Voorontwerpbestemmingsplan

Boerenbuurt 12 - 18 te Leersum

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Voorontwerpbestemmingsplan

Boerenbuurt 12 - 18 te Leersum

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding
Schaal 1:500

Datum:
5 juli 2011

Identificatienummer:
NL.IMRO.1581.bpLSMboerenbuurt-vo01

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	**Huidige en toekomstige situatie**	**3**
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	4
3	**Beleidskader**	**7**
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
3.4	Conclusie	11
4	**Planologische aspecten**	**13**
4.1	Flora en fauna	13
4.2	Milieu	13
4.3	Water	20
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.5	Infrastructuur	25
4.6	Conclusie	25
5	**Juridische aspecten**	**27**
5.1	Algemeen	27
5.2	Toelichting op de verbeelding en regels	27
5.3	Beschrijving van de bestemming	28
6	**Uitvoerbaarheid**	**31**
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.2	Economische uitvoerbaarheid	32
7	**Bronnen**	**33**
7.1	Boeken en rapporten	33
7.2	Websites	33

Bijlagen:

- Quickscan flora en fauna (Eelerwoude, 2010)
- Verkennend bodemonderzoek (Linge milieu bv, 2009)
- Akoestisch onderzoek (Goudappel Coffeng, 2011)
- Archeologisch onderzoek (ADC ArcheoProjecten, 2010)

Figuur: luchtfoto (omgeving) plangebied (Eelerwoude, 2010).

Figuur: luchtfoto plangebied en omgeving en begrenzing plangebied (Microsoft Corporation, 2011).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een locatie aan de Boerenbuurt in Leersum, tussen twee bestaande woningen op nummer 12 en 18, in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Voor deze locatie bestaat het voornemen één vrijstaande woning te realiseren.

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken wordt voor de locatie een bestemmingsplan opgesteld.

Over het initiatief is diverse malen contact geweest met de gemeente Utrechtse Heuvelrug, welke positief staat tegenover het initiatief.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in aan de zuidoostzijde van de kern Leersum, aan de rand van het dorpsgebied. De weg Boerenbuurt fungeert als scheidslijn tussen enerzijds het extensief bebouwde landelijk gebied en anderzijds het dorpsgebied.
Het plangebied is op dit moment in gebruik als tuin, ten behoeve van de noordelijk gelegen woning aan de Rijksstraatweg 61. Het plangebied is een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Leersum, sectie D, nummer 799. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 660 m^2.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan Rijksstraatweggebied Oost in Leersum en heeft hier binnen de bestemming ‘W1, samen met de woning aan de Rijksstraatweg 61. Naast de woning is ook het schuurtje aangeduid als bebouwing.

Figuur: uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan en legenda (Gemeente Utrechtse Heuvelrug).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de planologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling toegelicht. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het initiatief komen in hoofdstuk 6 aan de orde. In het zevende en laatste hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de bronnen die gebruikt zijn bij de totstandkoming van voorliggend bestemmingsplan.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

De vroegste bewoningssporen van het dorp Leersum gaan waarschijnlijk terug tot, in ieder geval, de Vroege Middeleeuwen. De eerst bekende vermelding van Leersum (Hlarashem) dateert uit de 11e eeuw en bevat de samenstelling 'hem' (woonstede, woonplaats) en 'laar', hetgeen intensief stuk bos betekent.
In de dorpskern van Leersum bevindt zich de Michaëlkerk. De eerste melding van deze kerk stamt uit 1312, maar mogelijk dateert de kerk al uit de 13e eeuw.
Op een kaart uit 1633 is een woonkern te zien rond het kruispunt van de tegenwoordige Rijksstraatweg, Kerkweg en Scherpenzeelsweg. Behalve deze kleine kerkbuurt bestond de bewoning van Leersum uit een aantal verspreid liggende boerderijen. Pas na 1850 ontwikkelde zich een lintbebouwing langs de Rijksstraatweg.
In ieder geval vanaf het begin van de 19e eeuw is het plangebied onbebouwd en in gebruik als bouwland. In het oostelijk deel van het perceel is een schapenhok aanwezig. In het begin van de 20e eeuw wordt het bouwland in gebruik genomen als tuingrond en raakt het gebied juist ten noorden van het plangebied bebouwd. In de jaren 50 en 60 van de 20e eeuw is in op het terrein een bijgebouw aanwezig. Deze bebouwing is in de jaren 70 echter alweer verdwenen. Sindsdien is het plangebied niet meer bebouwd geweest.
In de huidige situatie is het plangebied ingericht en in gebruik als achtertuin van een woning aan de Rijksstraatweg 61, ten noorden van het plangebied. Ten behoeve hiervan zijn onder meer een schuurtje en tuinhuisje, tuinverharding en beplanting aanwezig. Het grootste deel van de tuin bestaat uit zeer kort gemaaid gras. Aan de straatzijde is gedeeltelijk een lage beukenhaag aanwezig. De tuin is geheel voorzien van een degelijk hekwerk. Er stonden twee kersenbomen in het plangebied, maar deze zijn recent gekapt.

De bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing van vrij bescheiden omvang en hoogte: de bebouwing heeft in de regel een lage goot van 3 m en is afgedekt met een kapconstructie. Kenmerkend is de haakse positie van de bebouwing ten opzichte van de weg; deze positie vloeit voort uit de verkavelingsrichting.

Zicht op plangebied vanaf Boerenbuurt.

Zicht op Boerenbuurtweg in oostelijke richting.

Figuur: impressie plangebied november 2010 (Eelerwoude, 2010).

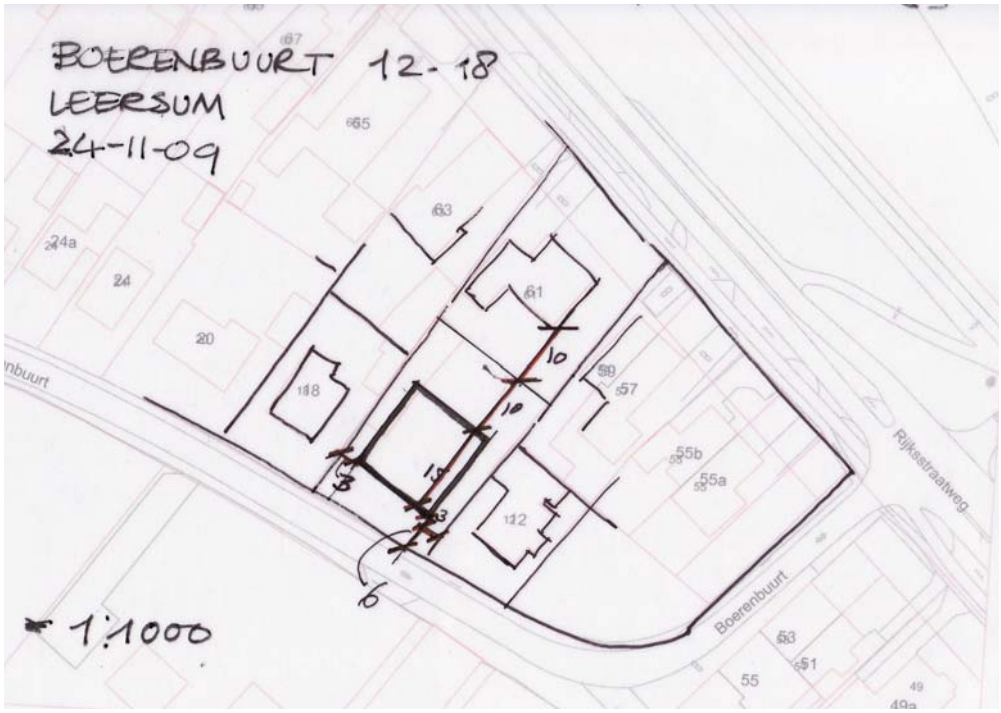
2.2 Toekomstige situatie

De nieuw te bouwen woning voegt zich in het aanwezige bebouwingsbeeld. Dat betekent een bescheiden voorgevelbreedte (10 m) en een bescheiden goot en bouwhoogte (3 en 9 m). Net zoals de andere bestaande woningen in de omgeving van het plangebied, zal de nieuw te bouwen woning de gerichtheid van de verkaveling weerspiegelen. Dat betekent een ligging van de voorgevelrooilijn onder een hoek ten opzichte van de weg. Het geprojecteerde bouwvlak voegt zich hiernaar. De potentieel uiterst zuidoostelijke punt van de bebouwing ligt minimaal 6 m terug ten opzichte van het openbaar gebied. Bezien vanuit het westen, richting de bocht in de Boerenbuurt, is namelijk een patroon herkenbaar dat de bebouwing steeds dichter op de weg komt. Richting de bocht knijpt zich als het ware het profiel. Het geprojecteerde bouwvlak is zo gesitueerd dat ook aan dit gegeven recht wordt gedaan, zodat met de toe te voegen bouwmassa ook vanuit dit oogpunt tot een vanzelfsprekende afronding van de bebouwing aan de Boerenbuurt kan worden gekomen.
Ten behoeve van het stedenbouwkundig ontwerp van de woning en de kavel gelden, vanuit de gemeente, eveneens navolgende voorwaarden:

- Van het perceel mag ten hoogste 50% worden bebouwd.
- De diepte van het bouwvlak, waarbinnen het hoofdgebouw met eventuele aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen gesitueerd moeten worden, is afhankelijk van de resterende erfruimte aan de achterzijde: achter de van de weg afgekeerde begrenzing van het bouwvlak dient tot aan de achterste perceelsgrens minimaal 10 m achtererf te resteren. Het bouwvlak is maximaal 15 m diep, ingeval aan het voorgaande is voldaan; is de achtertuin ondieper, dan wordt het bouwvlak navenant ondieper.
- Tot een diepte van 5 m achter het denkbeeldig verlengde van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw geldt dat de breedte van het hoofdgebouw tezamen met eventuele aan- en uitbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen maximaal 10 m mag bedragen. Achter deze lijn geldt deze beperking niet, voor zover voldaan wordt aan de hiervoor als eerste gestelde voorwaarde.
- Het hoofdgebouw kent een maximale goot- respectievelijk bouwhoogte van 3 respectievelijk 9 m.
- De dakhelling van het hoofdgebouw is minimaal 25 en maximaal 65 graden;
- De goot en bouwhoogte van aa– en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m of de hoogte van de op de begane grond gelegen bouwlaag plus 0,25 m.
- diepte van aan de zijgevels van het hoofdgebouw aangebouwde aan– en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m, gerekend vanuit de zijgevel waaraan aan- respectievelijk uitgebouwd wordt.
- Vrijstaande bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, voor zover ze gebouwd worden achter het verlengde van de achtergevel van het hoofdgebouw.
- De goot- respectievelijk bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3 respectievelijk 4,5 m.

— Vrijstaande bijgebouwen dienen op minimaal 1 m van enig ander bouwwerk op het perceel te worden gesitueerd.
— Vrijstaande bijgebouwen mogen in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.
— De oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 50 m² bedragen.

Aan voornoemde voorwaarden wordt voldaan. In navolgende figuur is de situering van woning (globaal) weergegeven.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling'. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordening' naar 'ontwikkeling'.
De Nota gaat uit van krachtige steden en een vitaal platteland. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de - steeds hogere - eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen.
In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.
De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten zijn nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.
In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. Een en ander betekent dat de provincies en gemeenten in onderling overleg kunnen bepalen waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

Voor het plangebied en de directe omgeving van het plangebied zijn geen specifieke aanduidingen opgenomen. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft de basiskwaliteit voor het plangebied bepaald als afgeleide van de ruimtelijke hoofdstructuur die in de Nota Ruimte is aangegeven. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied tast deze basiskwaliteit niet aan, zoals in hoofdstuk 4 meer in detail onderbouwd wordt. Derhalve sluit de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan op het rijksbeleid, zoals dat in de Nota Ruimte verwoord is.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan 2005-2015 en Provinciale ruimtelijke verordening

In het Streekplan 2005-2015, thans provinciale ruimtelijke verordening, geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie op de middellange termijn (tot 2015). De provincie zet in op beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Rond steden en dorpen zijn daarom rode contouren gelegd. Het plangebied ligt binnen de rode contour van Leersum (zie onderstaande afbeelding).

Het verstedelijkingsbeleid van de provincie voorziet slechts in beperkte mate in uitbreiding van kleine kernen, zoals Leersum. Het creatief benutten van inbreiding en herstructurering biedt, naar de overtuiging van de provincie, voldoende mogelijkheden voor een toename van de woningvoorraad. Hierbij gaat het om woningbouw op locaties in bestaand stedelijk gebied door intensivering, functieverandering of stedelijke vernieuwing. Aandacht voor de kwalitatieve aspecten en leefbaarheid is bij invulling van deze locaties essentieel. Het is gewenst dat gemeenten in samenwerking met marktpartijen uitvoerbare bouwplannen realiseren.

De voorgestane ontwikkeling vindt plaats binnen de rode contour en besteedt op een goede manier aandacht aan de kwalitatieve aspecten en leefbaarheid.

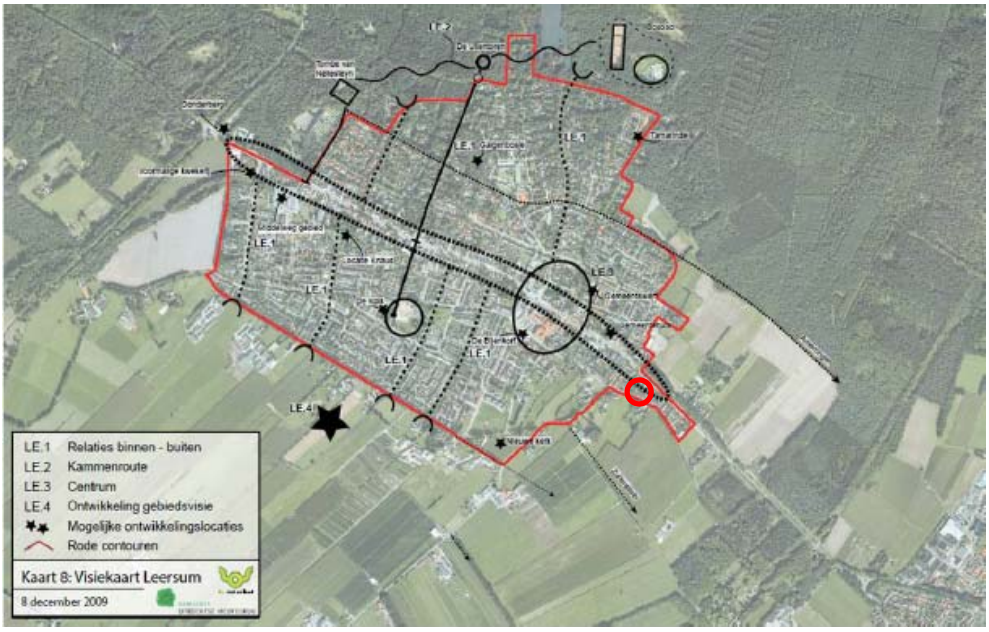
Figuur: rode contour Leersum (provincie Utrecht, 2004).

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2030

De structuurvisie geeft conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de hoofdlijnen van het (ruimtelijk) beleid voor het hele grondgebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug in de periode tot 2030. De ambitie van de gemeente komt tot uiting in het gekozen motto: 'Groen dus vitaal'. Natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie zijn, samen met de sociale kwaliteit van de dorpen, het uitgangspunt. Voor wonen, economische ontwikkeling, sport en recreatie is ruimte als dat in het verlengde van het uitgangspunt gevonden kan worden. Behouden en versterken van de bestaande kwaliteiten is de drager van de vitaliteit van de gemeente. De gekozen ambitie is op twee manieren beleidsmatig uitgewerkt: via zes thema's en via gebiedsgericht beleid. Toekomstige ontwikkelingen worden getoetst aan dit beleid.

Voor de locatie van het plangebied gelden, met uitzondering van het (provinciale) contourenbeleid, geen specifieke randvoorwaarden of uitgangspunten. Mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen ziet de gemeente maar weinig in Leersum. Wel zal de zoektocht naar mogelijkheden voor herontwikkeling en enige inbreiding voortgaan, vooral in de eerste 250 m vanaf de N225. De nieuw te bouwen woning ligt binnen deze zone. Derhalve sluit de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan op het gemeentelijke beleid, zoals dat in de Structuurvisie 2030 verwoord is.



Figuur: Visiekaart Leersum en legenda Structuurvisie 2030 (Gemeente Utrechtse Heuvelrug, 2009).

Welstandsnota gemeente Utrechtse Heuvelrug 2008

De nota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en dient als toetsingskader voor het welstandsadvies dat noodzakelijk is bij het verlenen van bouwvergunningen. Per kern zijn gebiedscriteria geformuleerd.

In de gemeentelijke Welstandsnota behoort het plangebied tot het deelgebied 'Leersum - lintbebouwing'.

De lintbebouwing van Leersum bestaat uit de bebouwing langs de Rijksstraatweg (uitgezonderd van het centrumgebied) en de Middelweg. Langs deze linten is de eerste bebouwing van Leersum ontstaan. De Rijksstraatweg ligt op de grens van de bosrijke heuvelrug aan de noordzijde en het vlakkere rivierenlandschap aan de zuidzijde. De Rijksstraatweg als grens wordt mede in stand gehouden door de hoeveelheid doorgaand verkeer, die de Rijksstraatweg zelf tot barrière maakt. De Rijksstraatweg functioneert hierdoor meer als grens dan als centrale plek voor het dorp.

De bebouwing langs de Rijksstraatweg is dorps, dit wil zeggen kleinschalig, individueel en gevarieerd. De bebouwing heeft veelal een lage goot met de kap afwisselend in dwarsrichting of in langsrichting. In de loop van de tijd is de ruimte tussen de bebouwing steeds meer opgevuld.

Het kenmerk van de bebouwing zijn de sterke verschillen in bouwhoogte, kaprichting (hoofdzakelijk loodrecht op de weg), bebouwingskorrel, materiaal, kleur en de mate van afwisseling tussen bebouwing uit verschillende bouwperioden.

Het toekomstige bouwplan zal dienen te voldoen aan de welstandsnota. In paragraaf 2.2 is al meer in detail aangegeven aan welke voorwaarden de stedenbouwkundige opzet van het plangebied voldoet.

Woonvisie Utrechtse Heuvelrug

De gemeentelijke visie op het wonen 'Wonen in een vitale gemeente' is op 25 april 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente Utrechtse Heuvelrug telt zeven kernen: Amerongen, Overberg, Doorn, Driebergen, Leersum, Maarn en Maarsbergen. Elk van deze kernen heeft een eigen identiteit, waarmee bij de uitwerking van het woonbeleid rekening gehouden wordt. Ondanks de verschillen tussen deze kernen, ligt er een aantal algemene opgaven op het terrein van 'het wonen' die voor alle kernen gelijk zijn, samengevat zijn dit:

- Inspelen op de vergrijzing. De bevolkingsopbouw telt verhoudingsgewijs veel ouderen (65-plus). Het aandeel 65-plussers in de gemeente Utrechtse Heuvelrug is 20%, landelijk 14%.
- Alle inkomens bedienen. Het inkomensniveau van de bevolking in de gemeente is gemiddeld hoog te noemen, datzelfde geldt voor de woningen. Er is behoefte aan een gevarieerder woningaanbod waardoor ook mensen met lagere inkomens kunnen worden bediend.
- Woningtekort oplossen. De vraag naar woningen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug is groter dan het aanbod. Er is een woningtekort en deze groeit in de toekomst. Om het tekort en de groeiende woningbehoefte op te vangen, moeten er in de periode tot 2017 circa 1.350 woningen worden gerealiseerd.

De realisatie van extra woningen heeft de volgende positieve effecten op de samenstelling (en dus vitaliteit!) van de bevolking:
  - relatief meer mensen tussen 15 en 35 jaar;
  - minder snelle afname van de leeftijdsgroep 35 tot 55 jaar (en hun kinderen);
  - beperkte extra groei van het aantal senioren (als aandeel van de totale bevolking).
- Gericht woningen toevoegen. Bij de toevoeging van nieuwe woningen is het zaak om goed in te spelen op de vraag. Uit de analyses is duidelijk geworden dat aan de volgende soorten woningen extra behoefte is:
- 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 en starters. Onder 'starters' verstaan we hier mensen die inwonen bij hun ouders of op kamers zitten en op zoek zijn naar een eerste zelfstandige woning (huur of koop).
- Betaalbare koopwoningen (tot € 300.000,00) en koopwoningen in het topsegment (vanaf € 500.000,00).

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied ziet op de realisatie van een vrijstaande woning in het middendure segment. Hierdoor zal het project een bijdrage leveren aan het op gang brengen van dynamiek van de woningmarkt (doorstroming). Vanwege de ligging nabij de voorzieningen en het centrum is de woning zeer geschikt voor ouderen. Derhalve sluit de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan op het gemeentelijk beleid, zoals dat in de Woonvisie Utrechtse Heuvelrug geformuleerd is.

3.4 Conclusie

Op basis van de, hiervoor beschreven, toetsing van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan het relevante beleid (op nationaal, provinciaal, regionaal en lokaal niveau) is de conclusie dat het initiatief een uitstekende invulling vormt van het beleid, zoals dat door de verschillende overheden geformuleerd is.

4 Planologische aspecten

4.1 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Derhalve is in november 2010, door Eelerwoude, een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage aan voorliggende toelichting toegevoegd. Hierna zijn de conclusies uit deze rapportage weergegeven.

Op basis van de quickscan wordt geconstateerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit de natuurwetgeving. Het plangebied heeft geen invloed op een Natura 2000-gebied of op de Ecologische hoofdstructuur. Natuurwaarden ontbreken grotendeels en de functionaliteit als foerageergebied voor vleermuizen is niet in het geding. De ingreep zal daarom niet leiden tot een verlies van beschermde soorten die beschermd worden onder de Flora- en faunawet. Bij het aantreffen van soorten dient de zorgplicht in acht genomen te worden.
Om te toetsen of een vergunningplicht in het kader van de Natuurbeschermingswet aan de orde is, is daarnaast een zogenaamde Voortoets met betrekking tot Natura 2000-gebieden uitgevoerd door Eelerwoude, door middel van een VT1 checklist. Op basis van deze Voortoets is geconcludeerd dat geen vergunningplicht aan de orde is.
Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen (globaal gaat het echter om de periode van 15 maart tot 15 juli) uitgevoerd mogen worden. In het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum.

4.2 Milieu

Milieubeleidsplan 'Natuurlijk Duurzaam' 2009-2012
Het milieubeleidsplan 'Natuurlijk Duurzaam' 2009-2012 is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2009. Het beschrijft de duurzaamheidambities van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.
In het milieubeleidsplan staan vier pijlers centraal:
- duurzaamheid;
- gemeentelijke interne duurzaamheidzorg;
- klimaat, energie en duurzaam bouwen;
- 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 klimaatneutraal zijn. Daarnaast streeft de gemeente naar een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Hiertoe wil de gemeente de bestaande milieukwaliteit behouden en waar mogelijk verbeteren. Dit betekent dat er ook eisen worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen, enerzijds op gebouwniveau en anderzijds op omgevingsniveau.

Op gebouwniveau streeft de gemeente naar een 25% verscherpte EPC en het werken met het instrument GPR Gebouw®. GPR Gebouw geeft per thema een 'rapportcijfer', uiteenlopend van 6 (minimaal) niveau tot 10 (zeer goed), waarvoor geldt dat voor het thema energie per 1 januari 2011 een GPR-score van 7 overeenkomt met het bouwbesluit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt een GPR score van gemiddeld minimaal 7, met minimaal een 7 voor het thema energie. Bij zogenaamde 'kansrijke' projecten, waarbij bijvoorbeeld meer dan 50 woningen gebouwd worden of waar de gemeente een grondpositie heeft, geldt een GPR score van minimaal 8. Voor de ontwikkeling van de planlocatie tussen Boerenbuurt 12-18 te Leersum wordt uitgegaan van 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 (milieukwaliteitprofielen) opgesteld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden deze milieukwaliteitprofielen toegepast. Het gebiedstype dat voor dit bestemmingsplan van toepassing is, is: 'Wonen - buiten centrum'. Een uitgebreide beschrijving van de ambities is te vinden in het milieubeleidsplan.

Voorliggend bestemmingsplan is beoordeeld door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht. Op basis hiervan is een milieuadvies opgesteld, op basis waarvan voorliggende paragraaf is aangepast.

Bodem

In augustus 2009 is, door Linge milieu bv, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage, die op basis van dit onderzoek is opgesteld, is als separate bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. Het bodemonderzoek is gericht op de bouwlocatie (250 m^2). Volgens het historisch onderzoek is de bouwlocatie (en het plangebied) altijd in gebruik geweest als (moes)tuin. Er zijn geen aanwijzingen dat de locatie bebouwd is geweest. Voor het bodemonderzoek is daarom de strategie voor onverdachte locaties uit de NEN5740 gevolgd. Aan het opgeboorde bodemmateriaal zijn geen afwijkingen waargenomen die mogelijk wijzen op een bodemverontreiniging. Tijdens het laboratoriumonderzoek zijn licht verontreinigingen met enkele zware metalen en PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) in de bovengrond (0 tot 0,5 m diepte) aangetoond. In de ondergrond (vanaf 0,5 m diepte) en in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

De resultaten geven geen aanleiding tot verder onderzoek of sanering en vormen geen belemmering voor het gebruik van de locatie.

Geluid

De nieuw te bouwen woning ligt in de onderzoekszone van de Rijksstraatweg, waardoor conform de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek dient te worden verricht. Derhalve is in februari 2011, door Goudappel Coffeng, een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage aan voorliggende toelichting toegevoegd. De conclusies uit de rapportage zijn hierna weergegeven.
Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op gevels van de woning te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Uit het onderzoek is gebleken dat ten gevolge van het verkeer op de Rijksstraatweg de streefwaarde van 48 dB niet wordt overschreden.
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Boerenbuurt, vanwege het 30 km/uurregime niet gezoneerd, beschouwd. Met geluidsbelasting van ten hoogste 48 dB (inclusief correctie van 5 dB volgens artikel 110g Wet geluidhinder) is het geluidsniveau hier acceptabel.
Tot slot is de gecumuleerde geluidsbelasting bepaald. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt 53 dB. Volgens het Bouwbesluit dient een gevel een minimale geluidsreductie van 20 dB te realiseren. Daarmee wordt dus voldaan aan de gestelde maximale binnenwaarde van 33 dB.
Samenvattend kan gesteld worden dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer geen belemmeringen oplevert voor de bouw van een nieuwe woning in het plangebied.

Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid/geur

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies op de onderzoekslocatie mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Ten zuiden van het plangebied ligt een voormalig agrarisch bedrijf, dat niet meer als zodanig in gebruik is. In de omgeving van het plangebied is daarnaast een aantal overige bedrijven aanwezig. De bijbehorende milieuzones vallen niet over het plangebied en vormen derhalve geen belemmering voor de realisatie van de woning. Andersom is de woning geen milieubelastende functie. De woning fungeert niet als dichtstbijzijnde woning van derden voor een (agrarisch) bedrijf en beperkt derhalve geen (agrarisch) bedrijf in hun eventuele ontwikkeling.

Samengevat kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid/geur geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.
Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Het voorgestane initiatief heeft betrekking op de toevoeging van één burgerwoning en is derhalve aan te merken als 'niet in betekenende mate'.

De Milieudienst heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekend met het rekenmodel Geostacks van KEMA en DGMR. Hieruit blijkt dat de concentraties ruim beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m^3 liggen. De uurgemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m^3 overschreden. De concentraties in het gebied bedragen maximaal 20 microgram per m^3, wat betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m^3 van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m^3 vaker dan 35 keer wordt overschreden.

Aangezien de concentraties fijn stof in het plangebied circa 21 tot 22 microgram per m^3 bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

De luchtkwaliteit voldoet voor wat betreft de concentraties stikstofdioxide aan de ambitiekwaliteit van het milieubeleidsplan. De luchtkwaliteit voldoet voor wat betreft de concentraties fijn stof aan de huidige kwaliteit van het milieubeleidsplan. In het jaar 2015 zal worden voldaan aan de ambitiekwaliteit, vanwege de voortgaande verschoning van het wegverkeer en de maatregelen van de nationale overheid.

Geconcludeerd kan worden dat vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen worden verwacht voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de zogenaamde oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader omschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Ministerie VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet.

De provincie Utrecht heeft in het provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008 voor verschillende gebiedstypen milieukwaliteitsprofielen opgesteld. Per milieuthema zijn indicatoren daarbij gedefinieerd waaraan gewenste kwaliteitsniveaus en ambitiewaarden zijn verbonden. Voor externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als indicatoren gekozen.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het hiervoor genoemde provinciale beleidskader naar gemeentelijk niveau vertaald in haar Milieubeleidsplan. Volgens het gemeentelijke milieubeleidsplan is aan het plangebied het gebiedstype 'Wonen buiten centrum' toegekend. Voor de indicator externe veiligheid gelden daarbij voor het plaatsgebonden risico en voor het groepsrisico de volgende kwaliteitsdoelstellingen:

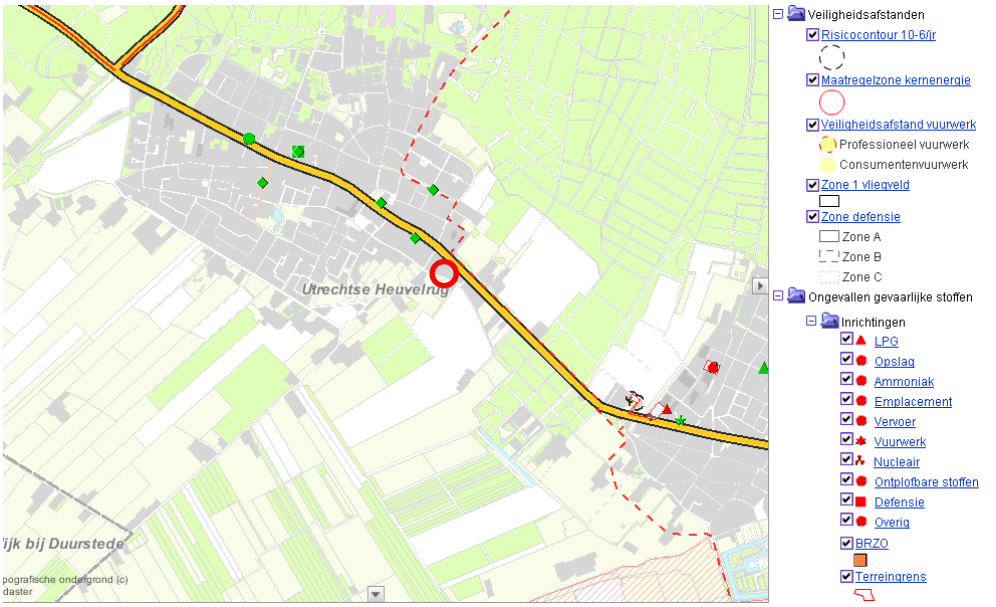
Kwaliteitsdoelstelling	Plaatsgebonden risico	Groepsrisico
Wettelijke grenswaarde	PR = 10^{-6} per jaar	GR </= 1,0 X OW (richtwaarde)
Basiskwaliteit	PR tussen 10^{-7} en 10^{-8} per jaar	GR </= 0,1 X OW
Ambitiekwaliteit	PR </= 10^{-8} per jaar	GR </= 0,1 X OW

Uit de Risicokaart van de Provincie Utrecht blijkt dat er voor (de omgeving van) het plangebied geen belemmeringen gelden.

Er zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren de planlocatie beïnvloeden.

Over de Rijksstraatweg kan vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit vervoer is van zodanig beperkte aard en omvang, dat de risicocontouren niet buiten de rijweg vallen.

Op circa 70 m ten noorden van het plangebied ligt een gasleiding, met een diameter van 8 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Volgens de gegevens van de Risicokaart is er voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar geen risicocontour. Voor deze leiding hoeft ook geen rekening te worden gehouden met een groepsrisico.



Figuur: uitsnede Risicokaart Utrecht en legenda
(Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2011).

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat de in de omgeving van het plangebied aanwezige zendmasten geen overschrijdingen veroorzaken van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico of een groepsrisico en er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een risicoanalyse. Het plangebied voldoet daarmee voor zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico aan de ambitiekwaliteit voor het van toepassing zijnde milieukwaliteitsprofiel. Daarmee wordt tevens voldaan aan de door de provincie Utrecht geformuleerde streefwaarden.

Duurzaamheid

In het bestemmingsplan worden ruimtelijk relevante zaken vastgelegd. Duurzaamheid kan op vele verschillende manieren worden bereikt, maar niet alle maatregelen hebben ruimtelijke relevantie. Deze worden derhalve niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Uitzonderingen die wel in het bestemmingsplan worden vastgelegd zijn bijvoorbeeld het zongericht verkavelen en het toepassen van centrale energievoorzieningen.

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie-efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 1 januari 2011 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,6. Uiteindelijk wordt toegewerkt naar een EPC van 0 in 2020. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal.

Het besparen van energie gaat in drie stappen, de 'trias energetica':
- ten eerste zoveel mogelijk energie besparen (bijvoorbeeld isolatiemaatregelen);
- ten tweede het opwekken van duurzame energie;
- tenslotte, voor het resterende energieverbruik, zo efficiënt mogelijk fossiele brandstoffen toepassen.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug hecht veel waarde aan duurzaamheid. Dit staat nader omschreven in het Milieubeleidsplan 'Natuurlijk Duurzaam', zoals hiervoor kort samengevat. Voor duurzaam bouwen gelden ambities geformuleerd in GPR-scores. Bij deze ruimtelijke ontwikkelingen geldt een GPR score van gemiddeld minimaal 7, waarbij voor energie een GPR score gelijk aan 25% onder bouwbesluit geldt.

De gemeente streeft niet alleen naar duurzame ambities voor een gebied, maar ook voor gebouwen. Met een verscherpte EPC van 25% is de gemeente vooruitstrevend en wil dat graag overdragen aan ontwikkelaars en haar inwoners.

Bij de detaillering van het bouwplan zal worden onderzocht hoe aan het milieubeleidsplan uitwerking kan worden gegeven. Daarbij zal in ieder geval worden uitgegaan van een GPR score van gemiddeld minimaal 7, met minimaal een 7 voor het thema energie. Daarnaast wordt gestreefd naar een 25% scherpere EPC dan de wettelijke norm. Derhalve sluit de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan op het gemeentelijk beleid, zoals dat in het Milieubeleidsplan 2009-2012 geformuleerd is.

4.3 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld.

Waterbeleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

(De voorgestane ontwikkeling van) het plangebied heeft slechts in beperkte mate invloed op voornoemde wateropgaven.

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 plangebied 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.

De grondwaterstand ter plaatse van het plangebied is in de huidige situatie geschikt voor bebouwing en infrastructuur. Verbetering van de belevingswaarde en recreatieve waarde van het watersysteem ligt niet binnen de mogelijkheden van voorliggend plan. Het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken binnen het plangebied wordt in eerste instantie binnen het plangebied opgevangen, in (een) infiltratievoorziening(en). Hiervoor is meer dan voldoende ruimte aanwezig in de bodem, tussen het maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft geen invloed op de ecologische functie van het water in de omgeving van het plangebied.

Waterbeheerplan en waterstructuurvisie Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is waterbeheerder in het plangebied. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer in het zuidelijk deel van de provincie Utrecht.
Het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is neergelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 'Water voorop!' (vastgesteld op 28 oktober 2009). Het plan bestaat uit drie delen, te weten Strategie, Beleids- en uitvoeringsplan en een Achtergronddocument. Het deel Strategie betreft een beschrijving over hoe wordt ingespeeld op maatschappelijke ontwikkelingen als klimaatverandering en verstedelijking. Het vormt de basis voor de uitvoeringsstrategie. In het beleids- en uitvoeringsplan zijn de ambities uit het strategisch deel vertaald naar vier beleidsthema's (veiligheid, voldoende water, schoon water en recreatie, landschap en cultuurhistorie) en zeven vernieuwende projecten. Het thema 'veiligheid' heeft met name te maken met het beleid ten aanzien van waterkeringen (primaire waterkeringen, regionale waterkeringen en overige waterkeringen), het voorkomen van overstromingen en het beperken van eventuele gevolgen. Bij de zorg voor het thema 'voldoende water' worden de volgende onderdelen onderscheiden:
— wateroverlast;
— watertekort;
— grond- en stedelijk waterbeheer;
— Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR), watergebiedplannen en peilbesluiten;
— verdroging van de natuur.
Het thema 'schoon water' staat gelijk aan ecologisch gezond water. Dit gebeurt door aanpassing van de inrichting, het beheer en het onderhoud van watersystemen. Hierdoor verbetert de leefomgeving van mensen, dieren en planten. De veranderingen worden doorgevoerd via integrale gebiedsgerichte planvorming, in samenhang met maatregelen om andere doelen te halen. Dit wordt gedaan via integrale, gebiedsgerichte planvorming middels het opstellen van watergebiedplannen.

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

Voorliggend plan geeft invulling aan het beleid van het Hoogheemraadschap, doordat het regenwater binnen het plangebied niet meteen wordt afgevoerd via het riool, maar eerst wordt vastgehouden in de bodem.

Watertoets

In het Handboek watertoets geeft het hoogheemraadschap aan hoe de advisering in het kader van ruimtelijke plannen of besluiten plaatsvindt en welke toetsingscriteria daarbij een rol spelen.

Aangezien onderhavige ontwikkeling betrekking heeft op een plan met een gepland verhard oppervlak kleiner dan 1 ha, betekent dit dat het volgens het handboek gaat om een zogenaamd categorie 3 plan. De inzet van het hoogheemraadschap zal zich derhalve concentreren in het kader van de vergunningverlening en handhaving en vooral reactief van aard zijn.

Het plangebied ligt buiten het waterwingebied en het bijbehorende beschermingsgebied, die ten noorden van de Rijksstraatweg liggen. Onder de Boerenbuurt ligt een persleiding van HDSR, maar aangezien de bebouwing 6 m van de openbare ruimte verwijderd blijft, levert dit geen problemen op.

Gezien de geringe toename van het verhard oppervlak, de lage grondwaterstanden en het bodemtype (zandige grond) worden geen problemen verwacht met betrekking tot de tijdelijke opvang van hemelwater in de zone tussen het maaiveld en de hoogste grondwaterstand. Voor de te realiseren bebouwing en verharding zal gebruik gemaakt worden van niet-uitlogende materialen, zodat het water niet vervuild raakt.

Ten behoeve het afvalwater zal een aansluiting op het bestaande rioolsysteem gerealiseerd worden.

Ten aanzien van het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

In het kader van de watertoets procedure, wordt, overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap over de rol van water binnen voorliggend plan(gebied). De resultaten van dit overleg worden, op deze plaats, in de toelichting opgenomen.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

ADC ArcheoProjecten heeft, in november 2010, een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

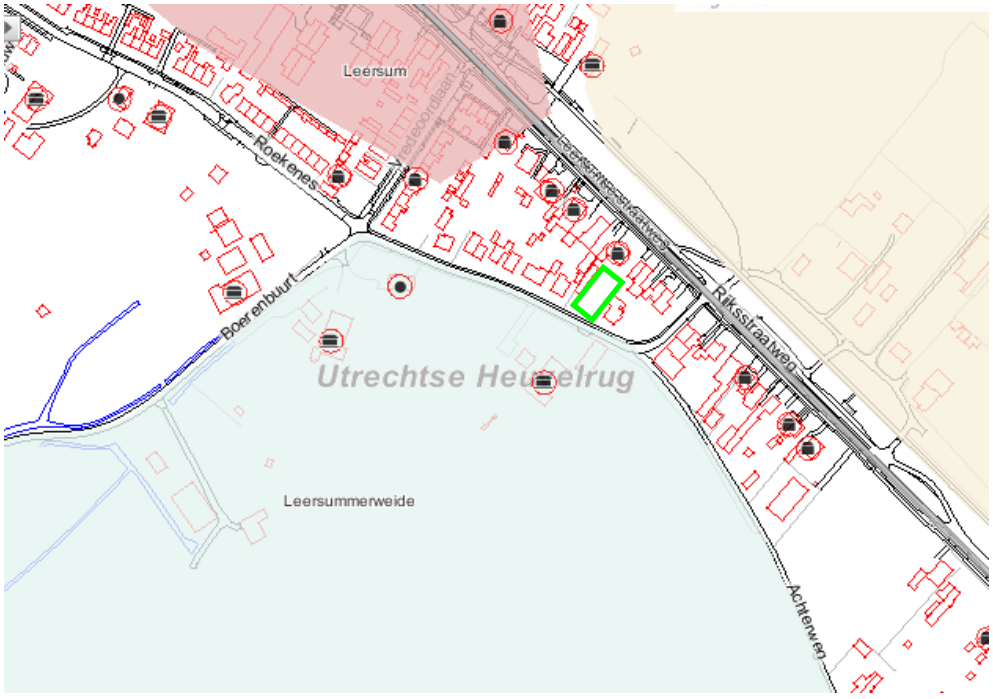
Blijkens de gespecificeerde verwachting van het bureauonderzoek werden in het hele plangebied archeologische resten verwacht vanaf het Midden-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd in de top van de aanwezige smeltwaterafzettingen. De trefkans op archeologische resten vanaf het Paleolithicum tot het Neolithicum werd echter klein geacht, door de afwezigheid aan grondsporen en de geringe vondstdichtheid. Gezien de al aangetroffen archeologische waarden binnen het onderzoeksgebied konden met name resten verwacht worden vanaf het Neolithicum en specifiek in de periode IJzertijd en Romeinse tijd in de vorm van nederzettingen en graven.

Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Tijdens dit veldonderzoek is gebleken dat binnen het plangebied een plaggendek aanwezig was.

Dit betekent dat eventuele aanwezige archeologische resten zich zullen bevinden aan de basis van het plaggendek in de vorm van de vondstlaag. Eventuele sporen zullen tot circa 25 cm in de top van de smeltwaterafzettingen (C-horizont) bevinden en zullen door de aanwezigheid van het plaggendek goed geconserveerd zijn. Uit het veldonderzoek is gebleken dat de vondstlaag is opgenomen in de basis van de enkeerdgrond. Archeologische sporen kunnen echter nog intact in het plangebied bevinden. Het is niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied geen archeologische resten voorkomen. Om de op het bureauonderzoek gebaseerde gespecificeerde verwachting voldoende te kunnen aanvullen en toetsen, adviseert ADC ArcheoProjecten een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P; protocol 4003 KNA 3.2), teneinde gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken.
Omdat het plangebied een relatief klein oppervlakte heeft, kan indien archeologische resten aangetroffen worden, het proefsleuvenonderzoek direct overgaan in een definitieve opgraving (DO; protocol 4004 KNA 3.2).
De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Het nadere onderzoek wordt pas uitgevoerd als de locatie bouwrijp wordt gemaakt. Derhalve is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-1' opgenomen, ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden.



Figuur: uitsnede interactieve kaart Cultuurhistorie in de provincie Utrecht (Provincie Utrecht, 2010).

Cultuurhistorie

In de omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of gebieden weergegeven.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft geen negatieve invloed op de eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Samengevat kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie geen belemmeringen te verwachten zijn voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Infrastructuur

Technische infrastructuur

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Verkeersinfrastructuur

Het perceel is in de huidige situatie niet rechtstreeks ontsloten. In de toekomstige situatie zal één nieuwe oprit worden gerealiseerd op de Boerenbuurt. Het nieuwe gebruik van het plangebied zal een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. Deze toename is echter niet dusdanig dat deze problemen oplevert voor de verkeersinfrastructuur rondom het plangebied.
Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Hiervoor is voldoende plaats aanwezig binnen het plangebied.

4.6 Conclusie

Uit voorgaande beschrijving van de relevante milieuaspecten voor de ontwikkeling van het plangebied aan de Boerenbuurt blijkt dat er vanuit deze aspecten geen directe belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen ten behoeve van de realisering van één grondgebonden woningen met bijgebouwen en bijbehorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, groen, water, tuinen en erven aan de Boerenbuurt te Leersum.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. Er is aangesloten bij recent vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en het handboek voor bestemmingsplannen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu ‘omgevingsvergunning voor het afwijken’. De bouwvergunning heet ‘omgevingsvergunning voor het bouwen’. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in ‘omgevingsvergunning voor het slopen’ respectievelijk ‘omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden’.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de regels van het bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de verbeelding en regels

In het kader van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hierna aangegeven.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies. Per bestemming zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande omgevingsvergunning of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels
Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:
- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene bouwregels: hierin zijn regels voor ondergronds bouwen opgenomen, en de verhouding van dit plan tot de Bouwverordening.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk bevat:
- Het overgangsrecht.
- De slotregel.

5.3 Beschrijving van de bestemming

In dit bestemmingsplan komt een bestemming voor.

Wonen
Deze gronden zijn bestemd voor één woning, aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, aangebouwde overkappingen alsmede vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen. Tevens zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, groen, water, tuinen en erven toegestaan.

Het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mogen in principe alleen binnen het bouwvlak. Vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen zijn ook toegestaan buiten het bouwvlak, waarbij de maximaal toegestane oppervlakte is begrensd op 50 m^2.
De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt 3 respectievelijk 9 m.

In de regels zijn nadere bouwregels gegeven voor hoofdgebouwen, voor bijbehorende bouwwerken en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waarde - Archeologie -1 Zeer Hoog

De bestemming 'Waarde – Archeologisch – 1 Zeer Hoog' betreft een zogenoemde dubbelbestemming. De dubbelbestemming is met een arcering op de verbeelding weergegeven. De bestemming valt samen met de bestemming 'Wonen'. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem. Voordat van de samenvallende bestemming 'Wonen' een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken is het bouwen van een omgevingsvergunning afhankelijk gemaakt. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is eveneens het vereiste van een omgevingsvergunning opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanlegvergunning wordt niet verleend indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebied met archeologische waarden te wijzigen of te laten vervallen wanneer uit onderzoek blijkt dat geen archeologische waarden zijn aangetroffen of waanneer blijkt dat bescherming en veiligstelling van archeologische waarden niet meer noodzakelijk is.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure(s)

Over het concept van het ontwerpbestemmingsplan is overleg gevoerd met de vaste overlegpartners. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Boerenbuurt 12 - 18 te Leersum' wordt gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken.

De resultaten van de verwerking van de zienswijzen zullen te zijner tijd in deze toelichting worden opgenomen.

Handhaving

Een belangrijk uitvoeringsaspect bij toepassing van het plan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: in beginsel dienen grondeigenaren en gebruikers door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Handhaving bestaat uit drie fasen:

- Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie, in dit geval de informatie opgenomen in dit bestemmingsplan (kaart/digitale verbeelding, regels en toelichting).
- Bij concrete overtredingen zal primair in minnelijk overleg worden getracht deze op te lossen.
- Als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. Wanneer daadwerkelijk handhavend opgetreden moet worden en de aard van de overtreding het toelaat, gaat de voorkeur naar het opleggen van een last onder dwangsom, boven het toepassen van bestuursdwang. In die gevallen waar sprake is van een illegale situatie, die acuut gevaar voor mens en omgeving oplevert en die directe actie behoeft, wordt bestuursdwang toegepast.

In beginsel zullen signaleringen van overtredingen, ongeacht de aard en omvang, altijd een vervolg krijgen in de zin van legalisatie (bestemming en/of vergunning), aanschrijving, of onder bepaalde voorwaarden en gedoogbesluit. Alleen op deze wijze kunnen niet gewenste ontwikkelingen tijdig worden tegengegaan en kunnen eventueel te accepteren afwijkingen (tijdelijk) worden gedoogd. Tevens wordt voorkomen dat de handhaving afglijdt naar een ongewenst niveau.

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

- Via controles achteraf op verleende omgevingsvergunning(en).

- Via ad hoc controles vanaf de openbare weg en aan de hand van klachten/meldingen van burgers;
- Via een systematische controle één keer per jaar, zo mogelijk vanaf de openbare weg en desnoods door percelen te bestreden.

Zodra een overtreding is geconstateerd wordt nagegaan of oplossingen mogelijk zijn (legalisatie). Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld als de overtreding in strijd is met het bestemmingsplan of welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. Zo nodig treedt de gemeente handhavend op en kan een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan zullen voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

7 Bronnen

7.1 Boeken en rapporten

- ADC ArcheoProjecten (2010). *Boerenbuurt tussen nummer 12 en 18 te Leersum (gemeente Utrechtse Heuvelrug). Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek*. Amersfoort: ADC ArcheoProjecten.
- Bouwkundig Ontwerp en Adviesbureau J. van Doorn (2009). *Plan voor de bouw van een vrijstaande woning a/d Boerenbuurt tussen nr. 12 & 18 te Leersum.* Leersum: Bouwkundig Ontwerp en Adviesbureau J. van Doorn.
- BügelHajema Adviseurs (2007). *Welstandsnota gemeente Utrechtse Heuvelrug 2008.* Amersfoort: BügelHajema Adviseurs.
- Companen (2008). *Woonvisie Utrechtse Heuvelrug. Wonen in een vitale gemeente.* Arnhem: Companen.
- Eelerwoude (2010). *Natuurtoets Boerenbuurt, Leersum.* Vorstenbosch: Eelerwoude.
- Gemeente Utrechtse Heuvelrug (2009a). *Milieubeleidsplan 2012-2019. Natuurlijk Duurzaam.* Doorn: Gemeente Utrechte Heuvelrug.
- Gemeente Utrechtse Heuvelrug (2009b). *Structuurvisie 2030. 'Groen dus vitaal'.* Doorn: Gemeente Utrechtse Heuvelrug.
- Goudappel Coffeng (2011). *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai nieuwe woning Boerenbuurt te Leersum.* Leeuwarden: Goudappel Coffeng.
- Linge milieu bv (2009). *Verkennend bodemonderzoek Boerenbuurt, tussen 12 en 18, Leersum.* Geldermalsen: Linge milieu bv.
- Milieudienst Zuidoost-Utrecht (2011). *Milieuadvies concept ontwerpbestemmingsplan Boerenbuurt 12-18 te Leersum.* Zeist: Milieudienst Zuidoost-Utrecht.
- Ministerie van VROM, LNV, EZ & V&W (2006). *Nota Ruimte. Ruimte voor ontwikkeling.* 's-Hertogenbosch: Ministerie van VROM.
- Projectgroep Waterplan Heuvelrug (2005). *Waterplan Heuvelrug.* Doorn: Projectgroep Waterplan Heuvelrug.
- Provincie Utrecht (2004). *Streekplan Utrecht 2005-2015.* Utrecht: Provincie Utrecht.

7.2 Websites

- Microsoft Corporation (2011). *Bing Maps.* Geraadpleegd op 10 maart 2011, www.bing.com.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2011). *Risicokaart Provincie Utrecht.* Geraadpleegd op 10 maart 2011, http://nederland.risicokaart.nl.
- Provincie Utrecht (2010). *Cultuurhistorie in de provincie Utrecht.* Geraadpleegd op 10 maart 2011, www.provincie-utrecht.nl.