

Ruimtelijke onderbouwing

Leersum, Prins Mauritslaan

gemeente Utrechtse Heuvelrug

15 december 2011

projectnummer 71075.01

ID: NL.IMRO.1581.ovLSMpmauritsln-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	23
3.4	FLORA EN FAUNA	27
3.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	29
3.6	VERKEER EN PARKEREN	32
3.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
4	DE PROCEDURE	34
4.1	ALGEMEEN	34
4.2	RESULTATEN PROCEDURE OMGEVINGSVERGUNNING	35

BIJLAGEN

- *bijlage 1: bodemonderzoek*
- *bijlage 2: Plan van aanpak Prins Mauritslaan 1 & 3*
- *bijlage 3: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï*
- *bijlage 4: quick scan luchtkwaliteit*
- *bijlage 5: akoestisch onderzoek motorenrevisiebedrijf*
- *bijlage 6: akoestisch onderzoek Multimate*
- *bijlage 7: geohydrologisch onderzoek*
- *bijlage 8: quick scan flora en fauna*
- *bijlage 9: archeologisch bureauonderzoek*
- *bijlage 10: archeologisch proefsleuvenonderzoek*
- *bijlage 11: selectiebesluit gemeente*
- *bijlage 12: overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan "Leersum, Stadhouderslaan"*
- *bijlage 13: inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan "Leersum, Stadhouderslaan"*
- *bijlage 14: kaart van het besluitgebied*
- *bijlage 15: Nota Zienswijzen, inclusief Nota van wijzigingen*

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

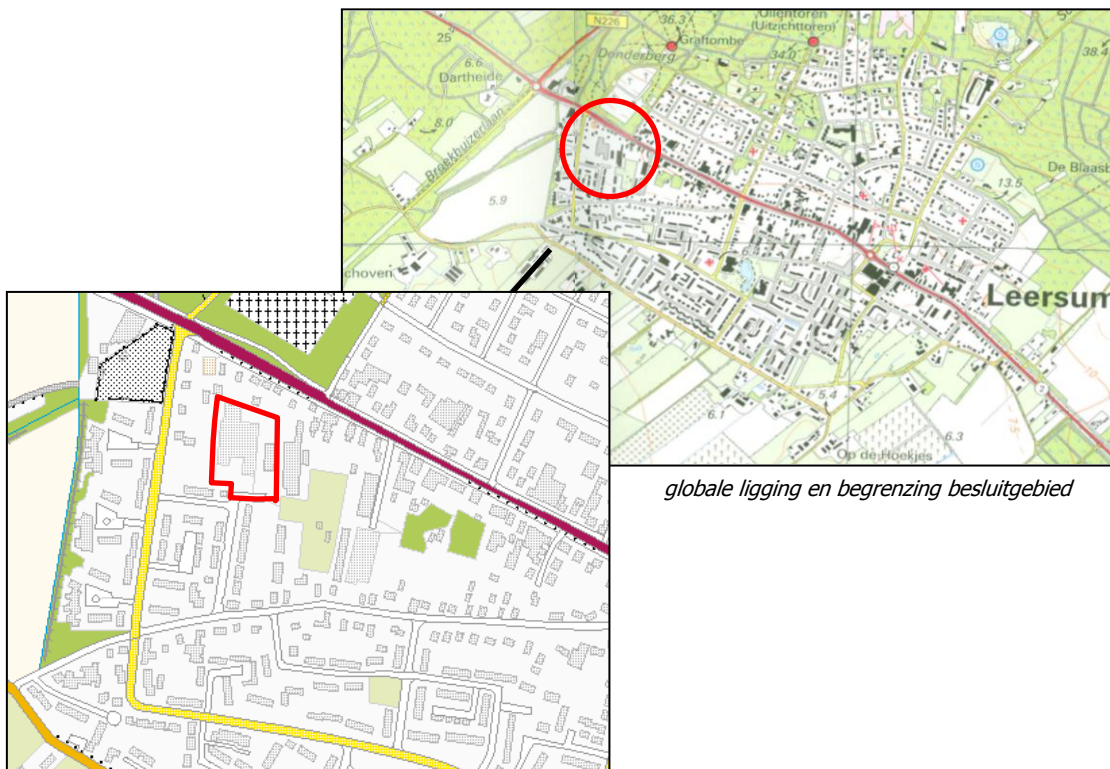
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het voornemen met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van 27 woningen ten westen van de kern Leersum. Het terrein zal worden ontwikkeld door projectontwikkelaar Janssen de Jong.

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 individueel te realiseren ontwikkeling is, is het in sterke samenhang met de ontwikkeling in het naburige plangebied van Vos & Teeuwissen ontwikkeld (zie afbeelding in paragraaf 2.3). De samenhang in de plannen komt tot uiting in de gezamenlijk ontwikkelde stedenbouwkundige plannen 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 Prins Mauritslaan. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging en begrenzing van het besluitgebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding zoals opgenomen in de bijlage.



globale ligging en begrenzing besluitgebied

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 plangebied meerdere bestemmingen toegekend waaronder de bestemmingen "Bedrijf", "Bedrijfserf" en "Tuin". De gronden met de bestemming "Bedrijf" zijn bestemd voor plaatselijk verzorgende, dan wel plaatselijk gevestigde bedrijven met een daarbij behorende dienstwoning, met uitzondering van detailhandelsbedrijven en agrarische bedrijven. Op deze gronden is een gebruik voor woondoeleinden niet mogelijk. Hetzelfde geldt voor de gronden met de bestemmingen "Bedrijfserf" en "Tuin".

1.4 LEESWIJZER

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 "het plan" ingegaan op de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan 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. In het besluitgebied was tot voor kort bedrijvigheid, met bijbehorende verharding, gesitueerd. Ten behoeve van de planontwikkeling is de bebouwing in het gebied inmiddels gesloopt.

2.3 PROJECTBESCHRIJVING

uitgangspunten

Voorliggend plan is een individueel te realiseren ontwikkeling. Onderhavig besluitgebied is echter in sterke samenhang met de ontwikkeling in het naburige plangebied van Vos & Teeuwissen ontwikkeld (zie afbeelding).



globale ligging en begrenzing van onderhavig besluitgebied (plangebied 2) en de nabijgelegen te ontwikkelen locatie

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

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 Janssen de Jong en Vos & Teeuwissen 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 groene 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 plangebieden 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 huidige en toekomstige aansluitingen aan

Indicatie toekomstige situatie plangebied

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 type en steen dakpan. Het metselwerk wordt uitgevoerd in een baksteen met een warme tint en een sfeervolle en chique uitstraling. 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 plan 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 27 woningen, in de vorm van twintig twee onder één kapwoningen en zeven rijwoningen. De woningen worden ontsloten door middel van een nieuwe woonstraat (Prins Mauritslaan). Deze woonstraat wordt op de Koningin Emmalaan en de Stadhouderslaan aangesloten. De navolgende afbeelding geeft inzicht in het verkavelingsplan dat voor het besluitgebied is opgesteld.



Verkavelingsplan (bron: Ter Braak Architecten)

Overeenkomstig voornoemde uitgangspunten zijn in het plan verschillende typen woningen door elkaar toegepast en zijn de woningen op strategische plekken gespiegeld of gedraaid. De voorgevelrooilijnen verspringen op enkele plekken, waardoor de individualiteit van de woningen extra wordt benadrukt en aansluiting wordt gezocht met de omgeving Rijksstraatweg. Het voorgaande leidt tot het ontstaan van een afwisselend beeld, passend binnen de context van de bestaande bebouwing.

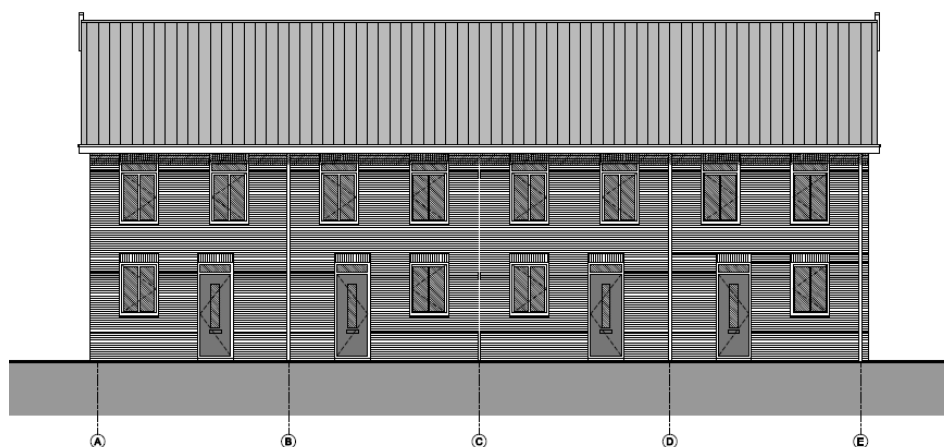
Het afwisselende beeld wordt versterkt door de beeldkwaliteit die in het besluitgebied is voorzien. De twee onder één kap woningen hebben bijvoorbeeld een bijzondere kapvorm, namelijk een combinatie van een dwars- en langskap. Hierdoor is dit type niet spiegelsymmetrisch en wordt de mogelijkheid geboden om verschillende hoekoplossingen toe te passen.

Daarnaast worden bij de rijwoningen architectonische middelen toegepast om de individuele woningen onder één kap te benadrukken.

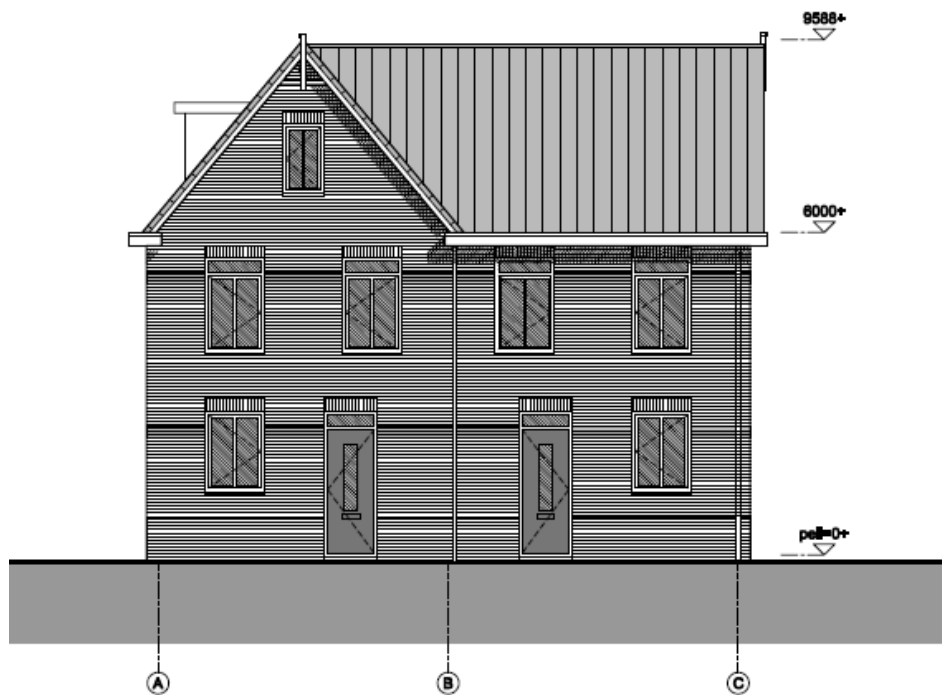
De goothoogte van de woningen is circa 6 m, terwijl de bouwhoogte ongeveer 10 m bedraagt.



Voorgevel woningtype A (bron: Ter Braak Architecten)



Voorgevel woningtype B (bron: Ter Braak Architecten)



Voorgevel woningtype C (bron: Ter Braak Architecten)



Voorgevel woningtype D (bron: Ter Braak Architecten)

het programma

In het besluitgebied zijn in totaal 27 woningen voorzien en wel in de vorm van twintig twee onder een kapwoningen en zeven rijwoningen. De rijwoningen zijn in het noordelijk deel van het besluitgebied gesitueerd verdeeld over twee bouwblokken. De kavelgrootte varieert van 79 m² tot 242 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.

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.



rode contourenkaart Leersum

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

Bij ontwikkeling van woningen en bedrijventerreinen geeft de provincie prioriteit aan herstructurering en revitalisering, inbreiding 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 bouwvergunningen. 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 27 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. De woningen zijn bijvoorbeeld levensloopbestendig.

Vooralsnog ziet de woningbouwdifferentiatie er als volgt uit:

- 18 woningen vrije sector (twee-onder-een kap)
- 2 woningen middenduur (€ 180.000 - € 250.000)
- 7 sociale huurwoningen

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.

Bovendien past deze verdeling binnen de ambitie van de gemeente om in te spelen op de vraag naar woningen zoals neergelegd in de Woonvisie. Het project heeft betrekking op zowel huur- als koopwoningen. Doordat de woningen levensloopbestendig worden gebouwd zijn zij mede geschikt voor senioren; een belangrijke doelgroep uit de Woonvisie.

Ook biedt het project ruimte aan betaalbare koopwoningen (tot € 300.000,-), eveneens een belangrijke doelstelling uit de Woonvisie. Ten slotte draagt de realisatie van de vrije sector woningen bij aan betere mogelijkheden voor doorstroming.

Onderhavig besluitgebied is ontwikkeld in sterke samenhang met het naastgelegen plan-gebied. Beide locaties samen voldoen aan de provinciale ambitie dat gemiddeld 30% van de woningbouw in de sociale sector wordt gerealiseerd. In totaal worden ter plaatse van de te ontwikkelen locatie aan de Prins Mauritslaan, waar onderhavig besluitgebied deel van uitmaakt, 19 van de 59 woningen in de sociale component gerealiseerd, waarvan 7 in onderhavig besluitgebied. Hiermee wordt 32% sociale woningbouw gerealiseerd.

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

Het besluitgebied biedt in de huidige situatie ruimte aan bedrijvigheid. In het beeldkwaliteitplan Rijksstraatweg en de gemeentelijke welstandsnota is gesteld dat een dergelijke bedrijvenlocatie kan worden ontwikkeld tot woongebied. Daarnaast is, in lijn met de welstandsnota, 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 het 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 wordt een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd.

In dit kader is door UDM west B.V. in april 2008 een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd ter plaatse van de locatie Prins Mauritslaan 1 en 3. Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat tijdens de uitvoering van het veldwerk zintuiglijk geen verontreinigingen zijn aangetroffen.

Op de locatie van de voormalige ondergrondse tank aan de Prins Mauritslaan 1 is ter plaatse van het voormalige vulpunt een sterke verontreiniging aanwezig met minerale olie (circa 5 m³) in de grond en het grondwater. Geadviseerd wordt deze verontreiniging te saneren, waarbij in overleg met het bevoegd gezag de terugsaneerwaarde dient te worden vastgesteld.

Ter plaatse van de voormalige dieseltank aan de Prins Mauritslaan 3 is een sterke verontreiniging aanwezig met minerale olie (circa 10 m³) in het grondwater. Geadviseerd wordt deze verontreiniging te saneren tot beneden streefwaarde/hergebruikswaarde voor wonen.

² UDM west B.V. (24 april 2008), Verkennend milieukundig bodemonderzoek aan de Prins Mauritslaan 1 & 3 (plangebied 2) te Leersum, projectnummer: 08-05-0158

Voor het overige terrein geldt dat in geen van de geanalyseerde grond- en grondwater-monsters concentraties boven de streefwaarde zijn aangetroffen. De bodem wordt voor het overige terrein dan ook geschikt bevonden voor wonen met tuin.

Op grond van het onderzoek wordt aanbevolen de twee aanwezige verontreinigingspots met minerale olie te saneren door de verontreinigde bodem inclusief grondwater te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker. Er is een plan van aanpak sanering³ met een saneringsplan opgesteld en door het bevoegd gezag (Milieudienst Zuidoost-Utrecht) goedgekeurd. De sanering zal moeten plaatsvinden, voordat herontwikkeling kan plaatsvinden.

Het verkennend bodemonderzoek en plan van aanpak zijn als bijlage bijgevoegd.

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^{4,5} 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 liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

Rijksstraatweg

Uit de berekening van de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, van de Rijksstraatweg blijkt wel dat het gehele besluitgebied binnen deze contour ligt. Voor de Rijksstraatweg is de geluidsbelasting ten gevolge van deze weg bepaald. Uit het onderzoek naar de geluidsbelastingen blijkt dat bij drie woningen in het noordoosten van het besluitgebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van Rijksstraatweg bedraagt 49 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De plafondwaarde op basis van het gemeentelijk geluidsbeleid bedraagt voor deze situatie 58 dB. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de plafondwaarde.

Verlening van hogere waarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Rijksstraatweg,

³ UDM west B.V. (28 april 2008), Plan van aanpak Prins Mauritslaan 1 & 3 te Leersum. Projectnummer: 08-05-0277

⁴ SAB Arnhem (12 april 2011), Akoestisch onderzoek Leersum, woningbouwlocatie Stadhouderslaan, kenmerk: 71075

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

het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor deze drie woningen kan door de gemeente een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft in de "Beleidsregels hogere waarden Wgh, gemeente Utrechtse Heuvelrug" ruimtelijke situaties omschreven waarbij de verlening hogere waarden mogelijk is. Dit wordt gedaan door zogenaamde ontheffingscriteria. Eén van deze criteria uit dit beleid is: woningen vullen een open plaats tussen aanwezige bebouwing op. Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing, aangezien het plangebied wordt omringd door bestaande bebouwing. Alle woningen in het plangebied zijn grondgebonden woningen. De tuinen bij deze woningen kunnen worden aangemerkt als buitenruimtes. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij geen van de woningen op de begane grond de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Hierdoor zijn de buitenruimtes dusdanig gelegen dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van deze ruimtes niet wordt overschreden. Deze buitenruimtes kunnen als geluidsluw worden aangemerkt. Daarmee zijn de buitenruimtes van deze woningen akoestisch gunstig geprojecteerd.

De situatie past in het gemeentelijk beleid. Hierdoor wordt voor deze woningen een hogere waarde verleend door de gemeente. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de omgevingsvergunning-procedure.

toetsing aan het bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de drie woningen gebeurt alleen door de Rijksstraatweg. De overige wegen nabij het plangebied zorgen niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de drie woningen. Omdat bij deze drie woningen maar één weg zorgt voor de overschrijding, hoeft er geen cumulatie te worden uitgevoerd.

De hoogste geluidsbelasting op de woningen bedraagt 49 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De hoogste geluidsbelasting bedraagt daardoor 54 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(54-33=)$ 21 dB worden bereikt.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Het akoestisch rapport is opgenomen in de bijlage.

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 Rijks-overheid 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 27 woningen. Volgens de huidige 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^{6,7} 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

⁶ SAB Arnhem (23 januari 2008), Quick scan luchtkwaliteit woningbouwlocatie Stadhouderslaan te Leersum, kenmerk: 71075

⁷ 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'⁸ 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'.

⁸ 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 kunnen 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>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. 40 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. 35 m</i>
<i>Bouwmarkt Multimate</i>	<i>Rijksstraatweg 289</i>	<i>30 m</i>	<i>10 m</i>	<i>Ca 4 m</i>

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 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 ca. 40 meter afstand van de opslag.

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

Motorenrevisiebedrijf Van Dam

Voor het motorenrevisiebedrijf aan de Rijksstraatweg 285 geldt een afstand van 30 m 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. 25 meter afstand.

In februari 2010 is door AV Consulting BV een akoestisch onderzoek⁹ uitgevoerd naar het motorenrevisiebedrijf in relatie tot het naastgelegen initiatief van Vos & Teeuwissen. In dit onderzoek werd er uitgegaan van een situatie waarbij er woningen op een kortere afstand dan 25 meter van het motorenrevisiebedrijf geprojecteerd waren (ca. 10 meter). Deze woningen lagen echter ten oosten van het motorenrevisiebedrijf.

Het doel van het onderzoek was het bepalen en beoordelen van de langtijdgemiddelde 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 gezien vanuit de akoestische situatie van het motorenrevisiebedrijf.

In voorliggend plan zijn de woningen ten westen van het motorenrevisiebedrijf geprojecteerd op een afstand van ca. 25 meter. Tussen deze woningen in ligt het gebouw van Multimate dat een hogere bouwhoogte heeft dan het motorenrevisiebedrijf.

Gezien de uitkomst van het akoestisch onderzoek van AV Consulting BV en de afscherpende werking van het gebouw van Multimate zal er naar verwachting geen geluidshinder optreden.

Het motorenrevisiebedrijf vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

Bouwmarkt Multimate

Gezien de korte afstand tussen het terrein van de bouwmarkt Multimate en de geprojecteerde woningbouw is nader onderzoek¹⁰ verricht naar de geluidsbelasting van het betreffende bedrijf op 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 geluidsbelasting van bouwmarkt Multimate volgens de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" worden getoetst aan de volgende normstelling die gelden voor een gebiedstypering gemengd gebied:

⁹ 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

¹⁰ Adviesbureau De Haan BV (5 mei 2011), Akoestisch onderzoek bouwmarkt Multimate Leersum in verband met woningbouw, projectnummer V.11.133

- 50 dB(A) etmaalwaarde (L_{Ar,LT}) (langetijdgemiddelde beoordelingsniveau)
- 70 dB(A) etmaalwaarde (L_{Amax}) (optredende max. geluidsniveaus: piekgeluiden)

Langetijdgemiddelde L_{Ar,LT}

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van Multimate op de geprojecteerde woning Prins Mauritslaan 15 in de dagperiode niet voldoet aan de normstelling voor het L_{Ar,LT}. Om op de geprojecteerde woningbouw aan de normstelling van 50 dB(A) etmaalwaarde te voldoen zal een deels geluidsabsorberend scherm van 2 meter hoog geplaatst worden aan de (zuid)westzijde van het perceel, rondom het achterterrein. Hiermee voldoen alle woningen gedurende de dagperiode aan de normstelling voor het langetijdgemiddelde beoordelingsniveau volgens de VNG-publicatie.

Gedurende de avondperiode voldoen de woningen Prins Mauritslaan 9, 12 en 13 niet aan de normstelling voor het L_{Ar,LT}. Om aan de normstelling voor de avondperiode te voldoen dient het deel van het parkeerterrein van Multimate waar met platen- en winkelwagens wordt gereden met een vlak en aaneengesloten bestrating (zoals asfalt) te worden uitgevoerd. Hiermee voldoen alle woningen gedurende de avondperiode aan de normstelling voor het langetijdgemiddelde beoordelingsniveau volgens de VNG-publicatie.

Piekgeluiden L_{Amax}

Verder blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de piekgeluiden (L_{Amax}) ten gevolge van activiteiten op het terrein van de bouwmarkt Multimate in de avondperiode niet voldoen aan de normstelling van 70 dB(A) op de geprojecteerde woningen Prins Mauritslaan 9 en 13. Om aan de normstelling te voldoen dient het deel van het parkeerterrein van Multimate waar met platen- en winkelwagens wordt gereden met een vlak en aaneengesloten bestrating (zoals asfalt) te worden uitgevoerd. Hiermee wordt op alle geprojecteerde woningen gedurende de avondperiode aan de normstelling voor piekgeluiden voldaan.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat, door het realiseren van een deels absorberend scherm in de vorm van een erfafscheiding rondom het achterterrein (zuidelijk) van Multimate en het aanbrengen van een vlakke en aaneengesloten bestrating op het terreingedeelte waar met platen- en winkelwagens wordt gereden, op alle geprojecteerde woningen kan worden voldaan aan de normstelling voor het L_{Ar,LT} en het L_{Amax} en zodoende een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat voor de nieuw te bouwen woningen wordt gerealiseerd.

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

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

Het besluitgebied biedt in de huidige situatie ruimte aan bedrijvigheid, waardoor het terrein gedeeltelijk bebouwd en verhard is. Voorliggend plan draagt met de realisatie van woningbouw en bijbehorende verharding mogelijk bij aan een beperkte toename van het verhard oppervlak. Aangetoond 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^{11,12} 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 belang-

¹¹ DHV (2008), Middelweggebied Leersum, gemeente Utrechtse Heuvelrug. Watertoets. Registratienummer: ON-D20080896

¹² Dit onderzoek is uitgevoerd voor een groter gebied dan het besluitgebied van dit plan.

rijkste voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen 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. Voort 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.

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 soortsbescherming en gebiedsbescherming.

Door SAB is in april 2008 een quick scan flora en fauna^{13,14} 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) 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 verblijfsplaatsen 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.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten zijn meer strikt beschermde soorten, soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht 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 kun-

¹³ SAB Arnhem (2 april 2008), Quick scan luchtkwaliteit flora en fauna Stadhouderslaan te Leersum, kenmerk: 71075

¹⁴ Dit onderzoek is uitgevoerd voor een groter gebied dan het besluitgebied van dit plan.

nen bij (sloop)activiteiten in het broedseizoen actieve nesten van vogels worden verstoord.

De ten tijde van de quick scan aanwezige bebouwing in het besluitgebied is inmiddels gesloopt, waardoor een nader onderzoek naar vleermuizen en steenmarters hier niet meer van toepassing is.

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.

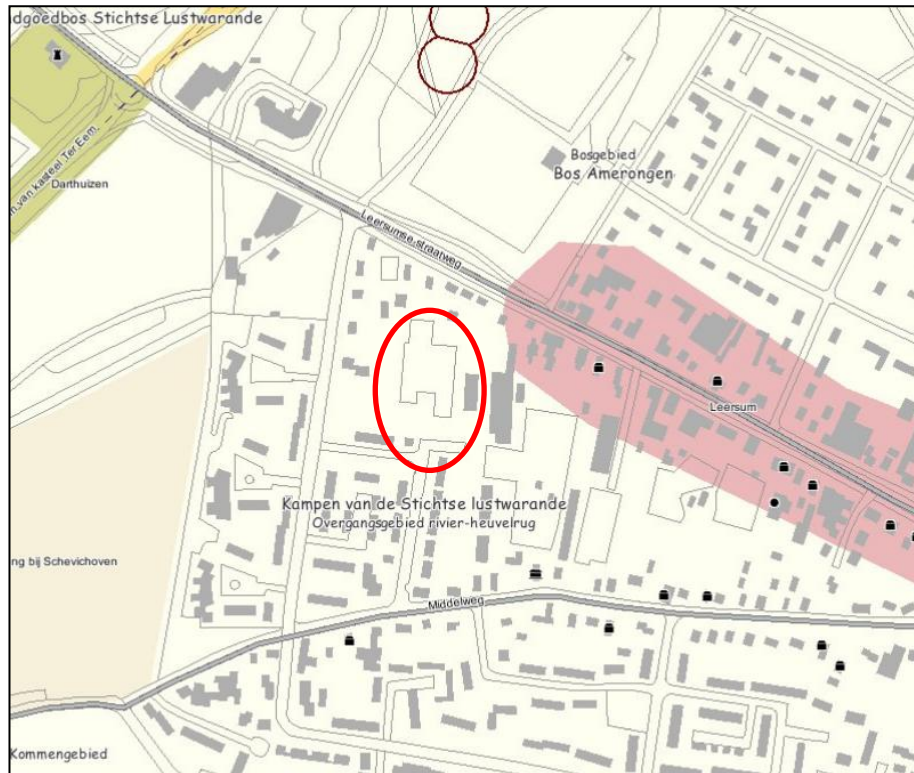
De quick scan flora en fauna is opgenomen in de bijlage.

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'. Bovendien kan worden geconcludeerd dat zich in het besluitgebied geen monumenten bevin-

den. 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.



uitsnede cultuurhistorische kaart provincie Utrecht

bron: www.provincie-utrecht.nl

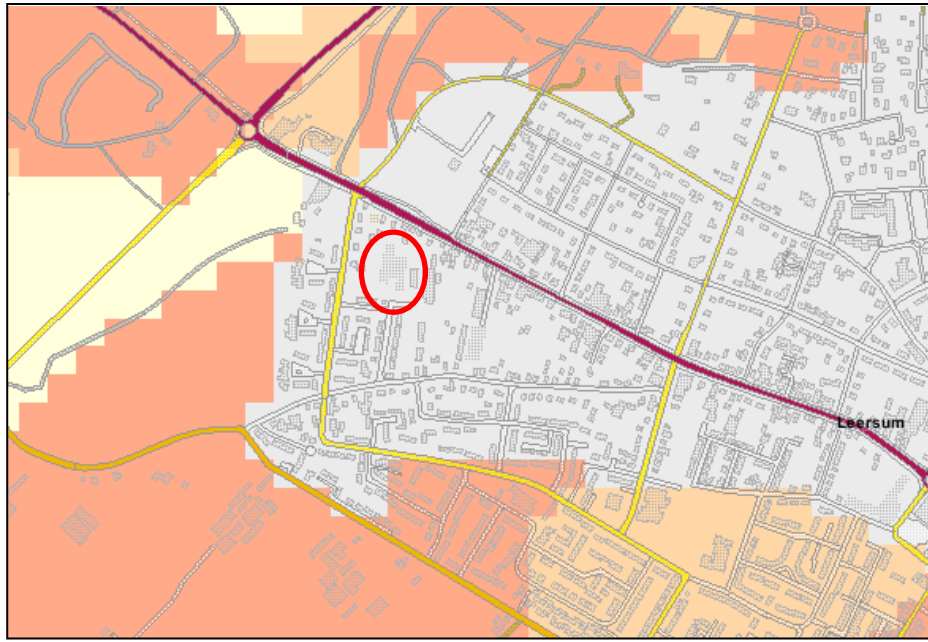
ontstaansgeschiedenis

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 voorzieningsniveau 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^{15,16} uitgevoerd ter plaatse van de planlocatie. 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 proefsleuven¹⁷ uitgevoerd ter plaatse van het besluitgebied. Het besluitgebied betreft deelgebied 1 uit het proefsleuvenonderzoek.

¹⁵ ARC (2009), Een archeologisch bureau-onderzoek voor de locatie Stadhouderslaan te Leersum, gemeente Utrechtse Heuvelrug (U.), ARC-Rapporten 2008-61

¹⁶ Dit onderzoek is uitgevoerd voor een groter gebied dan het besluitgebied van dit plan.

¹⁷ RAAP (2010), Zwervende Erven aan de Middelweg te Leersum. Archeologisch proefsleuvenonderzoek. Raap-rapport 2152, 26 november 2010

Ten aanzien van deelgebied 1 wordt in het proefsleuvenonderzoek het volgende geconcludeerd.

In deelgebied 1 zijn drie sporenclusters aangetroffen die waarschijnlijk deel uitmaken van een huisplaats en/of andere structuren in een groter systeem van zwervende erven waar ook de huisplaatsen aan de Koningin Wilhelminalaan en het sporencluster in deelgebied 2 deel van uitmaken. In het noordoosten van deelgebied 1 is tijdens het booronderzoek geconstateerd dat de akkerlaag uit de IJzertijd hier verdwenen is, hetgeen tijdens het proefsleuvenonderzoek in het noordelijk deel van put 3 bevestigd werd. De dekking van de sleuven en de ligging van de sporenclusters is van dien aard dat kan worden geconcludeerd dat de kans klein is dat zich binnen deelgebied 1 nog meerdere, onontdekte sporenclusters c.q. huisplaatsen zullen bevinden. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek kan de begrenzing van de sporenclusters zelf niet exact worden vastgesteld. Op grond daarvan zijn de drie clusters in één vindplaats ondergebracht. Aanbevolen wordt om de vindplaats 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 27 woningen op een inbreidingslocatie. De locatie wordt door middel van een nieuw te realiseren erftoegangsweg ontsloten op de Koningin Emmalaan en 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. Bovendien bood het besluitgebied voorheen ruimte aan bedrijvigheid. Deze bedrijvigheid had ook een bepaalde verkeers aantrekkende werking en werd eveneens ontsloten op de Koningin Emmalaan en Prins Mauritslaan.

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 27 woningen, waarvan 7 worden gerekend tot de goedkope segment, 2 tot het middensegment en 18 tot het dure segment. Van laatstgenoemde woningen krijgen 10 parkeergelegenheid op eigen terrein in de vorm korte oprit. Hierdoor kan een berekeningsaantal per woning worden aangehouden van 0,8 parkeerplaatsen op eigen terrein. De uitkomst van 8,0 parkeerplaatsen wordt afgetrokken van de totale

parkeerbehoefte. Hiermee komt de totale behoefte op 41 parkeerplaatsen in de openbare ruimte te liggen.

Aantal	Type	parkeernormering GVVP	Aantal
18	woningen duur	2	36
2	woningen middel	1,8	3,6
7	woningen goedkoop	1,4	9,8
			49
	Woning met garage en lange oprit (1,3)		
	Woning met garage en korte oprit (1)		
10	Woning zonder garage, met oprit (0,8)	0,8	8
	Totaal parkeerplaatsen op eigen terrein		8
	Saldo behoefte openbare parkeervakken		41

In het plan worden 40 openbare parkeerplaatsen en 10 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. In het besluitgebied wordt voldaan aan de totale parkeerbehoefte van 49 parkeerplaatsen.

De in het plangebied 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 bestemmingsplan.

3.7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De projectontwikkelaar Janssen De Jong 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 voorontwerp bestemmingsplan 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 Veenendaal, namens Van Eckeveld 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 bevoorradersroute voor het betreffende bedrijf niet langer in het geding is.

4.2 RESULTATEN PROCEDURE OMGEVINGSVERGUNNING

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft met ingang van 15 juli 2011 gedurende een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken. De terinzagelegging is op 14 juli 2011 gepubliceerd in de Staatscourant en de gemeentepagina in 'De Kaap'. Gedurende bovengenoemde termijn zijn zes schriftelijke zienswijzen ontvangen, die allen ontvankelijk zijn. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt door de overleginstanties, zoals Provincie Utrecht, Ministerie van infrastructuur en milieu, Veiligheidsregio Utrecht, etc.

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen is een Nota Zienswijzen opgesteld door de gemeente. Deze is als bijlage bijgevoegd.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen aan het project.