

Ruimtelijke onderbouwing

Leersum, Middelweg

gemeente Utrechtse Heuvelrug

22 september 2011

projectnummer 71075.02

ID: NL.IMRO.1581.ovLSMmiddelweg-va01

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING VAN HET BESLUITGEBIED	1
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4	LEESWIJZER	2
2	HET PROJECT	3
2.1	INLEIDING	3
2.2	HUIDIGE SITUATIE BESLUITGEBIED EN OMGEVING	3
2.3	PROJECTBESCHRIJVING	4
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	11
3.1	BELEID	11
3.2	MILIEU	15
3.3	WATER	25
3.4	FLORA EN FAUNA	30
3.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	32
3.6	VERKEER EN PARKEREN	35
3.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
4	DE PROCEDURE	37
4.1	ALGEMEEN	37
4.2	RESULTATEN PROCEDURE OMGEVINGSVERGUNNING	38

BIJLAGEN

- *bijlage 1: verkennend bodemonderzoek*
- *bijlage 2: aanvullend bodemonderzoek*
- *bijlage 3: nader bodemonderzoek*
- *bijlage 4: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï*
- *bijlage 5: quick scan luchtkwaliteit*
- *bijlage 6: akoestisch onderzoek timmerfabriek*
- *bijlage 7: akoestisch onderzoek motorenrevisiebedrijf*
- *bijlage 8: akoestisch onderzoek bouwmarkt Multimate*
- *bijlage 9: geohydrologisch onderzoek*
- *bijlage 10: quick scan flora en fauna*
- *bijlage 11: nader onderzoek vleermuizen*
- *bijlage 12: nader onderzoek steenmarter*
- *bijlage 13: archeologisch bureauonderzoek*
- *bijlage 14: archeologisch proefsleuvenonderzoek*
- *bijlage 15: selectiebesluit gemeente*
- *bijlage 16: overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan "Leersum, Stadhouderslaan"*
- *bijlage 17: inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan "Leersum, Stadhouderslaan"*
- *bijlage 18: kaart van het besluitgebied*

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

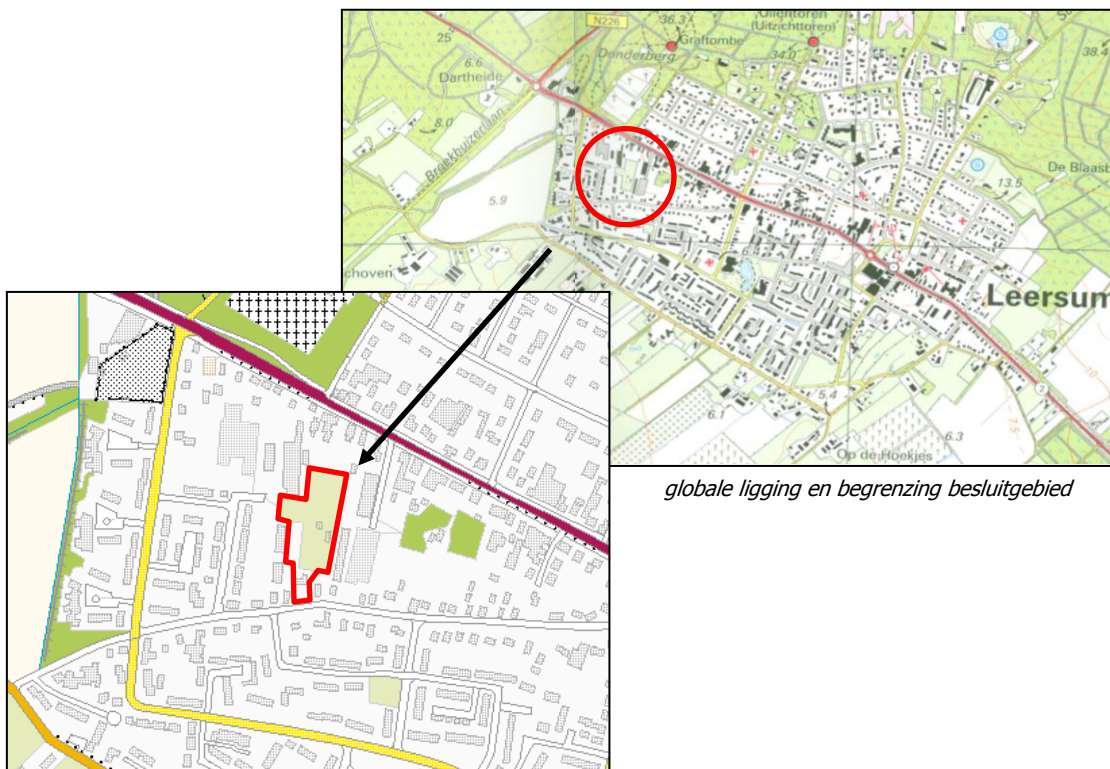
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het voornemen met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van 30 woningen aan de westzijde van de kern Leersum. Het terrein zal worden ontwikkeld door projectontwikkelaar Vos & Teeuwissen.

Voorheen bood het terrein voornamelijk ruimte aan bedrijvigheid, inmiddels is de bebouwing ten behoeve van de planontwikkeling gesloopt. Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De Wabo biedt echter de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, toch een omgevingsvergunning te verlenen. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de planontwikkeling hieraan voldoet.

Hoewel voorliggend project een individuele planologisch proces doorloopt, is het in sterke samenhang ontworpen met de ontwikkeling ter plaatse van het naburige terrein van projectontwikkelaar Janssen de Jong (zie afbeelding in paragraaf 2.3). De samenhang in de plannen komt tot uiting in het gezamenlijk ontwikkeld stedenbouwkundige plan en een gezamenlijk opgesteld beeldkwaliteitsplan.

1.2 LIGGING VAN HET BESLUITGEBIED

Het besluitgebied bevindt zich ten zuiden van de Rijksstraatweg, de doorgaande weg door Leersum. Het besluitgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de achterzijde van percelen, die zich ten zuiden van deze Rijksstraatweg bevinden. De zuidgrens betreft de Middelweg. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging en begrenzing van het besluitgebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de kaart van het besluitgebied zoals opgenomen in de bijlage.



1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het besluitgebied maakt deel uit van het bestemmingsplan "Rijksstraatweggebied-west", zoals dat is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Leersum op 4 maart 1982 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 11 mei 1983. Conform het geldende bestemmingsplan zijn aan het besluitgebied meerdere bestemmingen toegekend waaronder de bestemmingen "Bedrijf", "Bedrijfserf" en "Tuin". Op deze gronden is een gebruik voor woondoeleinden niet mogelijk.

1.4 LEESWIJZER

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 "het project" ingegaan op de beschrijving van het project. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het project aangetoond voor wat betreft het (hogere) overheidsbeleid, milieuaspecten, water, flora en fauna, archeologie, verkeer en parkeren en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 4 aandacht besteed aan de gevolgde procedure.

2 HET PROJECT

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het besluitgebied gegeven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de huidige ruimtelijke structuur als op de toekomstige situatie van het besluitgebied.

2.2 HUIDIGE SITUATIE BESLUITGEBIED EN OMGEVING

Het besluitgebied bevindt zich in het westen van de kern Leersum. Deze kern wordt in tweeën gedeeld door de Rijksstraatweg (N225). Ten noorden van deze weg heeft zich, op de flank van de Heuvelrug, het extensiever bebouwde deel van de kern ontwikkeld. De dorpsranden van dit deel van Leersum worden gedomineerd door het aangrenzende bosgebied en de overgangszones. Ten zuiden van de Rijksstraatweg zijn de meer intensieve woonmilieus van Leersum gesitueerd. De kern grenst aan de zuidzijde aan open gebied, waarbij de Nieuwesteeg een duidelijke afbakening vormt tussen het stedelijk en landelijk gebied. Ten westen van de kern bevindt zich het landschappelijk waardevolle gebied Broekhuizerlaan/Middelweg, dat de toegang vormt tot het landgoed Broekhuizen.



luchtfoto besluitgebied en omgeving

bron: Google Earth

Het besluitgebied bevindt zich ten zuiden van de Rijksstraatweg. Ter plaatse van het naastgelegen terrein van het besluitgebied was tot voor kort bedrijvigheid gesitueerd. Ten behoeve van de planontwikkeling van projectontwikkelaar Janssen de Jong is deze bebouwing in het gebied inmiddels gesloopt. De gronden van onderhavig besluitgebied waren voornamelijk onbebouwd.

2.3 PROJECTBESCHRIJVING

uitgangspunten

Voorliggend plan is een individueel te realiseren ontwikkeling. Onderhavig besluitgebied is echter in sterke samenhang met de ontwikkeling ter plaatse van het naburige terrein van Janssen de Jong ontwikkeld (zie afbeelding).

De gemeente Utrechtse Heuvelrug hecht veel waarde aan de samenhang tussen de twee plannen. Deze samenhang komt tot uiting in het gezamenlijke beeldkwaliteitsplan en het gezamenlijk ontwikkelde stedenbouwkundig plan (Vos & Teeuwissen en Janssen de Jong).



globale ligging en begrenzing van onderhavig besluitgebied (plangebied 1) en de nabijgelegen te ontwikkelen locatie

Aan het stedenbouwkundig ontwerp liggen de volgende gedeelde uitgangspunten ten grondslag:

1. De woningen dienen aan te sluiten op de bestaande woningvoorraad in Leersum.
2. De plannen dienen op het gebied van beeldtaal verwant te zijn aan de naburige ontwikkeling.
3. De plannen dienen aan te sluiten op de bestaande landelijke en groene setting.
4. De twee ontwikkelingen dienen in de toekomst via de openbare weg op elkaar aangesloten te kunnen worden.
5. De plannen dienen een ontsluiting van toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken.

Ad 1. Aansluiting bestaande woningvoorraad

De woningvoorraad in het dorp Leersum wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid in bouwstijlen. De samenhang hierin vormt de kleinschaligheid, er zijn vooral veel

vrijstaande woningen en twee onder een kapwoningen. Er is een grote diversiteit aan kapvormen toegepast, wat de individuele woning verder benadrukt.



afbeelding: richtlijn beeldkwaliteitsplan

Ad 2. Verwantschap naburige ontwikkeling

Het door Vos & Teeuwissen en Janssen de Jong opgestelde beeldkwaliteitplan (zie afbeelding hierboven) dicteert: verschillende typen woningen worden door elkaar toegepast en op strategische plekken gespiegeld of gedraaid. De voorgevelrooilijnen verspringen op enkele plekken, waardoor de individualiteit van de woning wordt benadrukt. Hierdoor ontstaat een afwisselend beeld, passend binnen de context van de bestaande bebouwing. De twee onder één kap woningen hebben een bijzondere kapvorm gekregen, een combinatie van een dwars- en langskap. Hierdoor is dit type niet spiegelsymmetrisch, wat de mogelijkheid biedt voor het toepassen van verschillende hoekoplossingen. Dezelfde kapvorm kan ook worden ingezet ter beëindiging van rijwoningen en vrijstaande woningen.

Ook het materiaalgebruik ondersteunt de samenhang tussen de plannen en benadrukt de individuele woning. De woningen worden in een genuanceerde baksteen gemetseld. Gedacht wordt aan een baksteen met een warme tint, met een sfeervolle en chique uitstraling. Door toepassing van een vergelijkbaar type baksteen en dakpan in het beide deelprojecten ontstaat samenhang en rust. Daarnaast worden authentieke stijlelementen toegepast. Het beeldkwaliteitsplan zal ervoor zorg dragen dat een samenhangende wijk ontstaat met een afwisselend beeld, een groen karakter en een architectuur die aansluit bij de omgeving, en bij de stijl van dit decennium (zie afbeelding hieronder).



referentiebeeld plangebied 2



referentiebeeld plangebied 1

Ad 3. Aansluiting op bestaande landelijke en groene setting

(zie afbeelding hierboven) Om de wijk een op Leersum aansluitend groen karakter te geven is ervoor gekozen om op plekken het profiel breed te houden met voortuintjes, de erfafscheidingen te begrenzen met hagen, de parkeervakken te omzomen met hagen en het openbaar gebied in te vullen met bomen en planten. In de ontwikkeling van het totale plan wordt een openbaar en groen park van circa 1.500 m², met daarin een speelvoorziening en een houtwal mee-ontwikkeld. Op deze wijze sluit de wijk aan bij de groe-

ne omgeving van Leersum en biedt voorzieningen in de vorm van het park voor omliggende woningen.

Ad 4. Toekomstige onderlinge aansluiting via de openbare weg

Ter plaatse van de toekomstige aansluiting van het openbaar gebied van de plannen is een openbare weg voorzien. Bij toekomstige ontwikkeling worden de beide locaties op elkaar aangesloten.

Ad 5. Mogelijk maken van ontsluiting van toekomstige ontwikkelingen

Door toekomstige uitplaatsing van bestaande bedrijven kunnen nieuwe woningbouwlocaties ontstaan. De woningbouwlocaties kunnen door de ontwikkeling van deze plannen worden ontsloten via de openbare weg.



Afbeelding Ad 4. en Ad 5: de pijlen geven de toekomstige aansluitingen aan.

Indicatie toekomstige situatie besluitgebied

Het afwisselende beeld wordt versterkt door de beeldkwaliteit die in het plangebied is voorzien. De twee onder één kap woningen hebben bijvoorbeeld een bijzondere kapvorm, namelijk een combinatie van een dwars- en langskap. Hierdoor is dit type niet spiegelsymmetrisch en wordt de mogelijkheid geboden om verschillende hoekoplossingen toe te passen. Dezelfde kapvorm kan ook worden ingezet ter beëindiging van rijwoningen en vrijstaande woningen. Daarnaast worden bij geschakelde woningen architectonische middelen toegepast om de individuele woningen onder één kap te benadrukken. Ten behoeve van samenhang tussen de twee plangebieden wordt gebruik gemaakt van eenzelfde dakpan. Om de wijk, conform het eerste uitgangspunt, een groen karakter te geven, wordt het openbaar gebied ingevuld met gebiedseigen bomen en planten. Hierbij is eveneens voorzien in de realisatie van een speelplaats. Daarnaast is gekozen voor het uitvoeren van erfafscheidingen in de vorm van hagen. Op deze wijze sluit de wijk aan bij de groene omgeving van Leersum.

conclusie

Geconcludeerd kan worden dat met het voorliggende project wordt bijgedragen aan het ontstaan van een samenhangende wijk met een afwisselend beeld, een groen karakter en een frisse en herkenbare architectuur.

het project

Onderhavig project voorziet in de realisatie van 30 woningen, in de vorm van twaalf boven-/benedenwoningen, negen rijwoningen, acht twee onder één kapwoningen en één vrijstaande woning. De woningen worden ontsloten door middel van een nieuwe woonstraat. Deze woonstraat wordt op de Prins Mauritslaan en de Middelweg aangesloten. De navolgende afbeeldingen laten het verkavelingsplan van het besluitgebied zien en impressies van de bebouwing.

het programma

In het besluitgebied zijn in totaal 30 woningen voorzien en wel in de vorm van 21 rijwoningen (waarvan twaalf in de vorm van boven-/benedenwoningen), acht twee onder één kapwoningen en één vrijstaande woning. De twaalf boven-/benedenwoningen (huur) en de negen rijwoningen (koop) zijn verdeeld over drie bouwblokken (blok A1, A2 en A3). De kavelgrootte varieert van 118m² tot 205 m². De twee onder één kapwoningen bevinden zich in de koop sector en de kavelgrootte varieert van 218 m² en 274 m². De vrijstaande woning heeft een kavelgrootte van 384 m².

conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende project bijdraagt aan het ontstaan van een samenhangende wijk met een afwisselend beeld, een groen karakter en een herkenbare architectuur en daarmee voldoet aan de uitgangspunten.



Verkavelingsplan (bron: A12 Architecten)



Vogelvluichtweergave van het project (bron: A12 Architecten)



Impressie van het besluitgebied, gezien van de Middelweg (bron: A12 Architecten)



Impressie op de hoek van de vrijstaande woning (bron: A12 Architecten)



Impressie rijwoningen met op de hoek een boven-/benedenwoning (bron: A12 Architecten)

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 BELEID

11

rijksbeleid

Nota Ruimte¹

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

provinciaal beleid

streekplan 2005-2015 (Beleidslijn nieuwe Wro)

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het 'Streekplan Utrecht 2005-2015' van 13 december 2004, de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

De provincie Utrecht hanteert in haar streekplan een zorgvuldig ruimtegebruik als belangrijk uitgangspunt. Zorgvuldig, intensief en meervoudig ruimtegebruik kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De verstedelijkingsopgave wordt in eerste instantie vanuit de mogelijkheden van het bestaand stedelijk gebied benaderd. Bij ontwikkeling van woningen en bedrijventerreinen geeft de provincie prioriteit aan herstructurering en revitalisering, inbreiding



rode contourenkaart Leersum

¹ Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling, vastgesteld in de Ministerraad d.d. 23 april 2004.

en intensivering; pas daarna komt uitbreiding aan de orde. De provincie hanteert dan ook de ambitie om gemiddeld ten minste 50% van het totale provinciale woningbouwprogramma in het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Inbreiding, transformatie en intensivering moeten op een zorgvuldige wijze plaatsvinden. De uitdaging is om stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden en waardevol groen en speelterreinen in stand te houden en veiligheid, gezondheid, milieu en waterhuishoudkundige situaties zo mogelijk te verbeteren.

Voor nieuwbouw in (kleine) kernen acht de provincie het relevant dat tegemoet wordt gekomen aan de behoefte van die kern. De nieuwbouw dient dan ook beschikbaar te komen voor de eigen inwoners. Daarbij is extra aandacht nodig voor starters en senioren.

De rode contour geeft de ruimtelijke begrenzing van stedelijke ontwikkelingen. Binnen de rode contour wordt door de provincie niet op aantallen gestuurd. Wanneer de ontwikkelingen binnen de contour passen in het kwalitatieve en kwantitatieve ruimtelijk beleid uit het streekplan (behoud van kwaliteiten en waardevolle structuren, voldoende ruimte voor groen en water in de stad), dan worden de ontwikkelingen als passend in het proces van vernieuwing en functieaanpassing van de kernen beschouwd. Het streekplan voorziet wel in een indicatief woningbouwprogramma. Met betrekking tot de kern Leersum is een indicatief woningbouwprogramma opgenomen van circa 150 woningen tot 2015. Dit programma kan worden gerealiseerd door nieuwe inbreidingen, transformatie en het benutten van restcapaciteit.

Om ook de keuzevrijheid van huishoudens met een laag inkomen te garanderen wordt woningbouw in de goedkopere prijsklassen gestimuleerd. De provinciale ambitie is dat gemiddeld 30% van de woningbouw in de sociale sector wordt gerealiseerd.

3.1.1 ***gemeentelijk beleid***

woonvisie, wonen in een vitale gemeente

De woonvisie moet bijdragen aan het ontstaan van vitale kernen. Een vitale kern voldoet aan de volgende eigenschappen:

- dynamiek en groei met respect voor het landschap;
- een gemengde bevolking;
- passend voorzieningenniveau, goede leefomgeving.

Om te komen tot vitale kernen, zijn in de visie de volgende woonopgaven vastgelegd:

- Inspelen op de vergrijzing. De bevolkingsopbouw telt verhoudingsgewijs veel ouderen (65-plus).
- Alle inkomens bedienen. Het inkomensniveau van de bevolking is gemiddeld hoog te noemen, waardoor de woningprijzen van koopwoningen ruim boven het landelijk gemiddelde liggen. Er is behoefte aan een gevarieerder woningaanbod, waardoor ook mensen met lagere inkomens kunnen worden bediend.
- Woningtekort oplossen. De vraag naar woningen is groter dan het aanbod, met een woningtekort als gevolg. De woningbehoefte groeit verder in de toekomst. Om het tekort en de groeiende woningbehoefte op te vangen, moeten tot 2017 circa 1.350 woningen worden gerealiseerd. De realisatie van extra woningen moet leiden tot verjonging en heeft daardoor een positief effect op de bevolkingssamenstelling.
- Gericht woningen toevoegen. Bij de toevoeging van nieuwe woningen moet goed worden ingespeeld op de vraag. Er is behoefte aan de volgende typen woningen:

- Seniorenwoningen: zowel huur- als koopwoningen. Het gaat dan om appartementen en reguliere ('grondgebonden') woningen die geschikt zijn voor ouderen met eventuele lichamelijke beperkingen en/of zorgbehoefte.
- Appartementen in de huur- en koopsector. Deze vraag komt van senioren én starters.
- Betaalbare koopwoningen (tot € 300.000,--) en koopwoningen in het topsegment (vanaf € 500.000,--).

In de visie is een nieuwbouwprogramma vastgelegd. Dit programma is in onderstaande tabel weergegeven. De genoemde aantallen zijn onder voorbehoud van beschikbare plancapaciteit en ruimtelijke inpasbaarheid.

Type woningen	Aantal	Percentage
Sociale huur < € 622,--	270	20 %
Sociale huur € 622,--	185	14 %
Koop < € 180.000,-- (bereikbaar)		
Koop € 180.000,-- – 250.000,-- (middelduur)	225	17 %
Koop > € 250.000,-- (duur)	535	39 %
Nultredenappartementen / bungalows koop (duur)	135	10 %
Totaal	1350	100 %

Gemeentelijk beleid: Milieubeleidsplan "Natuurlijk Duurzaam" 2009-2012

Het milieubeleidsplan "Natuurlijk Duurzaam" 2009-2012 is op 24 september 2009 vastgesteld door de Raad. Het beschrijft de duurzaamheidsambities van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In het milieubeleidsplan staan vier pijlers centraal:

- 1 duurzaamheid
- 2 gemeentelijke interne duurzaamheidszorg
- 3 klimaat, energie en duurzaam bouwen
- 4 kwaliteit van de leefomgeving

Het milieubeleidsplan stelt duurzaamheid voorop. Intern zet de gemeente in op duurzaamheid, maar ook buiten de gemeentelijke organisatie wordt dit gestimuleerd. In 2035 wil de gemeente klimaatneutraal zijn en in 2015 wil de gemeentelijke organisatie energieneutraal zijn. Daarnaast streeft de gemeente naar een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Hiertoe wil de gemeente de bestaande milieukwaliteit behouden en waar mogelijk verbeteren. Dit betekent dat er ook eisen worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen, enerzijds op gebouwniveau en anderzijds op omgevingsniveau.

Op gebouwniveau streeft de gemeente naar een 25% verscherpte EPC en het werken met het instrument GPR Gebouw[®]. GPR Gebouw geeft per thema een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 6 (minimaal niveau / bouwbesluit) tot 10 (zeer goed). Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt een GPR score van gemiddeld minimaal 7, met minimaal een 7 voor het thema energie.

Op omgevingsniveau past de gemeente gebiedsgericht milieubeleid toe. Hiertoe zijn er voor de gemeente acht gebiedstypen met bijbehorende ambities (milieukwaliteitsprofielen) opgesteld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden deze milieukwaliteitsprofielen toegepast. Het gebiedstype dat voor deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing is: "wonen – buiten centrum".

welstandsnota Leersum

De welstandsnota beschrijft het welstandsbeleid voor de kern Leersum en dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Het besluitgebied van voorliggend plan valt grotendeels onder de gebiedscriteria voor Naoorlogs wonen.

Dit bebouwingstype omvat woningen uit verschillende perioden van de vijftiger tot de tachtiger jaren van de vorige eeuw. Ontwikkelingen zullen in deze woonbuurten voornamelijk bestaan uit kleinschalige woningaanpassingen. De welstandstoets vindt plaats aan de hand van basiscriteria. Ten zuidwesten van de Rijksstraatweg zijn enkele grootschalige bedrijven aanwezig. Toekomstige functionele en ruimtelijke wijzigingen liggen in dit gebied voor de hand. Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen in dit gebied moet een beeldkwaliteitplan worden opgesteld.

In (de omgeving van) noorden van het besluitgebied is het bebouwingstype 'lintbebouwing' aanwezig. Het betreft bebouwing langs de Rijksstraatweg. Deze weg heeft een informeel karakter met sterk wisselende lintbebouwing en onregelmatige laanbeplanting aan weerszijden. Voor passanten is de Rijksstraatweg de enige kennismaking met Leersum. Voor hen is het een visitekaart van het dorp. Vanwege het representatieve karakter is het ambitieniveau voor de Rijksstraatweg hoog. De welstandstoets is met name voor deze weg intensief. De welstandscriteria sluiten aan bij de richtlijnen zoals genoemd in het beeldkwaliteitplan.

conclusie

De ontwikkeling van voorliggende locatie is van dien aard en omvang dat het het rijksbeleid niet raakt. Gezien het feit dat er sprake is van herstructurering van een voormalige bedrijfslocatie naar woningbouw binnen de kern, mag worden verondersteld dat dit in overeenstemming is met zowel het rijks- als het provinciaal beleid.

Het besluitgebied ligt binnen de rode contour van de kern Leersum, zoals door de provincie aangegeven. Voorliggend plan voorziet dan ook in nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied. De inbreiding vindt op een zorgvuldige manier plaats, aangezien het plan aansluiting zoekt op het karakter van de omgeving. Het plan leidt niet tot aantasting van stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden en/of waardevol groen.

Het plan draagt met de realisatie van 30 woningen bij aan het oplossen van het gemeentelijk woningtekort. Bovendien wordt ingespeeld op de vraag van senioren en starters, aangezien de te realiseren tussenwoningen geschikt worden geacht voor deze doelgroepen.

Wat betreft de woningdifferentiatie is de bebouwing afgestemd op het initiatief van projectontwikkelaar Janssen de Jong en kan als een evenwichtig geheel worden beschouwd. Aan de eis van 30% sociale woningbouw van het provinciale beleid wordt ruimschoots voldaan.

Met deze differentiatie wordt bijgedragen aan het ontstaan van een gevarieerder woningaanbod in de kern Leersum. Op dit moment liggen de gemeentelijke woningprijzen van koopwoningen namelijk ruim boven het landelijk gemiddelde.

Bij de bouw van de woningen zal worden voldaan aan de GPR-score van 7 die wordt gesteld in het milieubeleidsplan van de gemeente.

In lijn met de welstandsnota is een beeldkwaliteitplan voor het besluitgebied opgesteld. Het plan voorziet niet in bebouwing direct langs de Rijksstraatweg, waardoor de richtlijnen uit het beeldkwaliteitplan Rijksstraatweg en toetsing op basis van de welstandsnota niet van toepassing zijn. De te realiseren woningen sluiten qua bouwstijl echter wel aan op de woningaanbod in Leersum en specifiek op omliggende woningen. Bovendien wordt het bouwplan beoordeeld door de welstandscommissie.

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan relevante provinciale en gemeentelijke beleidsregels.

3.2 MILIEU

bodem

In een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in overeenstemming is met het beoogde gebruik. Hiertoe dient een recent verkennend milieukundig bodemonderzoek te zijn uitgevoerd.

Op de locatie zijn de volgende recente bodemonderzoeken bekend:

- Verkennend milieukundig bodemonderzoek aan de Middelweg 50 e.o. (plangebied 1) te Leersum, UDM west b.v., projectnummer 08-05-0161, 24-4-2008.
 - Resultaten: er is zintuiglijk geen bodemvreemd materiaal of asbest aangetroffen. De bovengrond blijkt over het algemeen licht verontreinigd met PAK en plaatselijk met zink. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK. Het grondwater is plaatselijk (peilbuis 02) matig verontreinigd met zink.
- Aanvullend milieukundig onderzoek ter plaatse van peilbuis 02 ter plaatse van de Middelweg 50 te Leersum, UDM west b.v., projectnummer udm/08-05-0652, 19-1-2009.
 - Resultaten: peilbuis 02 is opnieuw geplaatst en bemonsterd. Hieruit bleek een sterke verontreiniging met zink. Hierdoor was er aanleiding voor een nader onderzoek om de ernst en omvang van de zinkverontreiniging te bepalen.
- Nader milieukundig bodemonderzoek fase 1 t/m 4 op het terrein aan de Middelweg 50 te Leersum, UDM west b.v., projectnummer 09050247, 9-7-2010.
 - Resultaten: uit het onderzoek blijkt circa 445 m³ grondwater sterk verhoogd met zink en circa 890 m² matig verontreinigd. De bron en ouderdom van de verontreiniging zijn niet bekend. Wel kan worden gesproken van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit een risicobeoordeling blijkt geen humaan-, ecologisch- of verspreidingsrisico.

Op 7 september 2010 is door de provincie een beschikking afgegeven (kenmerk 808695A6) ter vaststelling van de ernst en spoedeisendheid van de locatie Middelweg 50 te Leersum (zie bijlage 1). Hierin is vastgesteld dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, maar dat er - gelet op het beoogde gebruik van de locatie - geen sprake is van risico's voor mens, ecosysteem en/of verspreiding van de verontreiniging. Wel is een gebruiksbepijking opgelegd voor de (toekomstige) gebruikers van de locatie, namelijk dat er geen grondwater mag worden onttrokken. Aangezien het alleen een grondwaterverontreiniging betreft en geen grondverontreiniging, zal het kadastrale perceel (sectie D, nummer 3575) niet worden geregistreerd bij het Kadaster. Er zal dus geen publiekrechtelijke bepijking gelden voor dit perceel.

Conclusie

De bodemkwaliteit is recentelijk onderzocht middels een verkennend, aanvullend en nader bodemonderzoek. Hieruit blijkt dat de bodemkwaliteit voldoet voor het beoogde gebruik. Wel is een sterke grondwaterverontreiniging met zink aanwezig onder een deel van het huidige kadastrale perceel D 3575. Aangezien er geen risico's zijn als gevolg van deze verontreiniging, zijn er geen beperkingen voor toekomstige eigenaren/gebruikers. Alleen mag er geen grondwater worden opgepompt. Aangezien er geen milieuhygiënische risico's zijn, is er geen saneringsverplichting voor de grondwaterverontreiniging. Het kan zijn dat de ontwikkelaar er desondanks toch voor kiest om de grondwaterverontreiniging te saneren. Dit zal dan met de provincie Utrecht als bevoegd gezag moeten worden afgestemd.

De bodemonderzoeken zijn als bijlagen toegevoegd.

geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de geluidsgevoelige woonfunctie. In dit kader is door SAB in april 2011 een akoestisch onderzoek^{2,3} verricht.

Toetsing aan de wet geluidhinder

Koningin Wilhelminalaan en Middelweg

Uit onderzoek naar de ligging van de vrije-veldcontouren blijkt dat het gehele besluitgebied buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, liggen van de Koningin Wilhelminalaan en de Middelweg. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De woningen zijn akoestisch gunstig geprojecteerd en er is in het kader van de Wgh geen nadere actie nodig om de woningen te realiseren.

Rijksstraatweg

Uit de berekening van de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, van de Rijksstraatweg blijkt dat een deel van het besluitgebied wel binnen deze contour ligt. Voor de Rijksstraatweg is de geluidsbelasting ten gevolge van deze weg bepaald. Uit het onderzoek naar de geluidsbelastingen van de Rijksstraatweg blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB binnen het besluitgebied niet wordt overschreden. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren. Wel dient de gevel de minimale geluidswering van 20 dB uit Bouwbesluit te hebben, zodat de binnenwaarde van 33 dB wordt gegarandeerd.

Het akoestisch rapport is opgenomen in de bijlage.

² SAB Arnhem (12 april 2011), Akoestisch onderzoek Leersum, woningbouwlocatie Stadhouderslaan, kenmerk: 71075

³ Dit onderzoek is uitgevoerd voor een groter gebied dan het besluitgebied van dit plan.

luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen en 3,3 hectare b.v.o kantoren.

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van 30 woningen. Volgens de nieuwe Wet- en regelgeving leidt dit plan 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Met een quick-scan luchtkwaliteit is door SAB^{4,5} onderzocht of er mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet Milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project op deze plaats te realiseren, of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

- Het project leidt 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast betreft het project geen 'gevoelige bestemming'. Op basis van deze quick-scan kan geconcludeerd worden dat de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) voor dit project geen nadere eisen, maatregelen of onderzoeksplicht stelt.
- Hoewel de blootstelling min of meer permanent is, zijn de concentraties van de luchtvervuilende stoffen stikstofdioxide en fijn stof respectievelijk 86 % en 66% van de luchtkwaliteitsnormen, die op Europees niveau zijn vastgesteld om te voorkomen

⁴ SAB Arnhem (23 januari 2008), Quick scan luchtkwaliteit woningbouwlocatie Stadhouderslaan te Leersum, kenmerk: 71075

⁵ Dit onderzoek is uitgevoerd voor een groter gebied dan het besluitgebied van dit plan.

dat de gezondheid onaanvaardbare risico's loopt. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt in deze situatie geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

Zowel vanuit de Wet Milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor het project.

De quick scan luchtkwaliteit is opgenomen in de bijlage.

externe veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico met 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen, die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen, die van belang zijn ten behoeve van het aspect externe veiligheid, kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.



uitsnede risicokaart

Op basis van de uitsnede van de risicokaart blijkt dat zich in en in de directe omgeving van het besluitgebied geen stationaire bronnen bevinden. Daarnaast zijn er geen routes voor mobiele bronnen van invloed op het besluitgebied. Ook liggen er geen zendmasten en hoogspanningslijnen in de omgeving van het besluitgebied. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan aan de normen voor externe veiligheid voldoet.

bedrijvigheid

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

Het plan voorziet in de realisatie van de milieuhindergevoelige functie wonen. In de directe omgeving van het besluitgebied bevinden zich enkele bedrijven. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'⁶ geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'.

⁶ Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Bedrijven en milieuzonering 2009, ISBN 9789012130813.

Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

Het besluitgebied en omgeving zijn aan te merken als 'gemengd gebied'. Het besluitgebied ligt nabij de Rijksstraatweg, een doorgaande weg waar naast wonen, ook verschillende werkfuncties en horecagelegenheden zijn gevestigd. Ook de Middelweg is een gemengd gebied waar zowel bedrijfsactiviteiten als woningen aanwezig zijn. Dit houdt in dat de hindercontouren die zijn aangegeven in de VNG-publicatie met één stap mogen worden verkleind.

<i>Bedrijf</i>	<i>adres</i>	<i>Aan te houden (indicatieve) afstand volgens VNG</i>	<i>(indicatieve) afstand VNG op basis van 'gemengd gebied'</i>	<i>Werkelijke afstand tot woningen</i>
<i>Bedrijfsgebouw</i>	<i>Middelweg 42</i>	<i>Wordt niet bedrijfsmatig gebruikt. Op grond van geldende bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan uit categorie 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen*. Deze bedrijven zijn toelaatbaar naast woningen.</i>	<i>n.v.t.</i>	<i>Ca. 25 m.</i>
<i>Loods</i>	<i>Middelweg 44a</i>	<i>Wordt niet bedrijfsmatig gebruikt. Op grond van geldende bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan uit categorie 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen*. Deze bedrijven zijn toelaatbaar naast woningen.</i>	<i>n.v.t.</i>	<i>Ca. 10 m.</i>
<i>Opslag</i>	<i>Middelweg 54</i>	<i>Geen (ervan uitgaande dat ter plaatse geen opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt)</i>	<i>n.v.t.</i>	<i>Ca. 11 m.</i>
<i>Timmerfabriek</i>	<i>Middelweg 54</i>	<i>50 m (uitgaande van een productiecapaciteit van maximaal 200 m²). Op grond van geldende bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan uit categorie 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen*. Deze bedrijven zijn toelaatbaar naast woningen.</i>	<i>30 m</i>	<i>Ca. 20 m.</i>
<i>Motorenrevisiebedrijf Van Dam</i>	<i>Rijksstraatweg 285</i>	<i>50 m vanuit de werkplaats</i>	<i>30 m vanuit de werkplaats</i>	<i>Ca. 29 m.</i>
<i>Bouwmarkt Multimate</i>	<i>Rijksstraatweg 289</i>	<i>30 meter</i>	<i>10 meter</i>	<i>Ca. 20 m.</i>

* Conform de voorschriften van het geldende bestemmingsplan voor dit perceel geldt als definitie voor categorie 1: inrichtingen, welke door hun aard nodig en/of toelaatbaar zijn onder, tussen, of onmiddellijk naast woongebouwen, verspreid door de wijk of buurt. Voor categorie 2 geldt de volgende definitie: inrichtingen, welke door hun aard nodig en/of toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woongebouwen, echter doorgaans geconcentreerd in een wijk- of buurtgedeelte.

* Conform de voorschriften van het geldende bestemmingsplan voor dit perceel geldt als definitie voor categorie 1: inrichtingen, welke door hun aard nodig en/of toelaatbaar zijn onder, tussen, of onmiddellijk naast woongebouwen, verspreid door de wijk of buurt. Voor categorie 2 geldt de volgende definitie: inrichtingen, welke door hun aard nodig en/of toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woongebouwen, echter doorgaans geconcentreerd in een wijk- of buurtgedeelte.

Bedrijfsgebouw en Loods

Het bedrijfsgebouw aan de Middelweg 42 en de loods aan de Middelweg 44a worden niet bedrijfsmatig gebruikt en kunnen daardoor niet worden beoordeeld aan de hand van de richtafstanden uit de VNG-brochure. In dit geval wordt er gekeken naar wat er op grond van het vigerend bestemmingsplan mogelijk is. Het vigerend bestemmingsplan voor deze locaties is het bestemmingsplan "Rijksstraatweggebied-west" dat op 4 maart 1982 is vastgesteld. Op beide locaties zijn volgens het vigerende plan bedrijven mogelijk in de categorie 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen behorende bij het plan (bijlage b). Het vigerend bestemmingsplan is aanzienlijke verouderd en de bijbehorende Staat van Inrichtingen ook. De bedrijfsvoering van de inrichtingen uit de Staat van Inrichtingen is tegenwoordig veelal veranderd. Hierdoor is vergelijking van nieuw te vestigen bedrijven met de inrichtingen uit de Staat van Inrichting weinig zinvol.

In dit geval is er daarom gekeken naar de omschrijving van de categorie 1 en 2 uit de Staat van Inrichtingen. Bedrijven uit categorie 1 zijn: inrichtingen, welke door hun aard nodig en/of toelaatbaar zijn onder, tussen, of onmiddellijk naast woongebouwen, verspreid door de wijk of buurt. Voor categorie 2 geldt de volgende definitie: inrichtingen, welke door hun aard nodig en/of toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woongebouwen, echter doorgaans geconcentreerd in een wijk- of buurtgedeelte.

Uit bovengaande blijkt dat op grond van het bestemmingsplan in het bedrijfsgebouw aan de Middelweg 42 en de loods aan de Middelweg 44a alleen bedrijven mogelijk zijn, welke door hun aard toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woongebouwen.

Het bedrijfsgebouw en de loods vormen daardoor geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

Opslag

Aan de Middelweg 54 vindt naast de huidige timmerfabriek tevens opslag plaats. In de VNG-richtlijnen is niets opgenomen over opslag in algemene zin. In principe hoeft bij opslag geen rekening te worden gehouden met hindercontouren. Anders wordt het indien er sprake is van opslag van gevaarlijke stoffen. Uit een bezoekverslag van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht gaf de eigenaar van de schuur aan dat vijf ZZP-bouwbedrijven van de schuur gebruik maken als stalling voor aanhangers en als opslag van gereedschap.

Hierdoor is het aannemelijk dat er in de nabijheid van het besluitgebied geen opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De kleine bouwbedrijven zullen als gevolg van hun bedrijfsvoering dagelijks hun (bouw) materialen kunnen komen brengen en halen. Deze activiteiten zal tot geluidshinder leiden. Het gebouw ten behoeve van opslag heeft een oppervlakte van ca 320 meter. Op grond van de VNG-brochure kunnen de vijf kleine bouwbedrijven maximaal worden ingedeeld in de categorie 'aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²'. Voor deze categorie geldt een hindercontour van 30 meter als gevolg van hinder in de vorm van geluid. Aangezien het besluitgebied in een 'gemengd gebied' ligt kan de hindercontour worden bijgesteld naar 10 meter. De dichtstbijzijnde woning ligt op meer dan 10 meter afstand van de opslag.

De opslag aan de Middelweg 54 vormt geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

Timmerfabriek

Voor de timmerfabriek aan de Middelweg 54 moet rekening worden gehouden met een maximale hindercontour van 30 meter als gevolg van het aspect 'geluid'. De tabel laat zien dat de minimale afstand tussen het timmerbedrijf en de dichtstbijzijnde woning ca. 20 meter bedraagt.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft in overleg met de milieudienst Zuidoost-Utrecht aangegeven dat het wenselijk is de huidige geluidscontour voor het aspect geluid voor de timmerfabriek in kaart te brengen. Met als doel te beoordelen of de geplande woningbouw in het besluitgebied toelaatbaar is. Naar aanleiding hiervan heeft Adviesbureau de Haan in december 2010 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de timmerfabriek aan de Middelweg 54⁷.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het bedrijf op de bestaande omliggende woningen en op de geprojecteerde woningen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ kan voldoen aan de vereiste normstelling en richtwaarden zoals gesteld in het Activiteitenbesluit en de VNG- publicatie. De geluidsbelasting op de omliggende bestaande woning op de Middelweg 52 bedraagt in de dagperiode maximaal 50 dB(A). De rijroute van de vrachtwagen en bestelwagens tijdens het laden en lossen aan de zuidzijde van de loods is de bron met de grootste bijdrage de dagperiode. De geluidsbelasting op de woningen van het noordoostelijk geprojecteerde Blok A3 bedraagt in de dagperiode maximaal 33 dB(A). De rijroute van de vrachtwagen tijdens het lossen en de uitstraling van het oostelijk gedeelte van het dakvlak van de loods zijn de bronnen met de grootste bijdrage de dagperiode. In de berekeningsresultaten is op het langtijdgemiddeld deelgeluidniveau, vanwege de gehele inrichting, een toeslag van 5 dB in rekening gebracht. Hiermee rekening houdend wordt bevestigd dat de realisatie van de geprojecteerde woningbouw voor het aspect geluid (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$) als ruimtelijk inpasbaar aangemerkt kan worden.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het bedrijf op de bestaande omliggende woningen en op de geprojecteerde woningen voor de grenswaarde voor het maximale geluidsniveau L_{Amax} kan voldoen aan de vereiste normstelling en richtwaarden zoals gesteld in het Activiteitenbesluit en de VNGpublicatie. Het maximale geluidsniveau op de omliggende bestaande woning op de Middelweg 52 bedraagt in de dagperiode maximaal 45 dB(A). Losactiviteiten zijn hierbij niet beoordeeld (e.e.a. Volgens Artikel 2.17, lid 1 onder b). Wanneer de optredende maximale geluidsniveaus ten gevolge van laad- en losactiviteiten in de dagperiode wel zouden worden beschouwd, kan het bedrijf op de bestaande oostelijk gelegen woning aan de Middelweg 52 niet voldoen aan de normstelling. Er is in dat geval sprake van een overschrijding van 9 dB welke hoofdzakelijk wordt veroorzaakt door de rijroute van vrachtwagen.

Toetsing van de optredende maximale geluidsniveaus L_{Amax} aan de richtwaarden volgens de VNG-publicatie ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing levert geen overschrijding op. Het maximale geluidsniveau op de woningen van het maatgevende noordoostelijk geprojecteerde Blok A3 bedraagt in de dagperiode maximaal 30 dB(A) en wordt veroorzaakt door de uitstraling van het oostelijk gedeelte van het dakvlak van de loods. Losactiviteiten zijn hierbij niet beoordeeld (e.e.a. Volgens Artikel 2.17, lid 1 onder b).

⁷ Adviesbureau de Haan (9 december 2010), Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Timmerfabriek John van Rhenen, Middelweg 54 te Leersum, projectnummer: M.10.415

Wanneer de optredende maximale geluidsniveaus ten gevolge van laad- en losactiviteiten in de dagperiode wel zouden worden beschouwd dan bedraagt het maximale geluidsniveau op het maatgevende geprojecteerde Blok A3 maximaal 58 dB(A) en wordt veroorzaakt de rijroute van vrachtwagen bij het leveren van hout. Hiermee rekening houdend wordt bevestigd dat de realisatie van de geprojecteerde woningbouw voor het aspect geluid (maximale geluidsniveaus L_{Amax}) als ruimtelijk inpasbaar aangemerkt kan worden.

De indirecte hinder voldoet ruim aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde volgens de circulaire 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer (Ministerie van VROM, 29 februari 1996)'.

De aanwezigheid van het timmerbedrijf vormt geen belemmering voor de bouw van de beoogde woningen.

Motorenrevisiebedrijf Van Dam

Voor het motorenrevisiebedrijf geldt een afstand van 30 meter tussen de grens van het bouwvlak van het bedrijf uit het vigerende bestemmingsplan en de gevel van een woning. De dichtstbijzijnde woning die in het initiatief wordt gerealiseerd ligt op ca. 29 meter afstand.

In februari 2010 is door AV Consulting BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het motorenrevisiebedrijf⁸. In dit onderzoek werd er uitgegaan van een situatie waarbij er woningen op een kortere afstand dan 29 meter van het motorenrevisiebedrijf geprojecteerd waren (ca 10 meter).

Het doel van het onderzoek was het bepalen en beoordelen van de langetijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus vanwege het motorenrevisiebedrijf ter hoogte van de gevels van de woningen (gelegen op een afstand van ca. 10 meter). Uitgaande van de in het rapport omschreven langtijdgemiddelde geluidnormstelling treedt er geen overschrijding op de woningen (gelegen op een afstand van ca. 10 meter) ten gevolge van het motorenrevisiebedrijf mits de overheaddeur in de noordgevel gesloten blijft. Uitgaande van de in het rapport omschreven maximale geluidnormstelling treedt geen overschrijding op ten gevolge van het motorenrevisie bedrijf. Het initiatief beperkt het motorenrevisiebedrijf in principe niet in de geluidruimte. Het initiatief is derhalve niet bezwaarlijk bezien vanuit de akoestische situatie van het motorenrevisiebedrijf.

Uitgaande van het akoestisch onderzoek waarbij er woningen op een kortere afstand dan 29 meter van het motorenrevisiebedrijf geprojecteerd waren (ca 10 meter), is er naar verwachting geen geluidhinder te verwachten voor de te realiseren woningen (op 29 meter) in voorliggend plan. Het motorenrevisiebedrijf vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

⁸ AV Consulting BV (2 februari, 2010), Akoestisch rapport Motorenrevisiebedrijf Van Dam aan de Rijksstraatweg 285 te Leersum in relatie tot een nieuwbouwplan, projectnr. AV.0702

Bouwmarkt Multimate

Gezien de korte afstand tussen het terrein van de Multimate en de geprojecteerde woningbouw is nader onderzoek⁹ verricht naar de geluidsbelasting van het betreffende bedrijf en de geprojecteerde woningen. Dit met het oog op mogelijke (toekomstige) beperking van de bedrijfsvoering van Multimate ten gevolge van de nabijgelegen geprojecteerde woningbouw en in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de geluidsbijdrage van bouwmarkt Multimate volgens de VNG publicatie worden getoetst aan de volgende geluidsgrenswaarden die gelden voor een gebiedstypering gemengd gebied:

- 50 dB(A) etmaalwaarde ($L_{Ar,It}$) (langetijdgemiddelde)
- 70 dB(A) – etmaalwaarde (L_{Amax}) (piekbelasting)

Langetijdgemiddelde $L_{Ar,It}$

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geprojecteerde woningen Prins Mauritslaan 26, 27 en 30 niet voldoen aan de $L_{Ar,It}$. Om de geluidsbelasting te laten voldoen aan de geluidsgrenswaarde van 50 dB(A) zal een scherm van 2 meter hoog geplaatst worden aan de zuid en zuidoostzijde van het perceel. Hiermee voldoen de woningen aan de geluidsgrenswaarden voor het langetijdgemiddelde en het activiteitenbesluit.

Piekbelasting L_{Amax}

Multimate kan voor het L_{Amax} in de dag en avondperiode niet voldoen aan de normstelling van 70 dB(A) voor de geprojecteerde woningen Prins Mauritslaan 26, 27, 28, 29 en 30. Het nemen van maatregelen om de geluidsbelasting te verminderen zijn echter stedenbouwkundig onwenselijk en financieel niet haalbaar. Aangezien de woningen 26, 27, 28 en 29 zo geprojecteerd zijn dat deze met de voorzijde naar Multimate zijn gericht, beschikken de woningen over een geluidsluwe achtergevel. Hierdoor zijn de gevolgen van de overschrijding van de piekbelasting niet zodanig dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien zal ook de piekbelasting door de oprichting van het scherm lager worden. De woning Prins Mauritslaan 30 is zo geprojecteerd dat de achterzijde wel gericht is op Multimate, aangezien de overschrijding van deze woningen minder hoog is dan de eerder genoemde woningen en de piekbelasting als gevolg van de realisatie van het scherm nog lager zal worden is ook in dit geval sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3.3 WATER

provinciaal beleid

Waterplan 2010-2015 provincie Utrecht

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie voor de periode van 2010 tot 2015. Met dit plan voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010, dat hiermee vervalt. Met de nieuwe Waterwet is het

⁹ Adviesbureau De Haan BV (21 april 2011), Akoestisch onderzoek bouwmarkt Multimate te Leersum in verband met woningbouw, projectnummer V.11.133

Waterplan, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De provincie Utrecht heeft taken op het gebied van waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van het water. In het beleid wordt uitgegaan van de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking. In het Waterplan is het beleid vastgelegd. Bij het Waterplan hoort het Deelplan Kaderrichtlijn Water (KRW), met daarin de provinciale kaders voor de kwaliteit van oppervlaktewater en de maatregelen die de provincie zelf neemt ten aanzien van het grondwater.

Het besluitgebied heeft op basis van het Waterplan de functie "stedelijk gebied". De inrichting en het beheer in deze gebieden zijn primair gericht op bebouwing en infrastructuur. De bij deze functie horende doelstellingen zijn de volgende:

- Een voor bebouwing en infrastructuur gewenste grondwaterstand om zakking te voorkomen en droge voeten te houden (GGOR);
- Verbeteren van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het watersysteem;
- Streven naar het waar mogelijk afkoppelen bij nieuwbouw en stadsvernieuwing en naar maximaal afkoppelen bij rioolvervanging of herinrichting in bestaande wijken, tenzij grondslag of inrichting het niet toelaat, bijvoorbeeld als uitvloeisel van de integrale afweging voor de Utrechtse Heuvelrug;
- Op de Utrechtse Heuvelrug moet integraal beoordeeld worden op welke wijze het hemelwater afkomstig van verhardingen afgevoerd wordt. De opties zijn afkoppelen, infiltreren in de bodem, lozen op oppervlaktewater of aansluiting op het riool;
- Buiten de KRW-waterlichamen geldt: voldoen aan de ecologische normdoelstellingen van minimaal het laagste niveau in bestaande wijken.

Grondwaterplan 2008-2013

Het doel van het grondwaterplan van de provincie Utrecht is dat de hoeveelheid en kwaliteit van het grondwater geschikt is voor duurzaam gebruik door mens en natuur. En dat de informatie daarover zodanig inzichtelijk is dat de samenleving daarmee rekening kan houden en het provinciaal bestuur daarmee sturing kan geven.

De Utrechtse Heuvelrug wordt in het grondwaterplan als bijzonder gebied aangemerkt. Binnen de Utrechtse Heuvelrug worden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen drie zones op basis van kwetsbaarheid onderscheiden. Het besluitgebied ligt in zone A.

Deze zone omvat de gestuwde hogere zandgronden zonder dekzanden met overwegend diepe grondwaterstanden (6 tot 40 m diep). Voor zone A is het advies: "ja, mits": alle gebruikscategorieën kunnen, mits extensief en met preventieve maatregelen.

Op basis van het grondwaterplan moet bijna alle hemelwater aangesloten worden op de riolering om vervuiling van het grondwater te voorkomen.

Omdat zowel de waterschappen als de gemeenten op de Utrechtse Heuvelrug toch graag willen infiltreren, is een convenant Afkoppelen en Infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug afgesloten. Meer hierover is terug te vinden in onderstaande paragraaf.

Convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug

Op 27 januari 2010 is het convenant over afkoppelen van regenwater op de Utrechtse Heuvelrug door dertien partijen (gemeenten, waterschappen, Vitens en de provincie Utrecht) uit het gebied ondertekend. Ook de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft dit convenant ondertekend. Het convenant geeft de partijen een heldere leidraad waar, wanneer en onder welke voorwaarden afkoppelen op de Utrechtse Heuvelrug mogelijk is en beperkt de risico's van afkoppelen voor de grondwaterkwaliteit in de Utrechtse Heu-

velrug. Op basis van dit convenant dient er een integrale afweging gemaakt te worden hoe er wordt omgegaan met hemelwater.

beleid waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft op 28 oktober 2009 het Waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld.

Hierin staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe het waterschap deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving van zijn beheergebied kan uitvoeren, samen met diverse andere organisaties. Verder wordt een overzicht gegeven van de ambities en doelen voor 2010 tot en met 2015 en hoe die bereikt kunnen worden.

Het waterbeheerplan 2010-2015 bestaat uit drie delen:

- **Strategie:** in dit deel staat beschreven hoe wordt ingespeeld om de klimaatverandering en verstedelijking. Dit deel vormt de basis voor de uitvoeringsstrategie.
- **Beleids- en uitvoeringsplan:** in het beleids- en uitvoeringsplan zijn de ambities uit het strategisch deel vertaald naar de beleidsthema's en zeven vernieuwende projecten. Per thema en vernieuwend project zijn de belangrijkste doelen en maatregelen opgenomen die het waterschap in de planperiode neemt. Beleidsthema's zijn: veiligheid, voldoende water, schoon water en recreatie, landschap en cultuurhistorie. De vernieuwende projecten hebben als doel het toekomstige waterbeheer een impuls te geven. Hierbij gaat het om urgente vraagstukken, complexe samenwerking met andere maatschappelijke partijen en een groot waterschapsbelang met een grote impact op de lokale bevolking en het bedrijfsleven.
- **Europese Kaderrichtlijn Water:** Het waterbeheerplan bevat een achtergronddocument over de Europese Kaderrichtlijn Water. Hierin staan de verplichte uitwerkingen van deze kaderrichtlijn en staan afspraken tussen verschillende overheden die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de Europese Kaderrichtlijn Water.

waterplan Heuvelrug

Enkele gemeenten op de Utrechtse Heuvelrug hebben gezamenlijk een waterplan opgesteld in samenwerking met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, de Provincie Utrecht en Hydron Midden-Nederland. Dit plan is in februari 2007 door de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug vastgesteld.

Het plan omvat een integrale visie en daarop gebaseerde maatregelen, gericht op een gezond en veerkrachtig watersysteem. De focus van het waterplan ligt op het stedelijk gebied.

Het waterplan legt binnen het stedelijk gebied nadruk op de volgende aspecten:

- herstel van de natuurlijke waterhuishouding. In de huidige situatie wordt neerslag op het bebouwd gebied voor een belangrijk deel via de (gemengde) riolering afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Dit is feitelijk verspilling van schoon regenwater, waarmee de natuurlijke grondwateraanvulling wordt verstoord en de rioolwaterzuivering wordt belast met onnodige wateraanvoer. Bovendien raakt bij hevige neerslag het riool nogal eens overbelast en stort afvalwater over op schoon oppervlaktewater. Herstel van de natuurlijke situatie, waarbij grond- en oppervlaktewater door schone neerslag worden aangevuld, is een duurzamere oplossing. Belangrijk punt van zorg is dat regenwater schoon blijft en geen overlast geeft. Het is dan ook van belang te

beschikken over ruimte voor tijdelijke waterberging en om vervuilsbronnen te minimaliseren.

- voorkomen van waterverontreiniging door riooloverstort en “stedelijke” activiteiten. Bij vervuiling van water in het bebouwd gebied spelen ondermeer verkeer, chemische onkruidbestrijdingsmiddelen, hondenpoep en “uitlogende” bouwmaterialen een rol. Aanpak van deze zogenaamde diffuse bronnen krijgen nadrukkelijk aandacht in het waterplan.
- zichtbaar en natuurlijk water als kwaliteitsverhogend element in het bebouwd gebied. Water biedt ook kansen voor een aantrekkelijker leefomgeving. Ruimte voor berging en afvoer van water kan zodanig worden ingepast, dat water zichtbaar wordt en bijdraagt aan een prettiger woon- en werkomgeving.

Op basis van voornoemde aspecten zijn in de komende jaren in het stedelijk gebied van de Utrechtse Heuvelrug de maatregelen noodzakelijk:

- het afkoppelen ten behoeve van ontlasting rioolwaterzuivering en herstel natuurlijke waterhuishouding;
- de aanpak van diffuse bronnen ten behoeve van verbetering waterkwaliteit;
- het terugbrengen van (cultuurhistorisch) zichtbaar water.

situatie besluitgebied

Voorliggend plan draagt met de realisatie van woningbouw en bijbehorende verharding bij aan een toename van het verhard oppervlak. Aangevoerd moet worden dat het plan geen negatief effect heeft op de waterhuishoudkundige situatie in en in de directe omgeving van het besluitgebied.

Door DHV is in mei 2008 een geohydrologisch onderzoek^{10,11} uitgevoerd ter plaatse van het besluitgebied. Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

ontwatering

Het geohydrologisch onderzoek wijst uit dat de ondergrond bestaat uit matig fijn, zwak siltig zand. Tijdens een veldwerk is een grondwaterstand gemeten van gemiddeld 2,6 m-mv (15-4-2008). Tijdens ditzelfde veldwerk kon geen GHG waargenomen worden; het is echter zeer aannemelijk dat de GHG zich dieper bevindt dan 0,8 m-mv, overeenkomstig met grondwatertrap VII. Met deze constatering is geconcludeerd dat de huidige ontwatering voldoende is voor het toekomstige woongebied.

hemelwaterafvoer

De bodem in het besluitgebied is geschikt om regenwater te infiltreren. Afvoer naar oppervlaktewater is niet mogelijk, omdat dit niet in de buurt ligt.

Het totale verharde oppervlak in de toekomstige situatie wordt aangesloten op een infiltratievoorziening. Dit is conform het Convenant afkoppelbeleid gemeente Utrechtse Heuvelrug en de Leidraad afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug. Ook het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft in het kader van het vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan “Leersum, Stadhouderslaan”, waar onderhavige ontwikkeling reeds deel van uitmaakte, aangegeven dat het project voldoet aan hun belangrijkste voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen

¹⁰ DHV (2008), Middelweggebied Leersum, gemeente Utrechtse Heuvelrug. Watertoets. Registratienummer: ON-D20080896

¹¹ Dit onderzoek is uitgevoerd voor een groter gebied dan het besluitgebied van dit plan.

verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Door het regenwater te infiltreren in de bodem, voldoet het plan aan het beginsel.

Van belang hierbij is te vermelden dat het risico van verontreiniging van het grondwater in onderhavige situatie nihil is. Hierbij spelen, conform de Leidraad afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug twee factoren een rol:

- hoe vuil is het verhard oppervlak?
- wat zijn de gevolgen voor het grondwater?

Wat betreft de eerstgenoemde factor worden er vier categorieën onderscheiden, waarbij onderhavige locatie te scharen is onder het 'schoon oppervlak' (alle daken en gevels van bestaande bebouwing, mits de dakbedekking en gevelbekleding uit niet-uitlogende bouwmaterialen bestaat) en het 'beperkt schoon oppervlak' (o.a. vrijliggende voet- en fietspaden, schoolpleinen, woonerven, toegangswegen en woonwijken). Conform het beslisschema afkoppelen en infiltratie kunnen dergelijke oppervlakken zonder voorwaarden worden afgekoppeld.

waterkwaliteit

Er dienen uitsluitend duurzame (niet-uitlogende) materialen toegepast te worden. Neerslag van beperkt verontreinigde oppervlakken wordt conform het Convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug afgevoerd via wadi, bodempassage in berm of andere behandelingsvorm. Neerslag van schone oppervlakken mag conform het Convenant rechtstreeks geïnfiltreerd worden in de bodem.

conclusie

De gemeente Utrechtse Heuvelrug hanteert het beleid dat hemelwater en afvalwater gescheiden dienen te worden afgevoerd. Het hemelwater moet geïnfiltreerd worden binnen het besluitgebied en mag niet worden afgevoerd op openbaar gebied.

In onderhavige situatie zal iedere woning op eigen terrein infiltreren. Voor wat betreft het openbaar gebied vindt infiltratie gezamenlijk plaats via een infiltratiesysteem in het openbaar gebied.

Door de goede doorlatendheid van de bodem en de aanwezige grondwaterstanden is het gebied geschikt voor infiltratie van hemelwater.

Bovengrondse infiltratievoorzieningen (wadi's, infiltratievelden e.d.) kunnen door het ruimtebeslag niet goed worden ingepast in het stedenbouwkundig plan. Ondergrondse infiltratie (IT-riool, infiltratiekratten, doorlatende verharding e.d.) kan wel worden toegepast in het besluitgebied.

Door hemelwater bovengronds af te voeren richting infiltratievoorzieningen kan vervuiling van de bodem en het grondwater door foutieve aansluitingen worden voorkomen.

Bij de aanleg van een infiltratiesysteem en verhardingen dient rekening gehouden te worden met de sterke zinkverontreiniging in het grondwater ter plaatse van het huidige kadastrale perceel D, 3575. Tevens mag er binnen dit huidige perceel geen grondwater worden onttrokken.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige planontwikkeling een goede waterhuishouding in het besluitgebied niet in de weg staat.

Het geohydrologisch onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

3.4 FLORA EN FAUNA

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming.

Door SAB is in april 2008 een quick scan flora en fauna^{12,13} uitgevoerd. Uit deze quick scan kan het volgende geconcludeerd worden:

gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

Beide deelgebieden liggen niet in een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied (Natura2000 gebied), maar wel in de omgeving van het Vogel- en Habitatrichtlijngebied langs de Nederrijn ter hoogte van Amerongen. Gezien de afstand, de binnenstedelijke ligging en het lokale karakter van de ingreep zijn er geen negatieve effecten te verwachten op dit gebied. Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet is daarom niet aan de orde.

Ecologische Hoofdstructuur

Beide deelgebieden bevinden zich op korte afstand (ongeveer 50 meter) van de PEHS van Utrecht, maar maken hier zelf geen onderdeel van uit. Het noordelijk gelegen bosgebied, behorend tot de Utrechtse Heuvelrug aan de overkant van de Rijksweg, is hierin aangewezen als bestaande natuur. Op iets grotere afstand (ongeveer 400 meter) bevindt zich het landgoed Broekhuizen. In de huidige situatie is het besluitgebied omsloten door wegen en bebouwing. Gezien deze situatie en het lokale karakter van de ingreep zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de EHS-gebieden.

soortbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of er ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is/kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect verlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Om de bouw van woningen mogelijk te maken wordt de aanwezige vegetatie grotendeels verwijderd. De aanwezige ruigte en rommelhoekjes maken het terrein geschikt voor een aantal soorten, die daardoor hun verblijfplaats en leefgebied zullen verliezen. Het gaat dan om soorten als egel, mol, diverse algemene (spits)muizen, bruine kikker en gewone pad. Voor al deze soorten geldt, dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. In de nieuwe situatie zijn de tuinen van de huizen ook weer een geschikt leefgebied voor een aantal van deze soorten.

¹² SAB Arnhem (2 april 2008), Quick scan luchtkwaliteit flora en fauna Stadhouderslaan te Leersum, kenmerk: 71075

¹³ Dit onderzoek is uitgevoerd voor een groter gebied dan het besluitgebied van dit plan.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten zijn meer strikt beschermde soorten, soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingplicht in het kader van de Flora- en faunawet geldt. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten, zijn strikt beschermde vleermuizen en steenmarters niet uit te sluiten. De sloop van gebouwen kan leiden tot negatieve effecten op en aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen. Daarnaast kunnen bij (sloop)activiteiten in het broedseizoen actieve nesten van vogels worden verstoord.

consequenties

Er is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en gebouwen in de deelgebieden niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van de deelgebieden zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - starten met bouw- en sloopwerkzaamheden buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen zodat de deelgebieden ongeschikt zijn voor dieren.

aanbevelingen

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet is ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting van de deelgebieden, zoals:

- inpassing van de nieuwbouw in het landschap door gebruik te maken van inheemse streekeigen bomen en struiken (www.bronnen.nl);
- bij de nieuwbouw kan gedacht worden aan “vleermuisvriendelijke” bouw, bijvoorbeeld met een toegankelijke, brede spouw met open stootvoegen op 2,5 meter hoogte of ruimte onder het dak;
- extensief beheer en creëren (en handhaven) van ruigtes of struwelen verdient de aanbeveling.
- behoud van zoveel mogelijk bomen.

De quick scan flora en fauna is opgenomen in de bijlage.

nader onderzoek vleermuizen

Door Hans Hartvelt Ecologisch advies is in februari 2009 een nader onderzoek¹⁴ verricht naar vleermuizen in het besluitgebied.

Uit het nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat de kans dat zich in de te slopen gebouwen en/of te kappen bomen verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden redelijkerwijs uit te sluiten is. Gezien het ontbreken van lijnvormige landschapselementen is ook het gebruik van het terrein als vliegroute uit te sluiten. Mogelijk wordt het terrein wel als foerageergebied gebruikt, maar dan zal de toekomstige situatie (tuinen bij de woningen en openbaar groen) dit niet of nauwelijks verminderen.

Van de plannen gaat geen negatieve invloed (externe werking uit op de nabijgelegen Ecologische Hoofdstructuur).

Desalniettemin is het altijd verstandig om uit te gaan van het voorzorgsbeginsel. Mochten er tijdens de sloop of kap toch vleermuizen worden gevonden, dan dient het werk onmiddellijk te worden stilgelegd en een vleermuisdeskundige te worden gewaarschuwd. Deze zal de dieren dan in veiligheid brengen, waarna de werkzaamheden kunnen worden hervat.

Door het uitvoeren van de quick scan, de aanvullende veldverkenning gericht op vleermuizen en het in acht nemen van het voorzorgsbeginsel is in voldoende mate voldaan aan de zorgplicht conform artikel 2 van de Flora- en Faunawet. Een ontheffing conform artikel 75 is dan ook niet nodig.

Het nader onderzoek vleermuizen is opgenomen in de bijlage.

nader onderzoek steenmarter

Door Regelink Ecologisch onderzoek is in februari 2010 nader onderzoek naar de steenmarter uitgevoerd¹⁵. Uit dit nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen sporen van de steenmarter zijn aangetroffen en dat de steenmarter niet in de omgeving niet voorkomt. Er kan derhalve redelijkerwijs aangenomen worden dat er geen vaste rust- en/of verblijfplaatsen van de steenmarter aanwezig is binnen het besluitgebied.

Het nader onderzoek steenmarter is opgenomen in de bijlage.

conclusie

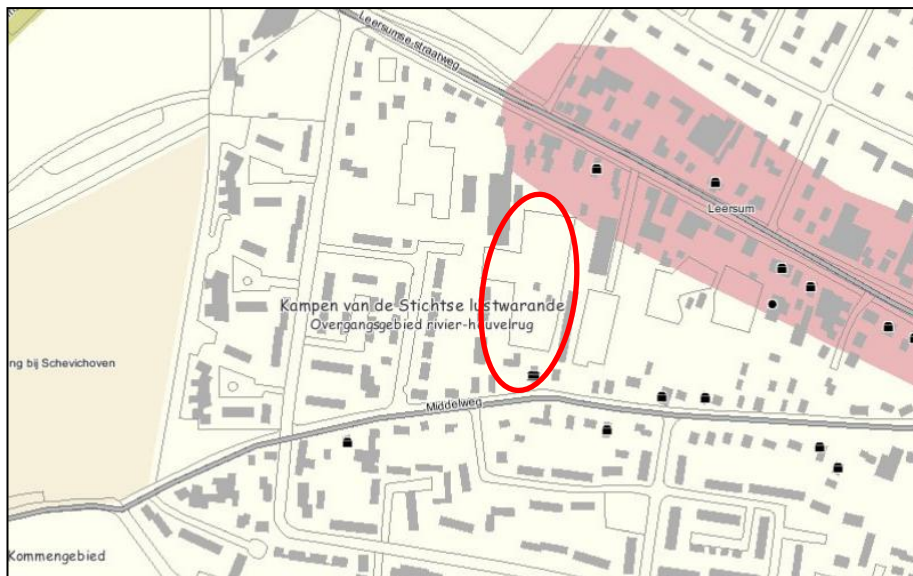
Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit initiatief.

3.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE***cultuurhistorie***

Op basis van de cultuurhistorische kaart van de provincie Utrecht blijkt dat het besluitgebied zich ten zuidoosten van een gebied bevindt, dat is aangeduid als 'bewoning'. Boven-dien kan worden geconcludeerd dat zich in het besluitgebied geen monumenten bevinden. Monumenten zijn wel in de directe omgeving van het besluitgebied gesitueerd. Het betreffen onder andere een langhuisboerderij ten zuidoosten en een arbeiderswoning ten noordoosten van het besluitgebied.

¹⁴ Hans Hartvelt Ecologisch advies (2009), Vleermuisonderzoek Leersum, 17 februari 2009

¹⁵ Regelink Ecologisch onderzoek (12 februari 2010), Notitie steenmarteronderzoek Middenweg 50 te Leersum, rapportagenummer: RA10031-01



uitsnede cultuurhistorische kaart provincie Utrecht

bron: www.provincie-utrecht.nl

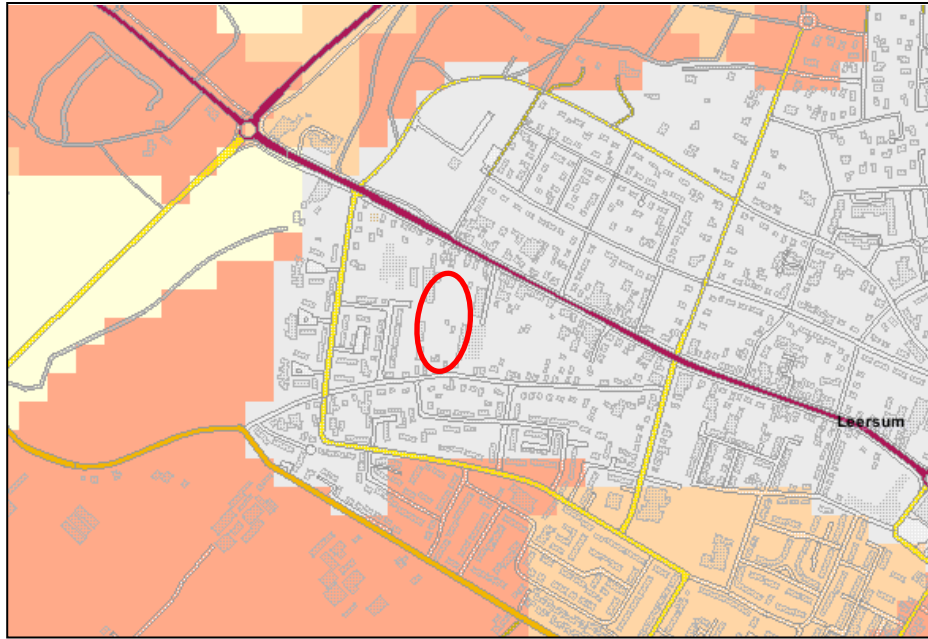
ontstaansgeschiedenis

Leersum is van oorsprong een boerendorp met een kleinschalig dorpskarakter. Rond 1850 bestond het dorp in principe uit twee linten (de Rijksstraatweg en de Nieuwe Steeg) met hieraan boerenbedrijven, en de eerste vorm van clustering van bebouwing op de kruising van de linten met een dwarsroute, de Scherpenzeelseweg. Na 1900 verscheen eveneens lintbebouwing langs de Middelweg. Tot halverwege de vorige eeuw werd in Leersum voornamelijk incidenteel gebouwd. In de tweede helft van de vorige eeuw is het dorp explosief gegroeid. Eerst aan noordzijde van de Rijksstraatweg, later in het gebied tussen de Rijksstraatweg en de Nieuwe Steeg. De Rijksstraatweg vormt de grens tussen de individuele bebouwing op de hoger gelegen zandgronden en de meer aaneengesloten bebouwing in het lager gelegen open gebied, de Langbroekwetering in de richting van de rivier De Kromme Rijn. Het voorzieningenniveau van Leersum is relatief hoog.

archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed.

Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in principe in de bodem bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen dat ernaar wordt gestreefd om de waarde te behouden op die locatie. Indien dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, moeten de waarden worden opgegraven en elders worden bewaard.



uitsnede IKAW-kaart

bron: www.kich.nl

Ingevolge de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, zoals weergegeven in de afbeelding op voorgaande pagina, is het besluitgebied niet gekarteerd (grijze kleur). Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt dan ook noodzakelijk geacht.

bureauonderzoek

Door ARC is een archeologisch bureauonderzoek^{16,17} uitgevoerd ter plaatse van de besluitlocatie. Uit dit bureauonderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie op een smeltwaterpuinwaaier ligt. Een deel van de onderzoekslocatie is naar alle waarschijnlijkheid nog nooit bebouwd geweest. Buiten de aanwezige bebouwing zijn er in het bureauonderzoek geen aanwijzingen voor verstoring van het bodemarchief gevonden. Gezien de landschappelijke context en de vele vondsten in de omgeving heeft de locatie naar alle waarschijnlijkheid een hoge archeologische trefkans op archeologica uit de periode Paleolithicum tot Nieuwe Tijd. Conform de KNA (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) is een vervolgonderzoek daarom noodzakelijk.

Het archeologisch bureauonderzoek is opgenomen in de bijlage.

proefsleuvenonderzoek

Door Raap is in de periode 5 tot 9 juli 2010 een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven¹⁸ uitgevoerd ter plaatse van het besluitgebied. Het besluitgebied betreft deelgebied 2 uit het proefsleuvenonderzoek.

Ten aanzien van deelgebied 2 wordt in het proefsleuvenonderzoek het volgende geconcludeerd.

¹⁶ ARC (2009), Een archeologisch bureau-onderzoek voor de locatie Stadhouderslaan te Leersum, gemeente Utrechtse Heuvelrug (U.), ARC-Rapporten 2008-61

¹⁷ Dit onderzoek is uitgevoerd voor een groter gebied dan het besluitgebied van dit plan.

¹⁸ RAAP (2010), Zwervende Erven aan de Middelweg te Leersum. Archeologisch proefsleuvenonderzoek. Raap-rapport 2152, 26 november 2010

In deelgebied 2 is één sporencluster aangetroffen in het zuiden van het gebied, dat waarschijnlijk deel uitmaakt van een huisplaats en/of andere structuren in een groter systeem van zwervende erven waar ook de huisplaatsen aan de Koningin Wilhelminalaan en de sporenclusters in deelgebied 1 deel van uitmaken. In het noordelijke deel van het plangebied, zijn weliswaar slechts twee sporen uit de IJzertijd aangetroffen, maar de aanwezigheid van meerdere archeologische indicatoren in de boringen in combinatie met de intactheid van het bodemprofiel ter plaatse, geven aanleiding om ook in dit deel van deelgebied 2 een vindplaats te vermoeden.

In deelgebied 2 was in delen van het terrein sprake van bebouwing in de vorm van stallen en schuren en van begroeiing door bomen, met name in het midden van het terrein. De afmeting van deze bomen doet evenwel vermoeden dat een eventuele vindplaats in dit deel van het plangebied als gevolg van intensieve faunaturbatie grotendeels verloren zal zijn. Bij het verwijderen van de boomstronken zal de bodem (onvermijdelijk) nog verder verstoord worden. Het westelijke deel van deelgebied 2 was volledig overwoekerd door bramen en andere struikgewassen en op grond daarvan niet toegankelijk. Derhalve is de dekking van de sleuven van dien aard dat niet kan worden uitgesloten dat zich binnen deze delen van deelgebied 2 één of meerdere onontdekte sporenclusters c.q. huisplaatsen zullen bevinden. Bij het begrenzen van de vindplaatsen in deelgebied 2 is daarmee rekening gehouden.

Aanbevolen wordt om de vindplaatsen veilig te stellen door middel van een opgraving.

Het inventariserend onderzoek door middel van proefsleuven van Raap is opgenomen in de bijlage.

selectiebesluit

Op basis van de bevindingen van het proefsleuvenonderzoek is door de gemeente Utrechtse Heuvelrug een selectiebesluit genomen. Hierbij heeft het college besloten dat aangezien de behoudenswaardige archeologische vindplaatsen in ernstige mate zullen worden aangetast door de geplande werkzaamheden, alvorens de werkzaamheden beginnen, een archeologische opgraving uitgevoerd moet worden.

Het selectiebesluit van de gemeente is opgenomen in de bijlage.

3.6 VERKEER EN PARKEREN

verkeer

Het plan voorziet in de realisatie van 30 woningen op een inbreidingslocatie. De locatie wordt door middel van een nieuw te realiseren erftoegangsweg ontsloten op de Middelweg en, in latere instantie op de Prins Mauritslaan. De hoeveelheid nieuw te realiseren woningen is niet van dien aard, dat er sprake zal zijn van een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen op bestaande wegen in de omgeving.

parkeren

Binnen het besluitgebied geldt de volgende parkeernorm:

- woning duur: 2,0 pp per woning;
- woning midden: 1,8 pp per woning;
- woning goedkoop: 1,4 pp per woning.

In het besluitgebied komen 30 woningen, waarvan 12 worden gerekend tot de goedkope sector, 9 tot de middeldure sector en 9 tot de dure sector. Laatstgenoemde woningen krijgen parkeergelegenheid op eigen terrein in de vorm van een garage en een korte oprit. Hierdoor kan een berekeningsaantal per woning worden aangehouden van 1,0 parkeerplaatsen op eigen terrein. De uitkomst van 9,0 parkeerplaatsen wordt afgetrokken van de totale parkeerbehoefte. Hiermee komt de totale behoefte in de openbare ruimte op 42 parkeerplaatsen te liggen.

Aantal	Type	parkeernormering GVVP	Aantal
9	woningen duur	2	18
9	woningen middel	1,8	16
12	woningen goedkoop	1,4	17
			51
	Woning met garage en lange oprit (1,3)		
9	Woning met garage en korte oprit (1)	1,0 eigen terrein	9
	Totaal parkeerplaatsen op eigen terrein		9
	Saldo behoefte openbare parkeervakken		42

In het plan worden 42 openbare parkeerplaatsen en negen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. In het besluitgebied wordt voldaan aan de totale parkeerbehoefte van 51 parkeerplaatsen.

De in het besluitgebied gelegen openbare weg wordt ingericht in overeenstemming met de in 2010 in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan vastgestelde ontwerprichtlijnen voor erftoegangswegen binnen de bebouwde kom.

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend initiatief.

3.7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De projectontwikkelaar Vos & Teeuwissen heeft in samenwerking met de gemeente Utrechtse Heuvelrug de herontwikkeling van het besluitgebied ter hand genomen. Hiertoe is een anterieure overeenkomst met de gemeente getekend.

Aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie daarmee anderszins is verzekerd, hoeft vooralsnog geen exploitatieplan voor de omgevingsvergunning te worden opgesteld. Geconcludeerd kan worden dat het project economisch uitvoerbaar is.

4 DE PROCEDURE

4.1 ALGEMEEN

Het besluitgebied maakte voorheen deel uit van het bestemmingsplan Leersum, Stadhouderslaan. Dit bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg 3.1.1 Bro toegezonden aan:

- Provincie Utrecht
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
- VROM Inspectie

De reacties van deze organisaties zijn opgenomen in de bijlage.

De provincie heeft bij brief van 3 februari 2010 laten weten het plan verder in procedure te brengen met inachtneming van de volgende opmerkingen:

- De status van het 'Waterplan Heuvelrug' wordt niet duidelijk vermeld;
- Bij het provinciaal beleid inzake water wordt verwezen naar het 'Provinciaal Waterhuishoudingsplan'. Het Waterplan Provincie Utrecht 2010-2015 en het Grondwaterplan 2008-2013 moeten hier ook bij worden betrokken;
- Op basis van het convenant afkoppelen van regenwater op de Utrechtse Heuvelrug dient er een integrale afweging gemaakt te worden hoe er wordt omgegaan met hemelwater. In de toelichting moet deze integrale afweging worden opgenomen;
- De resultaten van het vervolgonderzoek archeologie moeten worden opgenomen in het plan.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft bij brief van 7 januari 2010 te kennen gegeven dat het plan voldoet aan het door het hoogheemraadschap gehanteerde "standstill beginsel", aangezien het regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

De VROM Inspectie heeft bij brief van 29 januari 2010 aangegeven dat op grond van de Nota ruimte en de AMvB ruimte bij woningbouw in nationale landschappen moet worden uitgegaan van het migratiesaldo nul. Dit houdt in dat de maximale wooncapaciteit niet meer mag bedragen dan de wooncapaciteit die nodig is om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. In de toelichting wordt echter niet expliciet ingegaan op het migratiesaldo nul.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld met inachtneming van de aangegeven opmerkingen. Daarbij dient te worden aangetekend dat het besluitgebied dat onderwerp is van deze ruimtelijke onderbouwing buiten de vastgestelde begrenzing van het nationaal landschap ligt en daarmee niet valt onder de werking van migratiesaldo nul.

Inspraakreacties

Op grond van de inspraakverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het voorontwerpbestemmingsplan Leersum, Stadhouderslaan, waar het besluitgebied voorheen deel van uitmaakte, vanaf 28 december 2009 tot en met 5 februari 2010 (zes weken) voor inspraak ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen inspraakreacties in te dienen.

De volgende inspraakreacties zijn ingediend:

- 1 Lamper Accountants en Adviseurs BV te Veendaal, namens Van Ekeveld Beheer BV/Multimate eigenaar Rijksstraatweg 289 te Leersum, d.d. 21 januari 2010, ontvangen 25 januari 2010
- 2 Van Schuppen & Van de Water Advocaten, namens mevrouw Van Schuppen te Leersum, d.d. 21 januari 2010, ontvangen 25 januari 2010.

De destijds op het voorontwerpbestemmingsplan ingekomen inspraakreacties zijn ter informatie opgenomen in de bijlage. Overigens is de inspraakreactie namens de eigenaar van Multimate inmiddels ingetrokken aangezien de bevoorradingsroute voor het betreffende bedrijf niet langer in het geding is.

4.2 RESULTATEN PROCEDURE OMGEVINGSVERGUNNING

De gemeenteraad heeft op 30 juni 2011 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze ontwerpverklaring heeft vanaf 15 juli 2011 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen tezamen met de ontwerpbeschikking. Een ieder heeft de mogelijkheid gekregen om zijn zienswijze kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijze kenbaar gemaakt. De raad heeft de bevoegdheid voor het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen op 30 juni 2011 gemandateerd aan het college van B&W. Het college heeft op 22 september 2011 besloten om de verklaring van geen bedenkingen af te geven.