerste twee treden samengevoegd en komt de derde trede te vervallen. Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Indien de Ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteed worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet de behoefte aan de beoogde ontwikkeling worden uitgewerkt.

Plan specifiek

Het planvoornemen betreft de functieverandering van een bestaand bedrijfspand aan de Zandweg 23A te Leersum naar een woning. Daarnaast wordt beoogd om een nieuwe woning te bouwen. Hiervoor wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Zodoende worden met het planvoornemen feitelijk gezien twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Dit aantal ligt onder de drempelwaarde van 12 woningen. Zodoende is het planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

Gezien het feit dat er in de Utrechtse Heuvelrug vraag is naar woningen, is het feitelijk toevoegen van twee nieuwe vrijstaande woningen een wenselijke ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

Natuurschoonwet 1928 (NSW)

In Nederland liggen veel landgoederen met een origineel en historisch karakter. Ze vormen een belangrijk onderdeel van het natuurschoon. Een landgoed valt onder de NSW als het:

- minstens 5 hectare groot is;
- een (deel van een) historische buitenplaats is en de buitenplaats minimaal 1 hectare groot is. Een onroerende zaak van minder dan 5 hectare kan soms ook een NSW-landgoed zijn. Dit landgoed wordt dan een aanleun- of samenwerklandgoed genoemd;
- een aaneengesloten gebied van minimaal 5 hectare is (eventueel samen met een ander landgoed). Een uitzondering hierop zijn historische buitenplaatsen;
- voor minstens 30% uit houtopstanden (bos) of natuurterreinen bestaat. Een uitzondering hierop vormt een historische buitenplaats van minder dan 5 hectare groot, of een zogenaamd aanleunlandgoed van maximaal 1 hectare groot. Dit geldt niet voor een zogenaamd aanleun- of samenwerklandgoed tussen de 1 en 5 hectare groot. Deze bestaat voor minstens 50% uit houtopstanden (bos) of natuurterreinen.

Eigenaren, vruchtgebruikers of erfpachters van een landgoed die gebruik willen maken van fiscale voordelen om hun landgoed makkelijker in stand te houden, kunnen hun landgoed onder voorwaarden laten rangschikken onder de Natuurschoonwet 1928 (NSW). Er zijn onder andere voorwaarden voor:

- de grootte van het gebied;
- de houtopstanden die er staan of de aanwezigheid van natuurterreinen;
- de oppervlakte en de omzoming van landbouwterreinen;
- de opstallen en het gebruik van het landgoed.

Plan specifiek

Het plangebied aan de Zandweg 23A te Leersum is sinds 2001 een NSW-landgoed, genaamd 'T Hooghe Water'. Het landgoed voldoet aan bovenstaande voorwaarden. Het plangebied is namelijk een aangesloten gebied van minstens 5 hectare groot, een (deel van een) historische buitenplaats en bestaat voor minstens 30% uit houtopstanden of natuurterreinen.

Het planvoornemen betreft de functieverandering van een bestaand bedrijfspand aan de Zandweg 23A te Leersum naar een woning. Daarnaast wordt beoogd om een nieuwe woning te bouwen. Hiervoor wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Zodoende worden met het planvoornemen feitelijk gezien twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd.

Met het planvoornemen wordt nadrukkelijk gekozen voor wonen op het landgoed. In tegenstelling tot wonen- en werken op het landgoed, geeft de bestemming 'Wonen' de minste druk op (natuur)herstel. Het planvoornemen is daarmee volledig gericht op het creëren van economische kostendragers ten behoeve van behoud en herstel van het NSW-landgoed. De opbrengst die gegenereerd wordt met de verkoop van de woning(en) wordt gebruikt om het landgoed te onderhouden.

Bij de bouw van de woning wordt rekening gehouden met de historische waarden van het landschap, waardoor deze historische plek nog meer tot zijn recht zal komen. De nieuw te bouwen woning wordt daarom gebouwd in de as van het NSW-landgoed, binnen de bestaande haag, waardoor een logische landschappelijke opbouw van het NSW-landgoed ontstaat.

Conclusie rijksbeleid

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De Omgevingsvisie is uitgewerkt aan de hand van 7 thema's. De thema's zijn als volgt:

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

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Foodvalley. De gemeente Utrechtse Heuvelrug behoort tot de regio U16. De regio U16 beslaat een groot deel van de provincie Utrecht. Het gebied valt qua landgebruik uiteen in drie delen die elk een eigen karakteristiek kennen, namelijk:

- Stadsgewest Utrecht
- Kromme Rijngebied, Langbroekwetering en de Utrechtse Heuvelrug
- Utrecht West

Het plangebied aan de Zandweg 23A te Leersum maakt deel uit van het deelgebied Kromme Rijngebied, Langbroekwetering en de Utrechtse Heuvelrug. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities. Deels loopt de uitvoering van de ruimtelijke ambities via de Interim Omgevingsverordening, die tegelijk met de Omgevingsvisie is vastgesteld. Op grond van de Wro heeft de Omgevingsvisie alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De Interim Omgevingsverordening zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

Plan specifiek

Voorliggend plan raakt aan de pijler van de omgevingsvisie die betrekking heeft op het landelijk gebied. De provincie wil de kwaliteit en dynamiek van het landelijk gebied behouden en koestert daarom de functies die bijdragen aan behoud van de openheid, kwaliteit en/of beleefbaarheid van het platteland, zoals landbouw en natuur. Slechts in bijzondere situaties en onder voorwaarden zijn ontwikkelingen van niet aan het landelijk gebied gebonden functies aanvaardbaar. Die situaties hebben veelal betrekking op de herbestemming van bestaande bebouwde erven en op de toevoeging van nieuwe kwaliteit. Voorliggend plan is in lijn met de voorwaarden van de provincie, doordat er verdere kwaliteit wordt toegevoegd aan het plangebied en het landgoed middels het planvoornemen uit financieel oogpunt behouden kan blijven.

Interim omgevingsverordening provincie Utrecht

De Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De omgevingsverordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de omgevingsverordening staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de omgevingsverordening zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De omgevingsverordening geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de omgevingsverordening ook regels die voortvloeien uit het Barro. Bij de verordening zijn verschillende kaarten opgenomen.

Het plangebied aan de Zandweg 23A te Leersum valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende voor het planvoornemen relevante gebieden:

Overstroombaar gebied (art. 2.10)

Grote delen van de provincie liggen in overstroombare gebieden van Neder-Rijn, Lek en het Eemmeer, daaronder ook begrepen onderhavig plangebied. Het is belangrijk dat vitale en kwetsbare objecten, zoals elektriciteitscentrales, ziekenhuizen, woonwijken en bedrijventerreinen, bestand zijn tegen overstromingen. Voor buitendijkse gebieden geldt dit ook voor individuele woningen en bedrijven.

Door een goeddoordachte locatiekeuze en inrichting kunnen de gevolgen van een overstroming flink beperkt worden.

Het plangebied ligt binnendijs en het betreft geen vitale en/of kwetsbare objecten. Het overstromingsrisico is gering en leidt niet tot beperkingen voor onderhavig plan.

Kwetsbare strategische grondwatervoorraden (art. 3.5 t/m 3.7 en 3.12)

De provincie heeft een strategische grondwatervoorraad aangewezen. Doel hiervan is te zorgen dat er in de toekomst voldoende mogelijkheden zijn voor de winning van grondwater voor de openbare drinkwatervoorziening. Een deel daarvan is kwetsbaar voor activiteiten aan maaiveld, het andere deel is matig kwetsbaar omdat er scheidende lagen in de bodem voorkomen. Het plangebied is gelegen in een zogenaamd kwetsbare strategische grondwatervoorraad. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op dergelijke locaties laat geen activiteiten toe en bevat geen bestemmingen en regels die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijk consumptie.

Het planvoornemen betreft het omzetten van een reeds bestaande bedrijfsbebouwing naar een woning en het realiseren van een nieuw te bouwen woning. Voorstaande ontwikkeling vormt geen belemmering voor het waterwinbelang.

Landschap Rivierengebied (art. 7.9)

Het plangebied ligt binnen het landschap Rivierengebied. Bij ontwikkelingen in het landschap van het Rivierengebied staat het waarborgen en ontwikkelen van de eigen identiteiten van de vijf deelgebieden centraal. Dit richt zich zowel op het goed tot uiting komen van de karakteristieke kenmerken langs de centrale ruggengraat, als van de geleidelijke overgangen tussen de deelgebieden. De kernkwaliteiten voor het Landschap Rivierengebied zijn als volgt:

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

Nieuwe bestemmingen en regels mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten. Het planvoornemen betreft de functieverandering van een bestaand bedrijfspand aan de Zandweg 23A te Leersum naar een woning. Daarnaast wordt beoogd om een nieuwe woning te bouwen. Hiervoor wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Zodoende worden met het planvoornemen feitelijk gezien twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Met het planvoornemen worden de kernkwaliteiten van het landschap Rivierenland niet aangetast. Hiertoe is een landschappelijke inpassing opgesteld, waarin rekening is gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap.

Aardkundige waarden (art 7.10)

Het plangebied is aangewezen als aardkundig waardevol gebied. Ter plaatse gelden regels die de aantasting van aardkundige waarden voorkomen of beperken. Bescherming van natuurlijk reliëf, bodemopbouw en eventuele actieve landschapsvormende processen spelen een rol hoe in het plan rekening wordt gehouden met de aardkundige waarden. Met de aardkundige waarden ter plaatse is rekening gehouden bij de landschappelijk inpassing. Zie ook de toetsing aan het aspect 'cultuurhistorie' in paragraaf 4.8.

Landelijk gebied (art. 9.2 en art. 9.7)

De Omgevingsverordening van de provincie Utrecht biedt kansen om plannen te kunnen realiseren. Er zijn instructieregels opgesteld over stedelijke functies in het landelijk gebied, met het oog op behoud van de kwaliteit en de vitaliteit van het landelijk gebied. Het toevoegen van woningen moet bijvoorbeeld gepaard gaan met een goede inpasbaarheid in het gebied.

Verstedelijkingsverbod landelijk gebied (art. 9.2)

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied laat geen verstedelijking toe, tenzij in de Interim Omgevingsverordening anders is bepaald. Van verstedelijking is sprake als een bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies.

In de huidige situatie bedraagt het gezamenlijk oppervlakte van de bestemmingsvlakken 'Bedrijf – B17' en 'Wonen' circa 9.500 m². In de toekomstige situatie heeft het bestemmingsvlak voor 'Wonen', ter plaatse van het huidige bedrijfsgebouw, een oppervlakte van 900 m². Het bestemmingsvlak voor de nieuw te bouwen woning heeft een oppervlakte van 800 m². Het bestemmingsvlak voor de bestaande woning Zandweg 23A, inclusief bijgebouwen, wordt verkleind tot een oppervlakte van 4.750 m². De totale oppervlakte (6.450 m²) van het bestemmingsvlak 'Wonen' neemt daarmee af ten opzichte van de huidige situatie. Van nieuwe verstedelijking is daarom geen sprake, ook niet wanneer dit wordt vertaald in maximaal toegestane inhoud (m³) van de bebouwing. Het planvoornemen is daarom niet in strijd met het provinciaal beleid.

Instructieregel bestaande stedelijke functies, anders dan wonen (art. 9.7)

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat:
 - a. percelen voor specifieke stedelijke functies bestemmingen een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 - b. stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing, waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Toetsing

Reguliere woningen en bedrijfsbestemmingen vallen onder stedelijke functies. Het planvoornemen betreft de functieverandering van een bestaand bedrijfspand aan de Zandweg 23A te Leersum naar een woning. Daarnaast wordt beoogd om een nieuwe woning te bouwen. Hiervoor wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Zodoende worden met het planvoornemen feitelijk gezien twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd. De functiewijziging leidt niet tot een vergroting van de locatie en ook niet tot een toename van de invloed op de omgeving. De bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden, door het planvoornemen landschappelijk in te passen. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zoals reeds toegelicht in paragraaf 2.2. Omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd, zoals nader wordt toegelicht in paragraaf 4.4.4.

De huidige bedrijfsbestemming is dermate groot dat er doormiddel van omzetting van 'Bedrijf' naar 'Wonen' twee woonfuncties mogelijk worden. Het bestemmingsvlak voor 'Wonen' ter plaatse van de huidige woning wordt met het planvoornemen verkleind, zodat de bebouwing meer geconcentreerd blijft. De omliggende gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch', om aan te sluiten bij de rest van het perceel. Hiermee wordt ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. Bovendien vervalt binnen de woonbestemming de aanvullende bepaling: *ca. ruimten voor praktijkuitoefening en landschapsbeheer bij de woning op het perceel Zandweg 23a*, zodat niet alsnog de mogelijkheid blijft bestaan om de praktijk op het perceel uit te oefenen.

Met het planvoornemen wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 9.7 van de Interim Omgevingsverordening.

Uitzondering verstedelijkingsverbod landelijk gebied voor historische buitenplaats zone en militair erfgoed (art. 7.8)

1. In afwijking van (Artikel 9.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied) gebied kan een bestemmingsplan verstedelijking toestaan in de Historische buitenplaats zone en het Militair erfgoed, onder voorwaarde dat de verstedelijking:
 - a. kleinschalig is;
 - b. gericht is op het creëren van economische kostendragers ten behoeve van het behoud, herstel of de versterking, of een combinatie hiervan, van de cultuurhistorische waarde van de Historische buitenplaats zone dan wel het Militair erfgoed; en
 - c. zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving.
2. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Op grond van de Interim Omgevingsverordening is het plangebied onderdeel van de 'Cultuurhistorische hoofdstructuur'. Het plangebied aan de Zandweg 23A is echter geen historische buitenplaats, maar een Nieuw Landgoed dat in 2001 via de regels voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen is aangelegd. De huidige woning op het perceel is niet aangewezen als monument en ook is in de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Utrecht geen beschrijving of duiding opgenomen van de cultuurhistorische waarden van de aanleg. Desondanks kan ook bij een Nieuw Landgoed sprake zijn van behoud, herstel of versterking van de cultuurhistorische waarden.

Het planvoornemen is volledig gericht op het creëren van economische kostendragers ten behoeve van behoud en herstel van het NSW-landgoed. De opbrengst die gegenereerd wordt met de verkoop van de (nieuwe) woning(en) wordt gebruikt om het Nieuwe Landgoed te onderhouden. De nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving, er wordt rekening gehouden met het kleurgebruik en de waarden van het nieuwe landgoed. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Stille kern (art. 9.4)

Het plangebied aan de Zandweg 23A te Leersum is aangewezen als een stiltegebied. Een stiltegebied bestaat uit een stille kern en een bufferzone stiltegebied. Het plangebied valt binnen de zogenoemde stille kern. Stille heeft een positief effect op gezondheid en vergroot de belevingswaarde van landschap en natuur.

Het plangebied heeft momenteel een bedrijfsbestemming, wat effect heeft op de verkeersactiviteit op het perceel. Dit is inherent verbonden aan meer geluid. De beoogde functiewijziging naar 'Wonen' en de bouw van een extra woning, leidt niet tot een potentiële verhoging van de geluidhinder op de omgeving. Het geluid zal juist afnemen en het zal stiller worden. Daarmee is het planvoornemen een verbetering voor het stiltegebied.

Overige gebieden

De overige instructieregels en/of rechtstreeks werkende regels behorende bij de gebieden waar het plangebied onder valt zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen.

Conclusie provinciaal beleid

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug

Op 3 juli 2023 heeft de gemeenteraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug de Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin schetst de gemeente haar visie op de fysieke leefomgeving voor de langere termijn, tot 2040. Er komen grote opgaven af op de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Denk aan de energietransitie, verstedelijking in de regio, woningtekorten en toenemende recreatiebehoefte. Maar ook binnen de gemeente verandert er van alles: de leefbaarheid in de dorpen kan, als er niks gedaan wordt, onder druk komen te staan door vergrijzing en toenemende automobiliteit.

Tevens verandert de verhouding tussen inwoners en overheid. In de Omgevingsvisie heeft de gemeente uitgewerkt hoe ze met deze uitdagingen om wil gaan. De identiteit van de gemeente is hiervoor als vetrekpunt genomen.

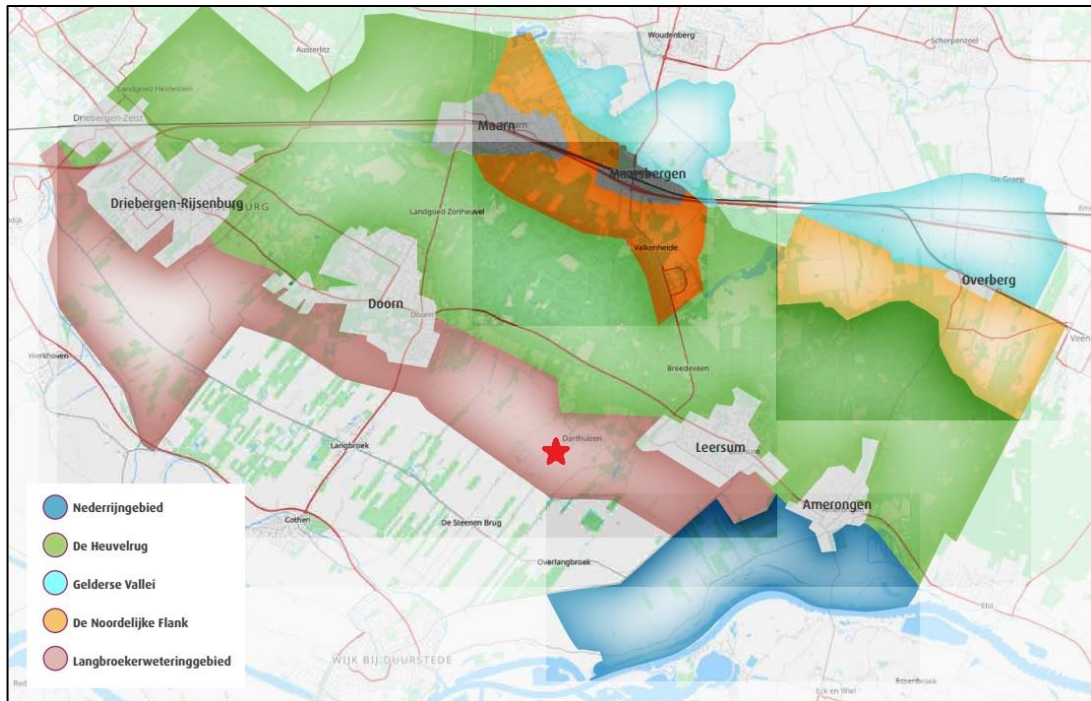
De ambities zijn ingedeeld in drie kernprincipes:

1. **Kwalitatief hoogwaardige leefomgeving**
Waaronder begrepen: robuuste natuur, ruimte voor recreatie en toerisme, waardevolle cultuurhistorie en archeologie en kwaliteit van de leefomgeving
2. **Vitale dorpen**
Waaronder begrepen: prettig wonen voor jong en oud, bedrijvigheid in en rond de dorpen, gezonde en betrokken inwoners, vrije tijd en voorzieningen, een veilige leefomgeving, openbare ruimte en groen in de dorpen

3. Toekomstgericht

Waaronder begrepen: een toekomstbestendige economie, klimaatbestendige omgeving, duurzame energie, duurzaam bereikbaar, duurzame voedselproductie

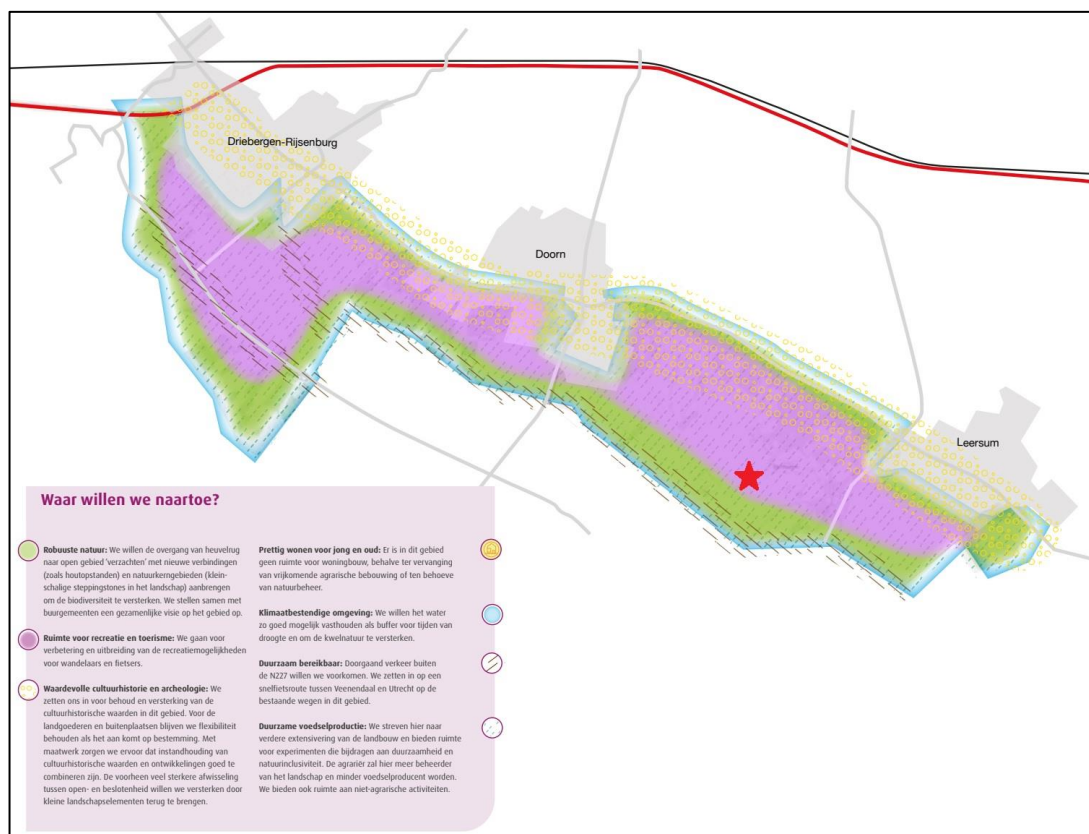
De gemeente heeft onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden, op basis van landschappelijke kenmerken. Het plangebied ligt in het deelgebied 'Langbroekerweteringgebied'.



Uitsnede Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug (plangebied met rode ster aangeduid)

Het Langbroekerweteringgebied strekt zich uit ten zuiden van Driebergen-Rijsenburg, Doorn, Leersum en de N225. Het gebied vormt de overgang van de beboste heuvelrug naar het open rivierenlandschap van de Langebroekwetering en de Krommerijn. Nog half in het bosgebied liggen de vroegmiddeleeuwse enges met hun onregelmatige kavelvormen en wat verder naar het zuiden begint de regelmatige structuur van langgerekte kavels in vaste afmetingen: de laatmiddeleeuwse cope-ontginningen. Het is een bijzonder fraai coulisselandschap met oude lanen, graslanden, knotwilgenrijen en hakhoutbosjes. Er liggen historische boerderijen en schaapskooien. Inpassing van nieuwe functies in dit landschap – veelal op agrarische grond – luistert nauw vanwege de unieke landschappelijke en cultuurhistorische waarden van dit gebied.

Wat het Langbroekerweteringgebied extra bijzonder maakt zijn de kastelen en landgoederen van de Stichtse Lustwarande, zoals Sterkenburg, Moersbergen, Broekhuizen en Hardenbroek. Bij de kastelen horen vaak uitgestrekte tuinen en agrarische gronden, inclusief boerderijen. Het landschap is kleinschalig en afwisselend en is bovendien beschermd als stiltegebied. Het vormt daardoor een leefgebied voor bijzondere planten en dieren zoals dassen en reeën. Recreanten weten het Langbroekerweteringgebied goed te vinden om te fietsen en te wandelen op de klompenpaden. De agrarische bedrijven in het gebied zijn voornamelijk melkveehouderijen.



Uitsnede Langebroekerweteringgebied (plangebied met rode ster aangeduid)

Plan specifiek

In het Langbroekerweteringgebied wordt onder andere ingezet op behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden in het gebied. Voor de landgoederen en buitenplaatsen blijft de gemeente flexibiliteit behouden als het aan komt op bestemming. Met maatwerk zorgt de gemeente ervoor dat instandhouding van cultuurhistorische waarden en ontwikkelingen goed te combineren zijn. De voorheen veel sterkere afwisseling tussen open- en beslotenheid wil de gemeente versterken door kleine landschapselementen terug te brengen. Er is geen ruimte voor woningbouw, behalve ter vervanging van vrijkomende agrarische bebouwing of ten behoeve van natuurbeheer.

Het planvoornemen betreft de functieverandering van een bestaand bedrijfspand aan de Zandweg 23A te Leersum naar een woning. Daarnaast wordt beoogd om een nieuwe woning te bouwen. Hiervoor wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Zodoende worden met het planvoornemen feitelijk gezien twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Het planvoornemen wordt landschappelijk ingepast.

Het plan is volledig gericht op het creëren van economische kostendragers ten behoeve van behoud en herstel van het NSW-landgoed. De bedrijfsmatige activiteiten die financieel bijdroegen aan het onderhoud en de instandhouding van het landgoed worden met het planvoornemen beëindigd. De opbrengst die gegenereerd wordt met de verkoop van de (nieuwe) woning(en) wordt gebruikt om het landgoed te onderhouden. Middels een landschappelijke inpassing wordt geborgd dat de cultuurhistorische waarden van het landgoed in stand gehouden worden en tevens versterkt worden door kleine landschapselementen terug te brengen. Het planvoornemen sluit daarmee aan bij het gestelde in de Omgevingsvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Conclusie gemeentelijk beleid

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

4. SPECIFIEKE REGELGEVING EN BELEID

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn voor de planlocatie. Het gaat hierbij om archeologie, bedrijven en milieuzonering, geluid, bodemkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit, natuurwetgeving en water.

4.1 Beeldkwaliteit

4.1.1 *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 vertalen naar welstandscriteria, is de gemeente onderverdeeld in deelgebieden.

Het plangebied ligt in het overgangsgebied Langbroekerwetering en Nederrijn. Het overgangsgebied Langbroekerwetering en Nederrijn beslaat ruwweg het buitengebied ten zuiden van de N225 van de kern Driebergen tot en met Amerongen. Het is het gebied tussen de Gooyerdijk en Lekdijk en het bosgebied van Doorn. De Landgoederenzone is een relatief kleinschalig gebied waar weinig bebouwing voorkomt. Het gebied kent een hoogwaardig natuur en cultuurlandschap waar open grasland afgewisseld wordt door bospercelen. De eerste bebouwing die hier stond waren de ridderhofsteden. De historie van dit soort bebouwing kan teruggaan tot de 13e eeuw en is zeer waardevol.

Het bebouwingsbeeld in het deelgebied wordt gedomineerd door agrarische bebouwing. Deze bebouwing heeft zich vanaf het eind van de achttiende eeuw gevestigd op de oeverwallen. De agrarische activiteiten bestaan uit akkerbouw, grasland en bometeelt. De boerderijen bestaan uit grote complexen die veelal haaks op de doorgaande wegen georiënteerd staan. Een aantal boerderijen behoorden van origine bij een historisch landgoed. In het gebied bevinden zich ook naoorlogse boerderijen. Kenmerkend hierbij is dat woon- en bedrijfsgebouwen vaak los van elkaar zijn komen te staan. Deze bouwwerken zijn vaak eenvoudiger vormgegeven en dichter op de straat geplaatst.

Het halfopen landschap is zeer waardevol, met zijn ligging tussen de Heuvelrug en de Kromme Rijn/Nederrijn en de beplantingen van (voormalige) landgoederen. De afwisseling van open en gesloten ruimten is karakteristiek. Het beleid ten aanzien van de Landgoederenzone van de gemeente is gericht op versterking van de natuurwaarden in en de landschappelijke kwaliteiten van dit gebied. Stedelijke druk mag qua schaal en intensiteit het landschap niet aantasten. Eventuele verstedelijking dient ten opzichte van de Landgoederenzone door dichte beplanting met houtwallen te worden begrensd en afgeschermd. In dit gebied wordt het mogelijk gemaakt om nieuwe landgoederen te bouwen. Dit zal voornamelijk gebeuren op kavels van voormalige boerderijen.

Welstandsbeleid

Voor het welstandsbeleid is in dit deelgebied de versterking van de natuurwaarden en de landschappelijke kwaliteiten richtinggevend. Naast de beschermende en conserverende bepalingen van de Monumentenwet kan welstandsbeleid worden ingezet om de sfeer van het zeer afwisselend kleinschalig open landschap te behouden. De welstandstoets zal extra aandacht besteden aan speciale bebouwingskenmerken.

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- Bij bouwwerken altijd rekening houden met het ensemble van alle bebouwing op het gehele erf.
- De bebouwing is in de richting van het slagenlandschap geplaatst.
- Hoofdgebouwen zijn op de straat georiënteerd.

Massa en vorm

- Er is sprake van een eenvoudige hoofdvorm met kap.
- Bijgebouwen hebben een kapvorm.
- De massaopbouw is eenvoudig.
- Om grootschaligheid te voorkomen dient agrarische bedrijfsbebouwing bij een lengte groter dan 50 m te zijn voorzien van een geleding.
- De gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.
- De gevelindeling van de bouwmassa's is traditioneel.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Bijgebouwen hebben een ingetogen en eenvoudig kleur- en materiaalgebruik.
- Materialen bestaan uit hout, bakstenen, stucwerk, riet en dakpannen.
- Bestaande detailleringen dienen bij verbouwing bewaard te blijven.
- Sterk contrasterende kleuren zijn niet toegestaan. Er wordt vooral gebruik gemaakt van de kleuren bruin, donkerrood en donkergrijs.

Plan specifiek

Bij het ontwerp van de woningen wordt rekening gehouden met de van toepassing zijnde welstandscriteria. Hierbij zijn met name de criteria die gelden voor nieuwbouw van toepassing. De aspecten uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit spelen een rol bij de beoordeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwplan door de welstandscommissie.

4.2 Wonen

4.2.1 Woonvisie 2018-2022

De woonvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is op 29 november 2018 vastgesteld door de gemeenteraad. Met de Woonvisie 2018-2022 wordt richting gegeven aan het woonbeleid van de gemeente voor de periode tot en met 2022. Doel is dat de inwoners van de gemeente kunnen wonen in een veilige en prettige omgeving, in een duurzame woning, die past bij hun huishouden, inkomen en zorgvraag.

Voor de verschillende kernen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug (Amerongen, Overberg, Doorn, Driebergen, Leersum, Maarn en Maarsbergen) richt de gemeente zich daarom op drie thema's:

1. Woningmarkt in beweging

Er is doorstroming in de bestaande woonvoorraad nodig en het aanbod moet beter afgestemd worden op de vraag. In de gemeente is de vraag naar woningen groter dan het aanbod, zowel bij huur- als koopwoningen. Mensen kunnen hierdoor geen wooncarrière maken en blijven wonen in een woning die niet langer passend is bij hun huishouden en wensen. Om de woningmarkt in beweging te krijgen probeert de gemeente nieuwbouwprojecten te stimuleren en faciliteren.

2. Thuis in de wijk

'Thuis in wijk' staat voor de ambitie om alle inwoners een toereikende woonsituatie te kunnen bieden, waarbij naar passende nieuwe mogelijkheden en woonvormen wordt gezocht. De gemeente wil dat kwetsbare inwoners zoveel mogelijk in staat zijn regie te voeren over hun leven. Dat ze kunnen wonen in een geschikte woning, ondersteuning dicht bij huis krijgen en volwaardig deelnemen aan de lokale samenleving.

3. Duurzaam wonen

Grote stappen in de verduurzaming van de gehele woningvoorraad zijn nodig waarbij ook nieuwe woning duurzaam dienen te worden gebouwd. De gemeente wil dat inwoners kunnen wonen in een duurzame en aardgasvrije woning in een klimaat neutrale gemeente. Dit bereikt de gemeente onder meer door initiatieven uit de samenleving te stimuleren en mogelijk te maken. Bewoners en anderen (zoals Verenigingen van Eigenaren) worden gefaciliteerd om stap voor stap over te schakelen naar energie neutrale en aardgasvrije woningen.

Plan specifiek

Het planvoornemen betreft de functieverandering van een bestaand bedrijfspand aan de Zandweg 23A te Leersum naar een woning. Daarnaast wordt beoogd om een nieuwe woning te bouwen. Hiervoor wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Zodoende worden met het planvoornemen feitelijk gezien twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Woonvisie 2018 - 2022. Met de realisatie van twee nieuwe wooneenheden wordt de doorstroming bevorderd.

De ambitie is om de nieuw te bouwen woning zoveel mogelijk energieneutraal te bouwen, conform huidige wet- en regelgeving gasloos. Materiaalkeuzes zullen uitsluitend duurzaam zijn.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegreijdt. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft op 28 januari 2018 het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan vastgesteld (GVVP). Hierin is het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid opgenomen. In het gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan van de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn geen cijfers over de verkeersgeneratie opgenomen.

De verkeersgeneratie voor onderhavig planvoornemen wordt daarom bepaald op basis van de meest recente CROW-publicatie (381 'Toekomstbestendig parkeren').

Plan specifiek

Het plangebied is gelegen aan de Zandweg 23A te Leersum. De maximumsnelheid bedraagt hier 60 km/uur. In de huidige situatie heeft het perceel een drietal ontsluitingen op de openbare weg. Het planvoornemen betreft de functieverandering van een bestaand bedrijfspand aan de Zandweg 23A te Leersum naar een woning. Daarnaast wordt beoogd om een nieuwe woning te bouwen. Hiervoor wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Zodoende worden met het planvoornemen feitelijk gezien twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd.

In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie voor de bestaande en de nieuwe situatie weergegeven. Omdat er geen specifieke norm voor een psychologenpraktijk is opgenomen, zijn de cijfers voor 'gezondheidscentrum' aangehouden.

Verkeersgeneratie bestaande situatie		
Functie	Verkeersgeneratie volgens CROW "toekomstbestendig parkeren 2018"	Maximale verkeers- generatie 'buitengebied'
Koop, huis, vrijstaand	Min: 7,8 mvt/etmaal per woning Max: 8,6 mvt/etmaal per woning	8,6 mvt x 1 woning = 8,6 mvt/etmaal
Gezondheidscentrum	Min: 18,5 mvt/etmaal per behandelkamer Max: 22,6 mvt/etmaal per behandelkamer	22,6 mvt x 3 behandelkamers = 67,8 mvt/etmaal
Totaal		76,4 mvt/etmaal

Verkeersgeneratie toekomstige situatie		
Functie	Verkeersgeneratie volgens CROW "toekomstbestendig parkeren 2018"	Maximale verkeers- generatie 'buitengebied'
Koop, huis, vrijstaand	Min: 7,8 mvt/etmaal per woning Max: 8,6 mvt/etmaal per woning	8,6 mvt x 2 woningen = 17,2 mvt/etmaal
Totaal		17,2 mvt/etmaal

De huidige bedrijfsbestemming brengt veel verkeersbewegingen met zich mee, wat een stempel drukt op het plangebied en op de directe omgeving. Met het planvoornemen neemt het aantal verkeersbewegingen af met 59,2 mvt/etmaal.

In de beoogde situatie zullen twee van de drie ontsluitingen een natuurlijkere uitstraling krijgen in de vorm van een karrespoor. De ontsluiting richting de rotonde van de huidige hoofdwooning zal een grindpad worden en enkel dienen als voetpad.

Het planvoornemen heeft een positief effect op de verkeersafwikkeling van de Zandweg en op het (natuur)herstel van het landgoed en haar omgeving.

4.3.1 Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft op 1 december 2021 de Parkeerbeleidsnota GUH. Hierin is het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid opgenomen.

In de parkeerbeleidsnota beschrijft de gemeente Utrechtse Heuvelrug het kader ten aanzien van het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor auto en fiets bij nieuwbouw, verbouw of transformatie.

De Parkeerbeleidsnota is een actualisering van de parkeernormen uit het GVP.

Plan specifiek

Het planvoornemen betreft de functieverandering van een bestaand bedrijfspand aan de Zandweg 23A te Leersum naar een woning. Daarnaast wordt beoogd om een nieuwe woning te bouwen. Hiervoor wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Zodoende worden met het planvoornemen feitelijk gezien twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd.

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte voor de bestaande en toekomstige situatie weergegeven. Omdat er geen specifieke norm voor een psychologenpraktijk is opgenomen, zijn de cijfers voor 'gezondheidscentrum' aangehouden.

Parkeerbehoefte bestaande situatie			
<i>Functie</i>	<i>Oppervlakte/aantal</i>	<i>Parkeernorm buitengebied</i>	<i>Parkeerbehoefte</i>
Wonen, koop, vrijstaande woning	1 woning	2,0 per woning	2,0 pp x 1 woning = 2,0 parkeerplaatsen
Gezondheidscentrum	3 behandelkamers	2,7 per behandelkamer	2,7 mvt x 3 behandelkamers = 8,1 parkeerplaatsen
Totaal			10,1 parkeerplaatsen

Parkeerbehoefte toekomstige situatie			
<i>Functie</i>	<i>Oppervlakte/aantal</i>	<i>Parkeernorm</i>	<i>Parkeerbehoefte</i>
Wonen, koop, vrijstaande woning	3 woningen	2,0/ woning	2,0 pp x 3 woningen = 6,0 parkeerplaatsen
Totaal			6 parkeerplaatsen

De parkeerbehoefte neemt in de toekomstige situatie af met 4,1 parkeerplaatsen. Parkeren gebeurt in de toekomstige situatie op eigen terrein. Hier is voldoende ruimte om per woning 2 parkeerplaatsen in te passen. Het onderdeel parkeren vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Milieu

4.4.1 Bodem

Beleidskader

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

Plan specifiek

Naar aanleiding van voorgenomen bestemmingsplanwijziging is op de locatie Zandweg 23a te Leersum door Baecx B.V. een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740+A1:2016 uitgevoerd.

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de huidige milieu hygiënische bodemkwaliteit van het perceel zodat kan worden vastgesteld of de bodem geschikt is voor het huidige en/of toekomstige gebruik. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek en de toetsing van de analyseresultaten concludeert Baecx B.V. het volgende:

- Grond:
Bij een van de mengmonsters (MMG03) is in de bovengrond een lichte overschrijding vastgesteld voor minerale olie en PAK. Verder zijn alle gemeten gehalten kleiner dan de achtergrondwaarde. Er zijn geen sporen van OCB's (bestrijdingsmiddelen wegens voormalige boomgaard) in de bovengrond aangetroffen.
- Grondwater:
In het grondwater is een lichte streefwaarde overschrijding vastgesteld voor enkele zware metalen. Er is geen duidelijke oorzaak aan te wijzen, er is geen actie benodigd.

De locatie voldoet daarmee aan de gewenste bodemfunctieklasse wonen. De locatie wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4.2 Geluid

Beleidskader

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaai en industrielawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buiten stedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidgevoelige gebouwen (onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuishuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen zijn op basis van de Wgh niet beschermd tegen geluidshinder.

Plan specifiek

De locatie ligt in de geluidzone van de Zandweg. Op basis van de geluidskaat van de Omgevingsdienst (zie onderstaande afbeelding) kan worden beargumenteerd dat dat de geluidbelasting beduidend lager is dan de voorkeurswaarde. Hiermee past de woning binnen het kader van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid.) Er is geen nader onderzoek nodig.



Uitsnede geluidskaat Omgevingsdienst (plangebied zwart omlijnd)

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs de drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstellende als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Tevens voorziet 'Wet luchtkwaliteit' in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL).

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grens vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Wanneer projecten wel in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Plan specifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2021 ter plaatse gelegen tussen de 8 en 10 µg/m³, is de concentratie PM₁₀ in 2021 tussen de 15 en 17 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2020 gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM 2021 is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

NIBM

Het planvoornemen betreft de functieverandering van een bestaand bedrijfspand aan de Zandweg 23A te Leersum naar een woning. Daarnaast wordt beoogd om een nieuwe woning te bouwen. Hiervoor wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Zodoende worden met het planvoornemen feitelijk gezien twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Dit aantal ligt ver onder de grens van 1.500 woningen. Het planvoornemen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

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

Plan specifiek

Het planvoornemen betreft de functieverandering van een bestaand bedrijfspand aan de Zandweg 23A te Leersum naar een woning. Daarnaast wordt beoogd om een nieuwe woning te bouwen. Hiervoor wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Zodoende worden met het planvoornemen feitelijk gezien twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd.

Gezien de ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Leersum en de geringe functiemenging in de omgeving van het plangebied, wordt voor het plangebied aangesloten bij het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In onderstaande tabel zijn de bestaande bedrijven rond het plangebied weergegeven met bijbehorende richtafstand.

Locatie	Aard bedrijvigheid	Milieu categorie	Richtafstand rustige woonwijk	Afstand
Zandweg 2	Melkveehouderij, pluimveehouderij, loonwerk en thuisverkoop	3.2	100 m	250 meter
Zandweg 11	Kampeerterein	3.1	50 m	131 meter
Traaiweg 12	Bed and breakfast en vakantieappartement	3.1	50 m	123 meter

Aan de vereiste richtafstanden van 100 en 50 meter kan ruimschoots worden voldaan. Bovendien dient in ogenschouw te worden genomen dat op grond van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse reeds een gevoelige functie mogelijk was.

Met het planvoornemen wordt dus voldaan aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen. Ter plaatse van de beoogde woningen is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat. Andersom worden de omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarden van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen van de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

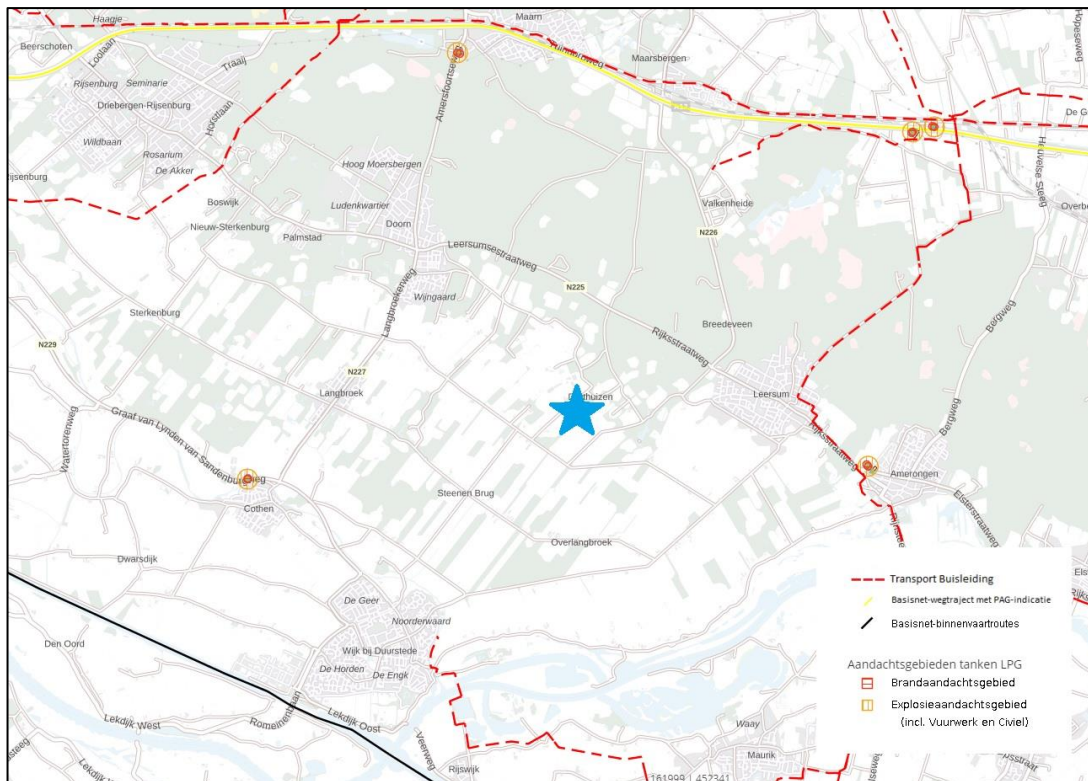
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingsplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Plan specifiek

De provinciale Risicokaart geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. Via de kaart wordt informatie gegeven over de risicobronnen en de kwetsbare objecten. In de onderstaande uitsnede van de risicokaart wordt de omgeving van het plangebied weergegeven.



Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied met blauwe ster gemarkeerd)

Inrichtingen

Binnen of direct grenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Transportroutes

Conform het gestelde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, paragraaf 5.2.3, hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden opgesteld in een gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De dichtstbijzijnde route voor vervoer van gevaarlijke stoffen ligt op circa 3,5 kilometer ten oosten van het plangebied. Het betreft een buisleiding in beheer van de Gasunie voor het transport van aardgas. Op circa 5.1 kilometer ten noorden van het plangebied bevindt zich de snelweg A12. Over de A12 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, maar voor deze transportroute geldt geen PR (plaatsgebonden risico) van 10-6 per jaar. Het groepsrisico is daarnaast kleiner dan 1% van de oriëntatiewaarde. Op circa 6,8 kilometer ten zuiden van het plangebied bevindt zich het Amsterdam-Rijnkanaal. Het plangebied ligt op voldoende afstand van deze transportroutes.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4.6 Geur

Beleidskader

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieu hygiënische toets) en anderzijds of het planvoornemen leidt tot een belemmering van vergunden rechten van bedrijven in de omgeving.

Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgesteld in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen en buiten de bebouwde kom. De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

Locatie geurgevoelig object	Ten hoogste toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OU _e /m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OU _e /m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OU _e /m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OU _e /m ³

Op basis van artikel 3.2 Wgv geldt dat de minimumafstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom tenminste 100 meter dient te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

Plan specifiek

Het planvoornemen betreft de functieverandering van een bestaand bedrijfspand aan de Zandweg 23A te Leersum naar een woning. Daarnaast wordt beoogd om een nieuwe woning te bouwen. Hiervoor wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Zodoende worden met het planvoornemen feitelijk gezien twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Er bevinden zich echter geen actieve agrarische bedrijven binnen een afstand van 50 meter vanaf de beoogde woningen.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4.7 Mer-beoordeling

Beleidskader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG – richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elke besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de Daklijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrij m.e.r.-beoordeling gebruikt.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

1. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
2. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG – richtlijn milieueffectbeoordeling. De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in artikel 2 lid 5 Besluit m.e.r. jo. Artikel 7.16 lid 2 en 3 Wet milieubeheer. Hierbij moet rekening worden gehouden met de drie hoofdcriteria (de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project) van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn. De criteria betreffen:

1. Een beschrijving van de fysieke kenmerken van de gehele activiteit en voor zover van belang, van sloopwerken;
2. Een beschrijving van de locatie van de activiteit, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn;
3. Een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben;
4. Een beschrijving, voor zover er informatie beschikbaar is, van de mogelijke waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben ten gevolge van (indien van toepassing)
 - a. De verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen;
 - b. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name bodem, land, water en biodiversiteit.

Plan specifiek

Gelet op de aard, omvang en directe omgeving alsmede gelet op bestaande jurisprudentie over dit onderwerp, is de beoogde ontwikkeling in dit specifieke geval niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie D 11.2 in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage). In het bijzonder wordt hiertoe opgemerkt dat er sprake is van 'slechts' twee wooneenheden met een (zeer) beperkt ruimtebeslag (zoals ook blijkt uit de beoordeling van de relevante (milieu)thema's in de overige paragrafen van de toelichting, onder voorbehoud van het aspect 'geluid' dat nog nader uitgewerkt moet worden). Zo is er tevens geen sprake van een passende beoordeling zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Gelet op het inzicht in de milieugevolgen van het project op basis van de plantoelichting en de kleinschaligheid van de ontwikkeling hoeft er geen (vormvrije) m.e.r.(beoordelings)procedure doorlopen te worden. Er is geen m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig.

4.4.8 Duurzaamheid

Rijksbeleid

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

Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Tot 31 december 2020 werd de energie-efficiëntie uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hierbij werd gestreefd naar $EPC = 0,0$, waarbij een gebouw energieneutraal is. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energie neutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.

BENG kijkt naar de energiestaat van een gebouw aan de hand van de drie energiestaat indicatoren:

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

Milieuprestatie Gebouw (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 materiaaltype. Per 1 juli 2021 geldt een maximale totale schaduwprijs van € 0,80/ m² bvo.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

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

Provinciaal en regionaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Omgevingsvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de interim Omgevingsverordening. Hierin staat voor nieuwe ontwikkelingen een beschrijving moet bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met duurzaamheid.

De energietransitie draagt door energiebesparing en duurzame energieopwekking bij aan het tegengaan van klimaatverandering en aan een duurzaam betaalbaar energiesysteem voor alle inwoners. In de provincie zijn er veel mogelijkheden voor energiebesparing en is er ruimte voor de realisatie van duurzame energiebronnen. De ambities zoals verwoord in de omgevingsvisie zijn de volgende:

- 2050: de provincie Utrecht is zo spoedig mogelijk en uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal.
- 2030: minimaal 55% van het elektriciteitsgebruik in de provincie Utrecht wordt hernieuwbaar opgewekt. De energievoorziening is afkomstig uit duurzame bronnen op het eigen grondgebied. Daarbij zijn de duurzame energiebronnen met oog voor de Utrechtse kwaliteiten gerealiseerd en draagt de inpassing ervan zo veel mogelijk bij aan andere doelen.
- 2030: de provincie Utrecht heeft samen met partners haar bijdrage geleverd in onder andere de Regionale Energiestrategieën om aan de afspraken in het nationale Klimaatakkoord te voldoen.
- 2030: geschikte daken worden zoveel als mogelijk benut voor energieopwekking en/of klimaatadaptatie.

Daarnaast is op regionaal niveau door de provincie Utrecht, de Metropoolregio Amsterdam (MRA), de provincie Noord-Holland, de provincie Flevoland en de provincie Zuid-Holland het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw opgesteld. De gemeente Utrechtse Heuvelrug, waar het heeft dit convenant in september 2022 ondertekend. In paragraaf 4.2 is uitgebreider op dit convenant ingegaan.

Gemeentelijk beleid

De Gemeente Utrechtse Heuvelrug is een groot voorstander van duurzame ontwikkeling/ bouwen en wil dit graag actief ondersteunen in haar ruimtelijke beleid. Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast, een optimale woonkwaliteit wordt gerealiseerd en het gebouw een lange levensduur heeft. Dit kan door bijvoorbeeld meer flexibiliteit in gebruik in te bouwen of door een beter op het gebruik afgestemde materiaalkeuze.

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

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

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft haar beleid rond klimaat, energie en duurzaam bouwen verwoord in het beleidsstuk Utrechtse Heuvelrug; Duurzaam en Klimaatneutraal; Programma 2017-2022. In 2035 wil de gemeente klimaatneutraal zijn. In paragraaf 4.3 is uitgebreider op dit beleid ingegaan.

Plan specifiek

Het planvoornemen betreft de functieverandering van een bestaand bedrijfspand aan de Zandweg 23A te Leersum naar een woning. Daarnaast wordt beoogd om een nieuwe woning te bouwen. Hiervoor wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Zodoende worden met het planvoornemen feitelijk gezien twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd.

De nieuw te bouwen woning wordt zo duurzaam mogelijk vormgegeven, zoals al eerder in deze toelichting is toegelicht. Bij de uitwerking van het definitieve bouwplan wordt hier concreter vorm aan gegeven. De concrete duurzaamheidsmaatregelen zullen te zijner tijd in een overeenkomst worden vastgelegd.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Kabels en leidingen

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

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

Plan specifiek

In of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen. Indien nodig zal een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Water

Beleidskader

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeenten op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaat adaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kader voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

Provinciaal Bodem- en Waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027

Op 9 februari 2022 is het Provinciaal Bodem- en Waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027 (BWP) vastgesteld. Het Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027 (BWP) bundelt het provinciaal bodem- en waterbeleid in één programma. Het vervangt de bodem- en wateronderdelen uit het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021. In het BWP is beschreven hoe de provincie Utrecht werkt aan een duurzaam bodem- en watersysteem en hoe bodem en water bijdragen aan een veilige, vitale en leefbare provincie. Door samenwerking tussen de provincie, waterschappen, gemeenten en maatschappelijke organisaties wordt gewerkt aan een provincie waar wonen, werken en leven goed blijft.

Het BWP is uitgewerkt aan de hand van 7 thema's:

1. Duurzaam gebruik ondergrond en circulair bodem- en waterbeheer
2. Schoon oppervlaktewater
3. Schone bodem en grondwater
4. Bodem: kwaliteit, vruchtbaarheid, aardkundige waarden en ontgroningen
5. Voldoende water
6. Waterveiligheid
7. Energie uit bodem en water

Waterbeheerprogramma 2022-2027 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Op 22 december 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het overkoepelende doel is om bij te dragen aan de grote maatschappelijke opgaven. Het waterbeheerplan is uitgewerkt aan de hand van vier thema's:

- Zuiver afvalwater. Energieneutraal en circulair;
- Robuust en gezond watersysteem in een klimaatbestendig gebied;
- Waterveilige leef- en werkomgeving;
- Waterbewust leven en genieten van water.

Het HDSR geeft daarmee aan dat er naast haar algemene waterschapstaken een aantal maatschappelijke vragen liggen waar water een rol speelt en het HDSR een actieve rol in moet nemen. Door water bij de start van ruimtelijke processen te agenderen moet gebiedsgerichte en integrale besluitvorming worden bereikt en een veilige, gezonde en prettige leefomgeving worden gewaarborgd.

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

Waterbeleid Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Het waterbeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is gericht op het voorkomen en terugdringen van verontreiniging van oppervlaktewater door inzameling afvoer en zuivering van afvalwater, het terugdringen van ongewenste lozingen en het voorkomen van verontreiniging van regenwater via afkoppeling en het gebruik van niet uitlopende (bouw)materialen.

Gemeentelijk rioleringsplan 2017-2020

Het gemeentelijk rioleringsplan 2017-2020 bevat de integrale visie van de gemeente op grondwater, regenwater en stedelijk afvalwater. De gemeente kiest hierin voor een integraal en duurzaam watersysteem. De doelen hierbij zijn:

- Inzameling van stedelijk afvalwater, dat binnen het gebied is geproduceerd.
- Transport van ingezameld stedelijk afvalwater naar de zuiveringsinstallatie.
- Voorkomen van ongewenste vuilemissie naar oppervlaktewater, grondwater en bodem.

Voor het hemelwater streeft de gemeente naar het zoveel mogelijk ter plaatse vasthouden van water. Dit betekent dan dat het hemelwater niet langer het riool ingaat maar lokaal wordt geborgen in de bodem en/of oppervlaktewater. Dit levert zowel voordelen op voor met milieu als de economie. Het helpt om verdroging van gebied te bestrijden en voorkomt dat schoon oppervlaktewater vies wordt. Verder verbetert de werking van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Deze werkt beter als rioolwater minder vermengd is met regenwater.

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 in november 2015 geactualiseerd en in 2016 opnieuw vastgesteld. Het convenant bevat afspraken over en onder welke voorwaarden dakoppervlakken en andere verharde oppervlakken wel en niet kunnen worden afgekoppeld.

Het streven is om diffuse bronnen terug te dringen, zoals het gebruik van uitlopende materialen. In het convenant is een beslisschema opgenomen waarmee kan worden bepaald of en op welke wijze hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem (geïnfiltreerd).

Lokale adaptatiestrategie

Op 24 februari 2022 heeft de gemeenteraad de Lokale Adaptatie Strategie vastgesteld. Met dit document wil de gemeente haar doelen voor een klimaat adaptieve en water robuuste gemeente vaststellen en de strategie om deze doelen te realiseren. Aanleiding voor vaststellen van de Lokale Adaptatie Strategie zijn de klimaatverandering, waardoor de temperaturen hoger worden, de regenbuien worden heftiger en komen vaker voor en tegelijkertijd zien we langere periodes van extreme droogte. Hiernaast vorm de Nationale Omgevingsvisie de aanleiding, die stelt, dat onze omgeving in 2050 water robuust en klimaatbestendig ingericht moet zijn.

In de strategie worden de volgende beleidskeuzes gemaakt:

1. Hemelwater wordt optimaal vastgehouden op de plek waar het valt. Hiervoor wordt de norm van minimaal 50 mm (nu 30) gehanteerd en waar mogelijk 70 mm van een heftige bui van 70 mm in een uur.
2. De openbare ruimte is zo ingericht dat bij extreem hevige neerslag van 70 mm in een uur geen schade optreedt aan bebouwing, infrastructuur en aan vitale voorzieningen en dat bij een bui van 90 mm in een uur de vitale voorzieningen blijven functioneren (hoofdwegen, drinkwater en energie).
3. Er vindt geen negatieve beïnvloeding van de waterkwaliteit plaats als gevolg van riool overstorten vanuit gemengd rioolstelsel.
4. Het verschil in gevoelstemperatuur tussen bebouwd en (agrarisch) landelijk gebied is maximaal 5 graden.
5. De huidige hoeveelheid schaduw in de dorpen blijft behouden.
6. Inwoners worden gevraagd om in 2050 hun woonomgeving klimaat adaptief te hebben ingericht. Hiervoor heeft de gemeente een hemelwaterverordening opgesteld.

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

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

- De gemeente streeft naar een groenoppervlak van 50%, dat kan worden gerealiseerd op maaiveldniveau (waaronder half verharding), maar ook op daken en door (volgroeide) boomkronen en waarbij groene gevels opgeteld mogen worden. Hierbij vindt altijd een afweging plaats met andere belangen, zoals in ieder geval de financiële haalbaarheid en de noodzaak om voldoende nieuwe woningen te kunnen bouwen.
- Op het maaiveld gaat de gemeente uit van het groen, tenzij.. principe, waarbij verharding alleen wordt aangelegd waar dit echt noodzakelijk is. De gemeente streeft ernaar om de verharding en het groen zodanig in te richten, dat het (schone) hemelwater waar mogelijk afstroomt naar het groen en hier optimaal wordt verwerkt. Het horizontale en verticale oppervlak (maaiveld, gevels en daken) wordt in samenhang met de groen-blauwe ecologie van de bredere omgeving ingericht.
- Het plangebied creëert een hoogwaardige habitat voor tenminste gebouw bewonende soorten.
- Tenminste 40% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30% op buurniveau.
- Minimaal 40% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht.
- De gemeente ziet een gezonde bodem met veel organisch materiaal als een essentiële manier om water vast en beschikbaar te houden voor het groen. Zeker in tijden van droogte is het cruciaal voor het in standhouden van het groen.

De Keur

De Keur is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur staan de verbods- en gebodsbepalingen ter bescherming en instandhouding van de waterhuishouding en waterstaatswerken. Het uitgangspunt van de Keur is 'ja, mits': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, mits voldaan wordt aan de zorgplicht, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. Indien dat laatste het geval is, worden er nadere regels voor die handelingen vastgesteld. Nadere regels zijn voorschriften van een algemene regel of ingeval sprake is van vergunningplicht, de voorschriften verbonden aan de vergunning. Eventueel kan het college nog maatwerk voorschriften opleggen. Daarnaast geldt voor bepaalde handelingen een algeheel verbod waarvan niet kan worden afgeweken.

Plan specifiek

Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Zandweg 23A te Leersum, in het buitengebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van 64.580 m², waarvan een deel bebouwd is. Naast bebouwing bestaat het plangebied uit verharding, gazon en beplanting en een poel/vijver. Circa 481 m² van het plangebied is bebouwd (woning 151 m², koetshuis 200 m², bedrijfsgebouw 130 m²) en circa 2.800 m² is verhard.

Hemelwater

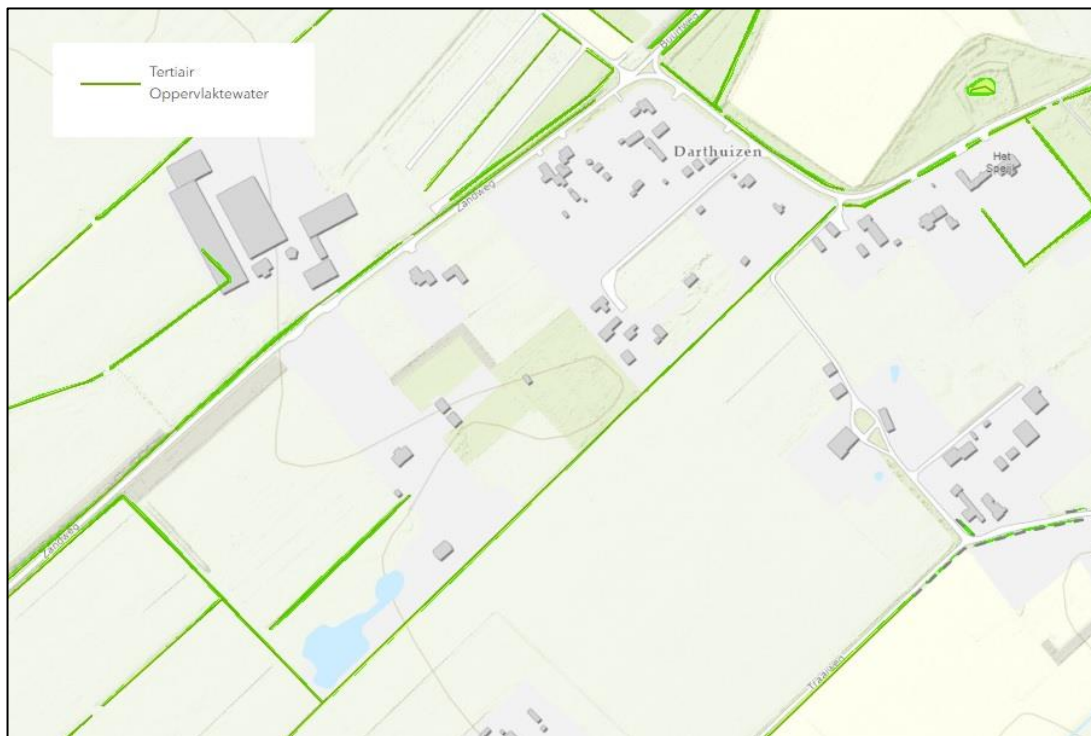
Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit bebouwing, verharding en beplanting. Tevens is er een poel/vijver in het plangebied aanwezig. In de bestaande situatie wordt de neerslag via inzijging, afstroming naar lagere terreindelen en de vijver afgevoerd en tevens middels verdamping. De afvoer van neerslag, afkomstig van de huidige daken verloopt op traditionele wijze door lozing op het rioolstelsel.

Afvalwater

In de huidige situatie is het afvalwater aangesloten op de riolering langs de Zandweg.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het plangebied grenst aan de noord-, zuid- en westzijde aan een tertiaire watergang. Tevens is in het plangebied een poel/vijver aanwezig.



Uitsnede Legger oppervlaktewater Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het volledig dempen van belangrijke tertiaire watergangen is ongewenst. Hierdoor kan de aan- en afvoer van oppervlaktewater in het gedrang komen. Tertiaire watergangen hebben behalve een bergende functie ook een belangrijke functie in de water aan- of -afvoer. Het versmallen van dergelijke watergangen is dan ook niet zonder meer toegestaan. Wanneer er beplanting wordt aangebracht bij een tertiaire watergang, dan geldt alleen de zorgplicht. Tertiaire watergangen hebben geen beschermingszone. Ook in het droge talud van tertiaire watergangen is het aanbrengen van planten geen probleem. Alleen de zorgplicht is hierop van toepassing.

Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft de functieverandering van een bestaand bedrijfspand aan de Zandweg 23A te Leersum naar een woning. Daarnaast wordt beoogd om een nieuwe woning te bouwen. Hiervoor wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Zodoende worden met het planvoornemen feitelijk gezien twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Bij de bouw van de nieuwe woning worden geen uitlopende bouwmaterialen gebruikt. Het verhard oppervlak in het plangebied neemt af. Verharding wordt enkel toegepast op plekken waar het strikt noodzakelijk is.

Hemelwater

Hemelwater mag niet worden aangesloten op de riolering. Hemelwater wordt daarom op eigen terrein geïnfiltreerd en geborgd. Daarbij geldt dat een heftige regenbui van 70 mm per uur op eigen terrein verwerkt moet kunnen worden. De nieuwe woning wordt zodanig ontworpen dat geen schade optreedt bij een heftige bui van 70 mm/uur. Het vloerpeil wordt daarom 0,3 meter boven het hoogste punt van de weg aangelegd.

Afvalwater

Ten behoeve van het afvalwater wordt de nieuwe woning aangesloten op de bestaande pompput aan het hoofdriool.

Oppervlaktewater

De poel/vijver wordt waar mogelijk voorzien van een natuurvriendelijke oever.

Ten behoeve van het planvoornemen is een hydrologische berekening uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van een K-waarde van 4,5. De berekening is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting. Daaruit kan geconcludeerd worden dat voorzien wordt in voldoende bergingsoppervlak bij $t=10$, $t=100$ en $t=250$.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Het plangebied aan de Zandweg 23A te Leersum gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is de digitale watertoets doorlopen (www.dewatertoets.nl) om te beoordelen of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. Uit de digitale watertoets blijkt dat de normale procedure doorlopen moet worden. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie levert.

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden toegezonden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Groen, natuur en landschap

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De uitvoering van de Wnb komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. 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.

In de nieuwe Wnb vervalt de bescherming van Beschermd Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wnb niet is veranderd.

In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aangesloten Pan Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermd planten en dieren

De lijsten met beschermde soorten zijn veranderd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en onder de Wnb niet meer en andersom. Zo zijn een aantal soorten orchideeën, de kleine modderkruiper en rode bosmieren sinds 1 januari 2017 niet meer beschermd. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming:

- Vogels
 - alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb). Verder nemen de meeste provincies de onder de Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd over. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.
- Internationaal beschermde soorten
 - alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb).
- Overige beschermde soorten
 - soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de ‘algemene’ soorten die onder de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd).

Plan specifiek

Naar aanleiding van voorgenomen bestemmingsplanwijziging is op de locatie Zandweg 23a te Leersum door Baecx B.V. een ecologische quickscan uitgevoerd. De aanleiding is de voorgenomen bouw van een woning op het landgoed en een aanpassing in het landschappelijk inrichtingsplan. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of in een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied t.o.v. het plangebied is ‘Kolland & Overlangbroek’. Dit Natura 2000-gebied ligt op circa 2,1 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied. Beschermd NNN-gebied, ‘Zandweg’, ligt op circa 390 meter afstand ten noordoosten van het plangebied. Met behulp van BIJ12 en de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) is een lijst gemaakt van beschermde soorten die mogelijk aanwezig kunnen zijn in en rondom het plangebied. Tijdens het veldwerk is beoordeeld of deze soorten ook daadwerkelijk (in potentie) aanwezig zijn.

Op basis van het vooronderzoek en het veldwerk concludeert Baecx B.V. het volgende:

Flora

Er is geen beschermde flora vastgesteld binnen of rond de planlocatie. Ook zijn er geen schadelijke effecten voorzien op beschermde flora bij de uitvoering van de plannen. De in de bureaustudie aangemerkte soorten Grote Leeuwenklauw en Korensla zijn beide niet vastgesteld en ook niet te verwachten wegens ongeschikt habitat.

Fauna

Vogels

Huismus

De locatie is voor huismussen niet geschikt wegens de grootschaligheid en minimale menselijke activiteiten waar huismussen juist graag van profiteren. De structurele aanwezigheid van deze soort wordt door ons niet waarschijnlijk geacht. Binnen het plangebied zijn er geen nesten, individuele huismussen en/of roepende paartjes van de huismus waargenomen. Als gevolg van de minimale menselijke activiteiten is er voor de huismus niet veel te beleven. Huismussen verblijven graag nabij woningen.

Aangezien de bestaande woningen gehandhaafd blijven in de huidige toestand, is niet aannemelijk dat huismussen in het algemeen schade zullen oplopen bij de voorgenomen werkzaamheden. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Overige vogels

Er zijn geen beschermde vogels vastgesteld binnen of rond de planlocatie. Ook zijn er geen schadelijke effecten voorzien op beschermde vogelsoorten of jaarrond beschermde nesten, of op het leefgebied van beschermde vogelsoorten bij de uitvoering van de plannen. In het algemeen is de zorgplicht van toepassing.

Insecten

Er zijn geen beschermde insecten vastgesteld binnen of rond de planlocatie. Ook zijn er geen schadelijke effecten voorzien op beschermde insecten bij de uitvoering van de plannen. De in de bureaustudie aangemerkte soort Sleedoornpage is niet vastgesteld en ook niet te verwachten wegens afwezigheid van sleedoorns is het aangemerkt als ongeschikt habitat.

Amfibieën

Er zijn geen beschermde amfibieën vastgesteld binnen of rond de planlocatie. Ook zijn er geen schadelijke effecten voorzien op beschermde amfibieën bij de uitvoering van de plannen. Doordat de vijver buiten de werkzaamheden blijft, is hier geen schade te verwachten op eventuele hier verblijvende soorten, mits er rekening gehouden wordt met de kwetsbare periodes. De sloot buiten het landgoed blijft ook in de huidige toestand bestaan en hier zijn eveneens geen schadelijke effecten aannemelijk wegens ruim voldoende schuil- en uitwijkmogelijkheden.

De in de bureaustudie aangemerkte soorten rugstreeppad, bruine kikker, gewone pad, kamsalamander en kleine watersalamander zijn allen niet vastgesteld binnen het plangebied of daar te verwachten. Wel wordt aanbevolen om een bufferzone te creëren rondom de vijver en de slootrand zodat eventueel hierin verblijvende amfibieën geen verstoring zullen oplopen. De bruine kikker, gewone pad en de kleine watersalamander zijn vrijgesteld bij ruimtelijke ontwikkelingen. Tijdens de werkzaamheden dient het verstoren van deze soort te worden voorkomen of beperkt door werkzaamheden nabij het water niet in de kwetsbare periodes uit te voeren. Aanbevolen wordt om rondom de vijver een bufferzone aan te brengen om te voorkomen dat er verstoring kan optreden van eventueel hier verblijvende amfibieën in kwetsbare periodes.

Reptielen

Er zijn geen beschermde reptielen vastgesteld binnen of rond de planlocatie. Ook zijn er geen schadelijke effecten voorzien op beschermde reptielen bij de uitvoering van de plannen. De in de bureaustudie aangemerkte soorten hazelworm, levendbarende hagedis, zandhagedis en ringslang zijn niet vastgesteld en ook niet te verwachten wegens ongeschikt habitat. Voor wat betreft de ringslang wordt geadviseerd om rondom de vijver en de sloot een bufferzone in te stellen om eventuele gebruikers van deze buiten het plangebied gelegen watersystemen niet te verstoren in kwetsbare periodes. Een nader onderzoek wordt door ons als niet zinvol beoordeeld. Wel is de zorgplicht aan de orde en wordt aanbevolen buiten de kwetsbare periode voor ringslangen te werken als er aan de rand van het perceel of vijver gewerkt moet worden.

Vissen

Er zijn geen beschermde vissen vastgesteld binnen of rond de planlocatie. Ook zijn er geen schadelijke effecten voorzien op beschermde vissen bij de uitvoering van de plannen. Vissen in het algemeen zijn niet te verwachten wegens ongeschikt habitat door het ontbreken van permanent oppervlaktewater binnen de planlocatie. Een ander onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Zoogdieren

Er zijn geen beschermde zoogdieren vastgesteld binnen of rond de planlocatie. Ook zijn er geen schadelijke effecten voorzien op beschermde zoogdieren (inclusief vleermuizen) bij de uitvoering van de plannen. Er zijn binnen de planlocatie geen geschikte verblijfsplaatsen vastgesteld voor boom- of gebouw bewonende vleermuizen.

Wel zijn er sporen vastgesteld van een das binnen het plangebied. Het betreft een loopspoor en duidt op gebruik van de planlocatie als foerageergebied. Het betreft hier duidelijk géén nest- of verblijfsplaats. Het landgoed blijft ook na de uitgevoerde plannen prima toegankelijk voor de das. Verder zijn omliggende percelen ook voor de das geschikt en toegankelijk. Hierdoor is op basis van de voorgenomen werkzaamheden geen schade te verwachten voor de das. Wel wordt aanbevolen om in het kader van de zorgplicht zorg te dragen voor een permanente toegang van de das tot het landgoed en rekening te houden met het dag-/nachtritme van de das door alleen werkzaamheden uit te voeren bij daglicht. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

De in de bureaustudie aangemerkte soorten das, eekhoorn, ree, boom bewonende vleermuizen, gebouw bewonende vleermuizen, haas en konijn zijn niet vastgesteld. De omgeving van het plangebied is wel geschikt habitat voor deze soorten. Daarvan zijn de ree, haas (tot 01-09-2024) en konijn (tot 01-09-2024) vrijgesteld bij ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Utrecht. Het is niet de verwachting dat de werkzaamheden een negatief effect zullen hebben op deze zoogdieren vanwege de beperkte schaal binnen de grenzen van het landgoed en de aard van de werkzaamheden.

De voorgenomen werkzaamheden op het landgoed bestaan onder andere uit het aanbrengen van versterking van de groenstructuren. Naar verwachting zal dit op termijn resulteren in een impuls van de biodiversiteit omdat er gewerkt gaat worden met streekeigen vegetatie. De deellocaties die buiten het plangebied vallen, zijn wel beoordeeld op mogelijke gevolgen voor beschermde flora en fauna in relatie met de voorgenomen werkzaamheden.

Inrichting bouwplaats

Aanbevolen wordt om voor de inrichting van de bouwplaats en de aanvoerwegen rekening te houden met de algemene zorgplicht. Door niet met machines te werken nabij de slootkant en de vijver kunnen de daar eventueel verblijvende kwetsbare soorten geen verstoring ondervinden in kwetsbare periodes. Maak voor de aanvoerweg gebruik van de bestaande oprit om bij de bouwplaats te komen en vermijdt bouwverkeer over andere terreindelen.

Bufferzone vijver en slootkant

Aanbevolen wordt om rondom de vijver en de slootkant een bufferzone aan te brengen van ca. 5 meter breed. Werken met machines hierbinnen wordt afgeraden om kwetsbare soorten langs de slootkant of vijver niet te verstoren. De aanleg van de bloemrijke weide langs de vijver wordt aanbevolen om deze werkzaamheden bij machinegebruik onder toezicht van een ecooloog te laten uitvoeren om kwetsbare soorten nabij de bufferzone niet te verstoren.

Verstoringsvrije afstand

Gedurende de werkzaamheden dient er overeenkomstig een gedragscode, voorwaarden van de vergunning en zorgplicht gehandeld te worden. Dat houdt onder andere in dat er op verstoringsvrije afstand van bijvoorbeeld hagen en struweel moet worden gewerkt gezien deze als rust-, schuil-, foerageer- en voortplantingsplaats kunnen worden gebruikt. Ook moet er op verstoringsvrije afstand van nesten in bomen worden gewerkt.

Verstoringsvrije afstand

Gedurende de werkzaamheden dient er overeenkomstig een gedragscode, voorwaarden van de vergunning en zorgplicht gehandeld te worden. Dat houdt onder andere in dat er op verstoringsvrije afstand van bijvoorbeeld hagen en struweel moet worden gewerkt gezien deze als rust-, schuil-, foerageer- en voortplantingsplaats kunnen worden gebruikt. Ook moet er op verstoringsvrije afstand van nesten in bomen worden gewerkt.

Verplichting tijdens werkzaamheden

De werkzaamheden mogen niet worden gestart voor zonsopgang en er mag niet gewerkt worden na zonsondergang. Indien er verlichting nodig is tijdens de werkzaamheden dan dient dit zo spaarzaam mogelijk te zijn, de verlichting mag buiten het plangebied geen uitstraling hebben op groen, bomen en water en moet gebundeld naar beneden gericht zijn. Indien er bewakingsverlichting op de projectlocatie noodzakelijk is dan mag deze verlichting enkel uit amberkleurig licht (=vleermuisvriendelijk) bestaan met een gebundelde straal naar beneden en zonder lichtuitstraling naar de omgeving.

Stikstof

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Door VanWestreenen is hiertoe een onderzoek naar mogelijke significante stikstofeffecten uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Gelet op de forse afstand van ca. 2.050 meter zijn er geen factoren die leiden tot een negatief effect op het dichtstbijzijnde, en daarmee maatgevende, Natura 2000-gebied. Uit de calculaties uit hoofdstuk 5 en 6 en de bijbehorende AERIUS-berekeningen blijkt dat in de toegepaste 'worst-case' benadering de stikstofdepositie niet leidt tot significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Dit geldt voor zowel de realisatie- als gebruiksfase. Derhalve kan op voorhand worden uitgesloten dat er bij onderhavig bouwproject sprake zal zijn van significant negatieve effecten.

Landschap

In de provincie Utrecht kunnen vijf karakteristieke landschappen worden onderscheiden: Eemland, Gelderse Vallei, Groene Hart, Rivierengebied en Utrechtse Heuvelrug. In deze landschappen bevinden zich cultuurhistorische en aardkundige waarden, zoals de historische buitenplaatsen en de historische linies (Hollandse Waterlinies en Neder-Germaanse Limes). Het landschap en het erfgoed staan onder druk door alle ruimtelijke ontwikkelingen. De voornaamste opgave is om de aanwezige waarden te beschermen en te benutten als dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit. Een andere belangrijke opgave is het in stand houden van een aantrekkelijke culturele infrastructuur waar iedereen kan meedoen.

Het plangebied ligt binnen het landschap Rivierengebied. Bij ontwikkelingen in het landschap van het Rivierengebied staat het waarborgen en ontwikkelen van de eigen identiteiten van de vijf deelgebieden centraal. Dit richt zich zowel op het goed tot uiting komen van de karakteristieke kenmerken langs de centrale ruggengraat, als van de geleidelijke overgangen tussen de deelgebieden. De kernkwaliteiten voor het Landschap Rivierengebied zijn als volgt:

1. schaalcontrast van zeer open naar besloten;
2. samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;

3. samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier;
4. de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Door de landschappen heen liggen aardkundige waarden. Waar deze zijn zeer opvallend zijn en duidelijk het verhaal van het ontstaan van de Provincie vertellen, zijn deze aangewezen als aardkundige monumenten. Andere belangrijke begrippen, waarvoor geldt dat deze moeten worden beschermd en benut, zijn: kernrandzone, historische buitenplaatsenzones, militair erfgoed, agrarisch cultuurlandschap, historische infrastructuur en archeologisch erfgoed. Nieuwe bestemmingen en regels mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten. In paragraaf 3.2 is reeds getoetst aan de kernkwaliteiten van het landschap. Om de kernkwaliteiten van het landschap te behouden en te versterken, is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld zoals reeds toegelicht in paragraaf 2.2.

Conclusie

Het aspect groen, natuur en landschap vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Toetsing

In de provincie Utrecht dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de Cultuurhistorische van de provincie Utrecht (CHAT). Zoals reeds toegelicht in paragraaf 3.3, blijkt daaruit dat binnen het plangebied geen monumenten of anderzijds cultuurhistorisch waardevolle objecten gelegen zijn. Het plangebied aan de Zandweg 23A is een Nieuw Landgoed dat in 2001 via de regels voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen is aangelegd. Desondanks kan ook bij een Nieuw Landgoed sprake zijn van behoud, herstel of versterking van de cultuurhistorische waarden.

Onderhavig landgoed heeft een rijke historie van agrarische activiteiten. Bij de bouw van de woning wordt rekening gehouden met kleurgebruik en de historische waarden van het landschap zodat deze historische plek nog meer tot zijn recht zal komen. De woning wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Archeologie

Beleidskader

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 medeondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

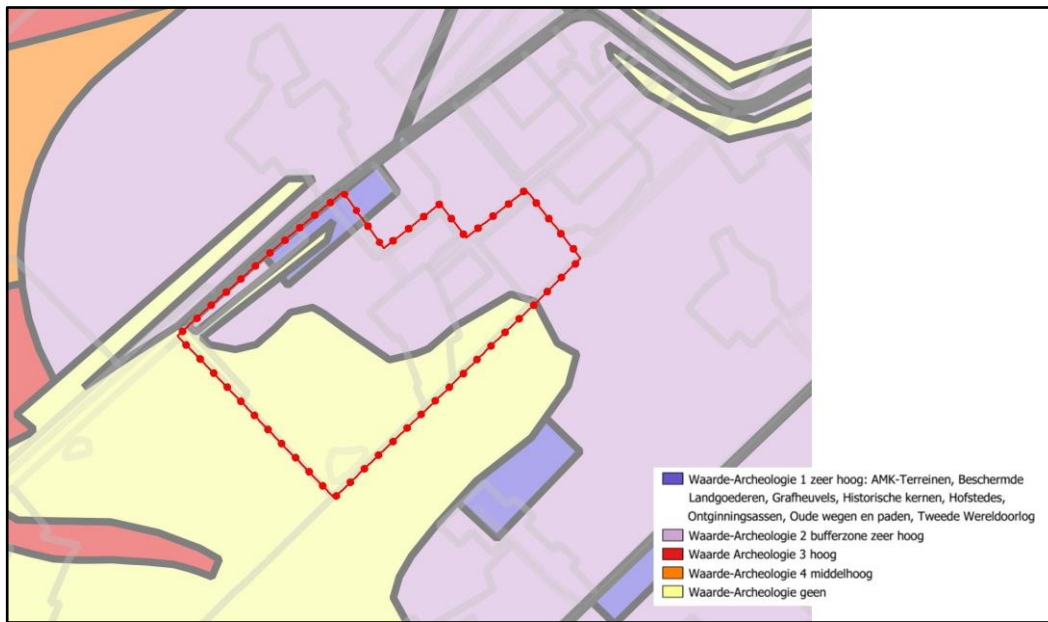
Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden.

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft in 2019 een archeologische beleidskaart vastgesteld. Op deze beleidskaart staan verschillende archeologisch waardevolle gebieden aangegeven. Er is gekozen voor zeven verschillende typen archeologie-gebieden, waarin verschillende regels met betrekking tot bescherming van archeologisch erfgoed gelden. In deze regels is vastgelegd wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Plan specifiek

Het plangebied ligt gedeeltelijk in een zone die is aangeduid als 'Waarde-archeologie 1 zeer hoog'. Hiervoor geldt voor ingrepen dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 50 m² een onderzoeksverplichting. Daarnaast ligt het plangebied gedeeltelijk in een zone die is aangeduid als 'Waarde-archeologie 2 bufferzone zeer hoog'. Hiervoor geldt voor ingrepen dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 100m² een onderzoeksverplichting. Tevens ligt het plangebied gedeeltelijk in een zone die is aangeduid als 'Waarde-archeologie geen'. Hier gelden vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Utrechtse Heuvelrug (plangebied rood omlijnd)

Het planvoornemen betreft de functieverandering van een bestaand bedrijfspand aan de Zandweg 23A te Leersum naar een woning. Daarnaast wordt beoogd om een nieuwe woning te bouwen. Hiervoor wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Zodoende worden met het planvoornemen feitelijk gezien twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd.

Voor de nieuw te bouwen woning zijn bodemingrepen nodig, waaronder een fundering en het aanleggen van kabels en leidingen. Het planvoornemen heeft echter geen invloed op de archeologische waarden. De nieuwbouw en het gros van de landschappelijke inpassing vinden plaats in een gebied zonder archeologische waarde, hiervoor is derhalve geen archeologisch onderzoek vereist. In het kader van de landschappelijke inpassing worden ter hoogte van de gronden die zijn aangeduid als 'Waarde – Archeologie 2' geen diepwortelende boomsoorten aangeplant.

Ter bescherming van de archeologische waarden bij toekomstige werkzaamheden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5. WIJZE VAN BESTEMMEN

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1581.BPZandweg23A-CO01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) en een toelichting hierop. Het GML-bestand (simpel gezegd; de kaart) en de bijbehorende regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Deze beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. In het GML-bestand zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Methodiek

5.2.1 Verbeelding

In het GML-bestand hebben alle gronden met hun bebouwing binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere soorten aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels in combinatie met het GML-bestand aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden.

5.2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3 tot en met 6) bevat de bestemmingen en dubbelbestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven (dubbel)bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 7 tot en met 12) bevat de algemene regels; een anti-dubbeltelregel en de algemene gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en overige regels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 13 en 14) bevat de overgangs- en slotregel.

Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen allemaal dezelfde opbouw:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- specifieke gebruiksregels (indien aanwezig);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien aanwezig);

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. Het gebruik wordt hier geregeld.

Bouwregels

De bouwregels zijn gerelateerd aan deze bestemmingsomschrijving. In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Zoals bijvoorbeeld de goot- en bouwhoogten.

Specifieke gebruiksregels

Deze regels zijn in feite een aanvulling op de bestemmingsomschrijving. Hier worden vormen van gebruik beschreven die men in strijd acht met de bestemming, maar waarvan niet direct uit de bestemmingsomschrijving blijkt dat dit zo is. Zo is in de bestemming 'Agrarisch' mogelijk gemaakt dat bepaalde bedrijfswoningen als zogenaamde 'plattelandswoningen' mogen worden bewoond, waarbij de bewoners geen functionele binding meer hoeven te hebben met het agrarische bedrijf op het perceel.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen (dat is immers al onder de bouwregels beschreven), dienen soms aan een omgevingsvergunning te worden gebonden. Hiervan zal sprake zijn als bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van invloed kunnen zijn op in de specifieke bestemming voorkomende bijzondere omstandigheden. Voorbeelden van deze omstandigheden zijn cultuurhistorische- of landschappelijke waarden. Deze waarden kunnen met een omgevingsvergunningstelsel worden beschermd. De regeling is nadrukkelijk niet bedoeld om alle werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten. Concreet kan je denken aan bijvoorbeeld het moeten aanvragen van een vergunning voor het afgraven of egaliseren van gronden of het vellen van bos in de bestemming 'Natuur'.

Voorwaardelijke verplichting

Het kan voorkomen dat een bepaald gebruik van gronden kan worden toegestaan, mits er maatregelen worden genomen om hinder naar de omgeving te voorkomen. Bijvoorbeeld het realiseren van opslag op een perceel, maar om dit te mogen doen moet eerst een groene haag om het perceel gerealiseerd worden. De voorwaarde dat eerst een haag moet worden gerealiseerd, voordat het perceel als opslag mag worden gebruikt, noemt men 'voorwaardelijke verplichting'. Dergelijke voorwaarden worden met name toegepast bij landschappelijke inpassing in het buitengebied, maar ze kunnen ook in andere gevallen worden gebruikt.

De inleidende regels (hoofdstuk I) en de overgangs- en slotregel (hoofdstuk IV) worden hier verder niet toegelicht. Voor de overige bestemmingen volgt in de volgende paragraaf een inhoudelijke beschrijving.

5.3 Bestemmingen

In het plangebied zijn twee bestemmingen weergegeven. Daarnaast kent het plangebied twee dubbelbestemmingen. Hieronder volgt een beschouwing van deze bestemmingen.

5.3.1 Agrarisch met waarden

Algemeen

In het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost is een uitwerking gemaakt van de wijze waarop de ruimtelijke en de milieuproblematiek in dit gebied wordt aangepakt. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 3.3 van dit bestemmingsplan. Het Reconstructieplan schrijft een zonering voor die gericht is op het reguleren van de ontwikkelingen rond de intensieve veehouderij. Er zijn drie zones beschreven: landbouwontwikkelingsgebieden, extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden. In extensiveringsgebieden ligt de nadruk op wonen en natuur. In de landbouwontwikkelingsgebieden ligt de nadruk voor al op intensieve productielandbouw. De verwevingsgebieden zijn bedoeld om een combinatie mogelijk te maken van de bovengenoemde functies. Deze zones zijn in het bestemmingplan verder uitgewerkt in de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden.

Agrarisch met waarden

In het agrarisch verwevingsgebied en het extensiveringsgebied wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden' toegepast. Dit zijn gebieden die hoge landschappelijke en/of natuurwaarden herbergen. Hier wordt agrarische bedrijvigheid wel toegestaan, maar de landschapswaarden worden daarbij zoveel mogelijk beschermd. Dit geldt voor extensiveringsgebied in sterkere mate dan voor het verwevingsgebied. Door deze bescherming is het een uitgebreider artikel, met diverse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Op deze wijze wordt ook ander gebruik en met name minder belastend gebruik voor de omgeving, meer gestimuleerd zoals van agrarisch naar wonen. Voor de intensieve veehouderij geldt dat deze alleen is toegestaan als er een aanduiding is opgenomen op de verbeelding.

Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen, mestopslagen, silo's of overkappingen worden gebouwd. Voor het bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) geldt dat ze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd conform de maximum hoogten gesteld in het artikel.

Specifieke gebruiksregels

In verband met de ruimtelijke uitstraling ervan is gebruik van gronden voor boogkassen, hagelnetten, teelt ondersteunende voorzieningen, opslag van hooirollen en mestzakken buiten het bouwvlak in strijd met de bestemming. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt ook het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van de boom- en fruitteelt binnen een afstand van 50 meter van bestemmingsvlakken van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies gerekend.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Binnen de bestemming zijn gronden aanwezig met voor de gemeente belangrijke landschaps- en natuurwaarden. Om deze waarden te beschermen is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, diverse werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren. In het artikel is een heldere opsomming van dergelijke werken of werkzaamheden benoemd, waarbij het met name gaat om het verwijderen of beschadigen van landschaps- of natuurwaarden.

5.3.2 Wonen – B1**Algemeen**

Voor het buitengebied worden twee woonbestemmingen gebruikt. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Wonen - B 1 voor vrijstaande woningen, en
- Wonen - B 2 voor aaneengebouwde woningen.

Dit onderscheid in woonbestemmingen zorgt ervoor dat woningtypen niet kunnen worden uitgewisseld en dat de gewenste stedenbouwkundige structuur wordt gehandhaafd. Hieronder wordt de woonbestemming 'Wonen – B 1' uitgelegd, omdat in het plangebied vrijstaande woningen voor komen.

Wonen - B1*Functies*

Binnen de bestemming Wonen - B 1 is wonen toegestaan. Tevens mag een beroep of bedrijf aan huis worden uitgeoefend. Het is daarnaast toegestaan om op de gronden met deze bestemming tuinen, erven en paden aan te leggen. Ook zijn waterhuishoudingsvoorzieningen toegestaan en mag er geparkeerd worden op eigen terrein.

Bouwmogelijkheden

De Bouwregels maken onderscheid in regels voor:

1. algemeen (4.2.1);
2. hoofdgebouwen (4.2.2);
3. bijbehorende bouwwerken (4.2.3);
4. overige bouwwerken (4.2.4).

Algemeen

In algemene zin wordt bepaald dat het achtererfgebied voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd.

Hoofdgebouwen

Binnen de bestemming 'Wonen - B 1' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Er mag niet meer dan één woning binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij het hoofdgebouw in het bouwvlak moet worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij er op het bouwvlak een maximaal bebouwingspercentage staat aangegeven. Met dit percentage wordt de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw begrensd.

Voor de woningen is een generieke maximale inhoud aangegeven van 600 m³. Hierop is een uitzondering mogelijk. In bestaande gevallen is de grotere bestaande inhoud toegestaan.

Voor de goot- en bouwhoogte is in de regels een standaard hoogte gegeven. Indien bestaande hoofdgebouwen hoger zijn dan deze standaard hoogte, dan is de bestaande goot- en bouwhoogte de maximaal toegestane hoogte.

Als hoofdgebouwen afgedekt worden met een kap, dan moet worden voldaan aan de in de regels voorgeschreven dakhelling.

Dakkapellen zijn toegestaan op hoofdgebouwen. Op basis van artikel 2 lid 4 van bijlage II van het Bor is het bouwen van een dakkapel in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak vergunningsvrij. Voor het bouwen van een dakkapel in het dakvlak van de voorgevel of in een dakvlak van een naar de openbare weg gekeerde zijgevel, zijn regels in het bestemmingsplan opgenomen. Hierbij is grotendeels aangesloten bij de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Bijbehorende bouwwerken

Uitbreidingen van het hoofdgebouw met aan- of uitbouwen en al dan niet aangebouwde bijgebouwen en overkappingen worden onder de noemer 'bijbehorend bouwwerk' geschaard. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is zoveel mogelijk aangesloten op de regeling 'vergunningsvrij bouwen' uit de bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht.

De regeling die het bestemmingsplan omvat is echter op een aantal punten ruimer:

- Bouwen voor de voorgevel.
Er mag in sommige gevallen op minder dan 1 meter van de voorgevel of voor de voorgevel worden gebouwd:
 1. indien de locatie is opgenomen in het bouwvlak;
 2. indien de bestaande bebouwing op minder grote afstand dan 1 m van de voorgevel staat;
 3. indien de bijgebouwen die voor de voorgevel staan zijn aangeduid op de verbeelding;
 4. erkers die voldoen aan de gestelde voorwaarden.
- Ondergronds bouwen.
Ondergronds bouwen is niet alleen binnen het gehele bouwvlak toegestaan, maar ook buiten het bouwvlak. Er dient dan wel onder een bijbehorend bouwwerk gebouwd te worden, waarbij een maximum van 30 m² geldt.

Overige bouwwerken

Met het begrip 'overige bouwwerken' wordt bedoeld: een bouwwerk dat geen gebouw is en ook geen overkapping. Concreet zijn maximale hoogtematen voorgeschreven voor erf- en terreinafscheidingen, vlaggenmasten, antennemasten en andere overige bouwwerken.

Specifieke gebruiksregels

Zoals in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, is beroep of bedrijf aan huis toegestaan binnen de woonbestemming. Wel worden er enige voorwaarden aan dit gebruik gesteld. Zo mag 40 % van de bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief bijbehorende bouwwerken, worden gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis. Bij deze oppervlakte wordt ook de oppervlakte van het hoofdgebouw op de verdieping meegerekend.

Het is alleen toegestaan om beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten te verrichten aan huis die opgenomen zijn in de staat van bedrijfsactiviteiten Bedrijf aan huis. De beroeps- of bedrijfsmatige activiteit mag geen horeca of detailhandel inhouden, behalve als het gaat om verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het beroep of bedrijf.

De beroeps- of bedrijfsmatige activiteit aan huis mag alleen worden uitgeoefend door de bewoners van de woning waar de activiteit plaatsvindt.

Door de uitoefening van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit mogen de verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen in de directe omgeving. Daarbij moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit dient in de eerste plaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. In gevallen waar dit niet mogelijk is dient voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig te zijn. Voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit mag geen buitenopslag plaatsvinden.

5.4 Dubbelbestemmingen

5.4.1 Waarde – Archeologie

Volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart bestaat het gemeentelijk grondgebied uit zones met verschillende archeologische verwachting. Binnen de gemeente bestaan gebieden met een zeer hoge, hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting. Voor elke categorie verwachtingswaarde is bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek. Dit geldt voor bodem verstorende activiteiten die plaats zullen vinden in het kader van 'plannen' waarvoor het vereist is een reguliere omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan te vragen. De op de aanvraag om een omgevingsvergunning aangegeven oppervlakte die de bodem (nagenoeg) raakt is het oppervlak dat gehanteerd moet worden voor de beoordeling voor de noodzaak van een archeologisch onderzoek.

Terreinen met een bepaalde archeologische verwachting zullen door middel van het stellen van voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden beschermd met de volgende dubbelbestemmingen:

Dubbelbestemming	Archeologisch waardevol gebied	Regime
Waarde – Archeologie 1	Zones met een zeer hoge archeologische verwachting (b.v. beschermde landgoederen, grafheuvels en oude wegen en paden)	Bij plannen waarbij bodem verstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 50 m ² en dieper dan 30 cm onder maaiveld dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
Waarde – Archeologie 2	Zones met een zeer hoge archeologische verwachting (Bufferzone)	Bij plannen waarbij bodem verstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 100 m ² en dieper dan 30 cm onder maaiveld dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In het artikel zijn uitzonderingen opgenomen voor situaties waarbij geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd en archeologisch onderzoek niet nodig is. Deze uitzonderingen zijn opgesomd in het artikel en hieronder vallen onder andere 'zaken die het normale onderhoud en/of gebruik betreffen'. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

- normaal agrarische jaarlijkse werkzaamheden te weten: ploegen, woelen, zaai klaar maken, oogsten/rooien, stoppelbewerking, grasland woelen, planten/poten, rooien van bomen in het kader van boomkwekerijen en spitten, op percelen met een agrarische bestemming. Diepploegen en het aanleggen van drainage vallen niet onder de vrijstelling;
- graafwerkzaamheden in het kader van onderhoud aan reeds eerder aangelegde sportvelden waarbij de bodem deels is afgegraven en nieuwe grond is opgebracht;
- het zorgvuldig ruimen van (individuele) graven op de gemeentelijke begraafplaatsen.

5.5 Algemene regels

5.5.1 Anti-dubbeltelregel

Om te voorkomen dat grond dubbel wordt meegeteld, is hier geregeld dat grond die eenmaal bij een bouwplan is meegenomen, bij andere aanvragen buiten beschouwing moet blijven.

5.5.2 Algemene bouwregels

5.5.2.1 Bestaande situatie

In de eerste plaats is hier opgenomen dat bij afwijking van de in de vorige hoofdstukken opgenomen regels/bestemmingen de bestaande situatie of de onherroepelijk vergunde situatie bij in werkingtreding van dit bestemmingsplan als maximaal toegestane situatie geldt.

5.5.2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van alle bouwregels in dit bestemmingsplan mogen de in dit artikel genoemde ondergeschikte bouwdelen maximaal 1 meter afwijken van de gegeven bouw-, aanduidings- en maatvoeringsregels.

5.5.2.3 Maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken

Dit artikel is opgenomen indien op de verbeelding of in de regels abusievelijk een maximum toegestane bouwhoogte ontbreekt, waardoor onbepaald in de hoogte gebouwd zou mogen worden.

Dit kan naast stedenbouwkundige bezwaren ook bezwaren ten aanzien van licht- en luchttoetreding voor de omgeving opleveren.

Om dit te voorkomen was voorheen hier een bepaling voor opgenomen in de bouwverordening, maar die is geschrapt. Om deze reden wordt voor bovengenoemde gevallen met dit artikel een maximum bouwhoogte bepaald. De regeling is van toepassing voor die gevallen waar het wel toegestaan is om te bouwen, maar waar helemaal geen hoogtebeperkingen zijn opgenomen of indien bijvoorbeeld alleen een maximum goothoogte is aangegeven. De bepalingen gelden dan als aanvulling op de bouwregels.

De hoogte van bouwwerken wordt in dit artikel bepaald op basis van de afstand tussen twee tegenover elkaar liggende voorgevelrooilijnen langs de desbetreffende weg, vermeerderd met 1 meter. De hoogte mag echter nooit meer dan 15 m bedragen. Deze hoogte komt overeen met de hoogte uit de voormalige bouwverordening. Bij bouwwerken die op basis van overgangsrecht of een geldende vergunning een hogere bouwhoogte dan 15 meter hebben, wordt de bestaande hoogte als ten hoogste toelaatbaar aangehouden. Het artikel volgt hiermee in hoofdzaak de regeling uit de bouwverordening.

5.5.3 Algemene gebruiksregels

5.5.3.1 Verboden gebruik

In deze bepaling is aangegeven dat het verboden is om de in het plan vallende gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming(en) te gebruiken. Er is ook een opsomming gemaakt van gebruik dat in ieder geval onder verboden gebruik valt. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het gebruik van gronden voor opslag en/of storten van grond en/of afval.

5.5.3.3 Uitoefening Bed & Breakfast

Dit artikel sluit aan bij de Nota Verblijfsrecreatie waar is geregeld dat het uitoefenen van een bed & breakfast in een (bedrijfs)woning is toegestaan, mits wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden.

5.5.4 Algemene aanduidingsregels

5.5.4.4 Milieuzone - stiltegebied

Binnen de aanduiding milieuzone - stiltegebied geldt dat de gronden mede zijn aangewezen voor het behoud van stilte.

In dit artikel is een opsomming gemaakt van de bedrijfs- en overige activiteiten die binnen deze gronden mogelijk zijn gemaakt middels de enkelbestemmingen. Deze activiteiten mogen het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloeden.

5.5.5 Algemene afwijkingsregels

5.5.5.1 Algemeen

Onder de in dit artikel genoemde voorwaarden kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van de regels inzake bouwgrenzen, bouwhoogte van specifieke overige bouwwerken.

5.5.5.2 Afwijking 10% overschrijding

Er kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van de in het bestemmingsplan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen. De maximale afwijking is 10% en alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de in het artikel gestelde voorwaarden.

5.5.7 Overige regels

5.5.7.1 Parkeergelegenheid

Deze bepaling verwijst voor de te hanteren parkeernormen naar het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), vastgesteld door de raad op 28 januari 2018. Het parkeernormenbeleid is een dynamisch document en bijstelling van het beleid is met enige regelmaat noodzakelijk. Omdat het niet doelmatig is hiervoor telkens een nieuw bestemmingsplan op te stellen voorziet de regeling in een dynamische verwijzing naar de parkeernormen. Dit houdt in dat het GVVP van toepassing wordt verklaard en tevens rekening wordt gehouden met de opvolger van dit beleid.

In het GVVP staat het beleid ten aanzien van parkeren. Het betreft bijvoorbeeld hoe om te gaan met parkeren, hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, de manier waarop in deze parkeerplaatsen kan worden voorzien en welke eisen aan de verschillende parkeerplaatsen worden gesteld.

Een aanvraag omgevingsvergunning moet worden getoetst aan de parkeernormen wanneer er sprake is van vergunningplichtige nieuwbouw of vergroting en/of wanneer er sprake is van een functiewijziging. Bij een functiewijziging kan het daarbij ook gaan om een bestemming waarbinnen meerdere functies zijn toegestaan, bijvoorbeeld binnen een bestemming 'Centrum' of 'Gemengd'. De regeling werkt aanvullend voor functiewijzigingen binnen een dergelijke bestemming, indien een omgevingsvergunning is vereist en sprake is van een behoefte aan parkeergelegenheid. Bij het realiseren van voldoende parkeergelegenheid hoeven geen bestaande tekorten te worden opgelost. De te realiseren parkeergelegenheid moet voldoende zijn voor het bouwwerk en/of gewijzigde gebruik waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht.

De regeling bestaat uit de volgende onderdelen:

- Bouwplannen (nieuwbouw of vergroting);
- Functiewijzigingen;
- Afwijkingsmogelijkheid.

Van de verplichting om voldoende parkeergelegenheid te realiseren op grond van de gemeentelijke parkeernormen zoals gesteld in het GVVP kan in bijzondere gevallen worden afgeweken. Ook in de gemeentelijke bouwverordening is een dergelijke bepaling opgenomen. Het is echter niet de bedoeling dat deze bevoegdheid lichtvaardig wordt toegepast. Daarom dient de aanvrager van een omgevingsvergunning in dergelijke gevallen door middel van een verkeersonderzoek aan te tonen dat - gelet op de bijzondere omstandigheden - geen afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

5.5.8 Overgangs- en slotregels

In artikel 13 van de regels is het overgangsrecht opgenomen. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij overgangsrecht dat is voorgeschreven voor bestemmingsplannen in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 14 van de regels is de slotregel opgenomen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1. Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het bestemmingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het concept (ontwerp)bestemmingsplan is op 21 november 2023 besproken aan de omgevingstafel. Hierbij waren onder andere het waterschap en de provincie aanwezig. Beide instanties hebben aangegeven dat de gegeven adviezen tijdens dit overleg, tevens als vooroverlegreacties op grond van 3.1.1 Bro en 6.18 Bor kunnen worden beschouwd. De adviezen zijn doorvertaald in onderhavig plan.

Ontwerp

Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 22 december 2023 voor een periode van 6 weken (tot en met 1 februari 2024) ter inzage gelegd. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

In de Nota zienswijzen is aangegeven in hoeverre het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van zienswijzen en welke ambtelijke wijzigingen zijn doorgevoerd.

Vaststelling

Na vaststelling wordt het plan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog worden belanghebbenden in de omgeving van het plangebied geïnformeerd over het planvoornemen.