

Ruimtelijke Onderbouwing

Realisatie van een vrijstaande woning aan de Kersweg te Amerongen (gemeente Utrechtse Heuvelrug)



Januari 2015

Verantwoording

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. realisatie van een vrijstaande woning aan de
Kersweg te Amerongen (gemeente Utrechtse Heuvelug)

Oorspronkelijke versie: 13 februari 2008

Versie aangepast ontwerp: 23 september 2011

Definitieve versie aangepast ontwerp: 14 februari 2012

Versie Wabo-aanvraag: 31 augustus 2014

Versie Wabo-aanvraag gecorrigeerd: 25 november 2014

Versie Wabo-aanvraag gecorrigeerd: 14 januari 2015

Auteur: Ing. C.A. van Rijsbergen

Inhoud

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding	3
1.2	Afwijking bestemmingsplan	4
1.3	Begrenzing plangebied afwijkingsbesluit	6
2	Projectbeschrijving	
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	10
3	Haalbaarheid	
3.1	Beleid	
3.1.1	Rijksbeleid	14
3.1.2	Provinciaal beleid	15
3.1.3	Gemeentelijk beleid	18
3.2	Milieu	
3.2.1	Bodem	23
3.2.2	Geluid	25
3.2.3	Luchtkwaliteit	28
3.2.4	Bedrijven	31
3.2.5	Externe veiligheid	32
3.3	Duurzaamheid	
3.3.1	Algemeen	34
3.3.2	Wet- en regelgeving	35
3.3.3	Duurzame maatregelen	36
3.4	Water	
3.4.1	Wet- en regelgeving	38
3.4.2	Situatie voorgenomen ontwikkeling	41
3.5	Flora en fauna	42
3.6	Cultuurhistorie en archeologie	44
3.6.1	Beschermd dorpsgezicht	44
3.6.2	Archeologische monumentenzorg	45
3.7	Verkeer en parkeren	45
4	Uitvoerbaarheid	
4.1.	Economische uitvoerbaarheid	47
4.2	Overleg	48
4.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
5	Overzicht bijlagen	49

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Lokatie

Tussen de Kersweg en de Zuylesteinseweg te Amerongen (gemeente Utrechtse Heuvelrug) ligt het perceel, dat ingericht is als een landschapstuin. Het perceel (kadastraal bekend gemeente Amerongen, sectie D, nr. 68) behoort bij de woning aan de Zuylesteinseweg 19 en vormt samen met perceel nr. D 4332 het eigendom van initiatiefnemer, dhr. C.A. van Rijsbergen. Op de bijgaande figuren is de ligging van het perceel weergegeven.



Figuur 1 en 2: Situering perceel en luchtfoto

Bouwplan

Initiatiefnemer is voornemens voor eigen bewoning op het perceel een vrijstaande woning te realiseren. Gezien zijn persoonlijke situatie, wenst de initiatiefnemer een levensloopbestendige woning te realiseren. D.w.z., een woning waar men tot op hoge leeftijd zelfstandig kan blijven wonen door allerlei technische aanpassingen aan de veranderde behoefte van de bewoner.

Herstel openheid van landschap

Met het oog op een verbetering van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van de Kersweg en het aangrenzende gebied (o.a. meer transparantie) wordt door initiatiefnemer tevens voorgesteld het perceel voor het grootste deel in de vorm van een grasland terug te brengen.

De aanbeveling om aan de zuidzijde van de Kersweg een deel van de opgaande beplanting te verwijderen, zodat het zicht op het landelijke gebied wordt vergroot, wordt gedaan in het bestemmingsplan "Amerongen Kom", vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Amerongen op 29 augustus 1994. Omdat voor deze locatie het bestemmingsplan "Buitengebied" van toepassing is, valt het beschermen van een dergelijke visuele relatie echter buiten de mogelijkheden van het plan "Amerongen Kom". Met de herinrichting van de locatie wordt nu tegemoet gekomen aan deze planologische visie van de gemeente.

Combinatie van bouwplan en het herstel van openheid

Beide onderdelen van het initiatief kunnen gezien worden als een geïntegreerde planontwikkeling voor de lokatie, om zodoende het "win-win" effect maximaal te benutten.

1.2 Afwijking bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Amerongen-Buitengebied". De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden".

Aangezien de beoogde bouw van een woning niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, wordt aan het college van burgemeester en wethouders gevraagd, op basis van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo, een afwijkingsbesluit te nemen. Het beoogde herstel van het openlandschap aan de Kersweg past binnen de doelstellingen van het vigerende bestemmingsplan en is op grond daarvan te realiseren. Wel zal voor het kappen van de bomen de vereiste omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Initiatiefnemer heeft op 17 april 2007 een principeaanvraag ingediend, waarop de gemeente op 31 augustus 2007 per brief (kenmerk P20060276/U07.10299) aangegeven heeft in principe geen overwegende bezwaren te hebben tegen het initiatief (zie bijlage 1) en in overweging geeft voor het plan een bouwaanvraag in te dienen. Vervolgens is op 14 februari 2008 een aanvraag 1^{ste} fase bouwvergunning ingediend. Deze diende tevens te worden aangemerkt als verzoek om vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO (oud) van het bestemmingsplan (artikel 46, lid 3 van de Woningwet). Bij het in bezwaar gehandhaafde besluit van 27 november 2008 heeft het College van Burgemeester en Wethouders geweigerd de eerste fase bouwvergunning en vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen en zich op het standpunt gesteld dat geen woningbouw mogelijk is op het betreffende perceel.

Initiatiefnemer heeft tegen voornoemd besluit beroep ingesteld bij de rechtbank Utrecht, wat op 27 september 2010 ongegrond is verklaard. Op 16 juni 2011 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het hiertegen ingestelde hoger beroep gegrond verklaard, de uitspraak van de rechtbank Utrecht en het besluit van

het College vernietigd. Het College dient hun besluit van 27 november 2008 te herroepen: *“waarbij het kan niet volstaan met verbetering van de motivering van het besluit van 27 november 2008. Van Rijsbergen dient daarbij in de gelegenheid te worden gesteld zijn bouwplan aan te passen met het oog op stedenbouwkundige voorwaarden en redelijke eisen van welstand”*.

Op 26 september 2011 is een wijziging op de reguliere bouwaanvraag 1^e fase van 14 februari 2008 ingediend.

Op 5 januari 2012 heeft het College van Burgemeester en Wethouders hun besluit van 27 november 2008 herroepen.

Bij besluit van 27 november 2012 heeft het College van Burgemeester en Wethouders het besluit van 5 januari 2012 ingetrokken en zich op het standpunt gesteld dat het college door de wijziging van het bouwplan niet meer bevoegd is hiervoor een vrijstelling op grond van artikel 19, tweede lid, van de WRO (oud) te verlenen.

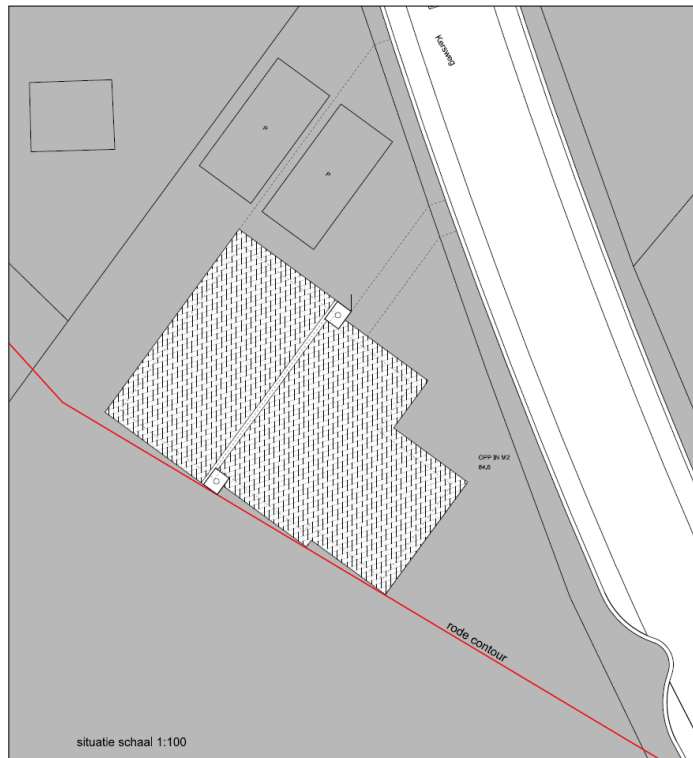
Initiatiefnemer heeft tegen voornoemd besluit beroep ingesteld bij de rechtbank Utrecht, wat op 3 juli 2013 ongegrond is verklaard. Hiertegen is hoger beroep ingesteld. In de uitspraak van 25 juni 2014 oordeelt de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State: *“De wijzigingen die in het oorspronkelijke bouwplan zijn aangebracht zijn, anders dan Van Rijsbergen betoogt, niet van ondergeschikte aard. Uit vaste jurisprudentie volgt dat een nieuwe aanvraag moet worden ingediend als de wijzigingen in de oorspronkelijke bouwaanvraag niet van ondergeschikte aard zijn.”*

Op 25 juni 2014 is een nieuwe aanvraag bouwvergunning voor het bouwplan ingediend. Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo) ingevoerd. In dit geval valt de nieuwe aanvraag niet meer onder het overgangsrecht en zal daarom worden behandeld als een Wabo-aanvraag.

Nadat de aanvraag op 25 juni 2014 was ingediend, zijn in de gevels nog enkele wijzigingen van ondergeschikte aard doorgevoerd (o.a. vervallen van dakramen en plaatsen van geïntegreerde zonnepanelen op dak). Om ieder misverstand te voorkomen en discussies uit te sluiten, is daarom besloten op 11 september 2014 de aanvraag bouwvergunning op nieuw in te dienen.

1.3 Begrenzing plangebied afwijkingsbesluit

Het plangebied waarop het afwijkingsbesluit betrekking heeft is aangegeven in figuur 3. Het plangebied wordt aan de noordwest en noordoost zijde begrensd door de perceelsgrenzen en aan de zuidwest zijde door de rode contour.



Figuur 3: Plangebied

2. Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Stedenbouwkundig

Het gebied tussen de Kersweg en de Zuylesteinseweg wordt gekarakteriseerd als een overgangsgebied. Aan de noordzijde van de Kersweg is een bebouwing gecreëerd met een relatief hoge bebouwingsdichtheid. Het betreft hier zowel vrijstaande woningen, als woningen in de vorm van twee-onder-één-kap (zie ook figuur 4). Vanwege de hoge bebouwingsdichtheid bestaan en vanaf de Kersweg geen doorzichten in noordelijke richting. Aan de zuidzijde van de Kersweg zijn een vijftal vrijstaande woningen gesitueerd. Twee woningen zijn in het midden van de 20ste eeuw gerealiseerd. Pas ca. 35 jaar geleden is hieraan, in de vorm van een verdichting een woning toegevoegd. De twee woningen aan het begin van de Kersweg, zijn ca. 25 jaar geleden gerealiseerd op de plaats van een oude vrijstaande villa (zie ook figuur 5). Vanwege de veelal ruige beplanting rondom de woningen, zijn er ter plaatse van dit bebouwde deel van de Kersweg nauwelijks doorkijkjes in zuidelijke richting.



Figuur 4 en 5: Bestaande bebouwing noordoost en zuidwest zijde Kersweg

Straatbeeld

In de figuren 6 en 7, wordt ter plaatse van het perceel het huidig straatbeeld vanaf de Kersweg weergegeven.



Figuur 6 en 7: Beeld van de Kersweg vanuit noordwestelijke en zuidoostelijke richting

Het beeld vanuit de noordwestelijke richting (figuur 6) laat de vrijstaande woning zien, die grenst aan het perceel. Direct voorbij deze woning begint de “groene wand” van het dichtgegroeide struikgewas langs de Kersweg. Duidelijk wordt in dit beeld, dat de wand negatief uitwerkt op de ruimtelijke beleving van de Kersweg.

Het beeld vanuit de zuidoostelijke richting (figuur 7) maakt duidelijk, dat de “groene wand” zich uitstrekt over nagenoeg het totale perceel. De wand sluit vanaf de Kersweg het zicht volledig af. Het ontbreken van doorzichten heeft als effect, dat het landelijke gebied ten zuidwesten van de Kersweg volledig wordt afgeschermd en feitelijk niet wordt beleefd.

Terreininrichting

Het perceel, waarop het plan betrekking heeft, werd in het verre verleden gebruikt als tabaksland. Toen de tabakscultuur uit Amerongen verdween, is het stuk grond in gebruik geweest als weiland.

In het begin van de jaren zeventig is het perceel toegevoegd aan de woning met het adres Zuylesteinseweg 19. Vanaf dat moment heeft het perceel de inrichting gekregen van een landschapstuin, met een beplanting van bomen en struiken. Op 19 september 1975 is het perceel gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928. Toen de initiatiefnemer van het bouwplan in 1986 het perceel verwierf, is de “landgoed”-status in de eigendomsakte notarieel vastgelegd (zie figuur 8 op volgende bladzijde): *“de percelen welke thans onder de Natuurschoonwet 1928 zijn gerangschikt, tot negentien september tweeduizend als ware het een landgoed in de zin van artikel 1 der Natuurschoonwet 1928 in stand te houden en daarop tot negentien september tweeduizend geen opgaand hout te vellen dan volgens de regels van normaal bosbeheer noodzakelijk of gebruikelijk is en zich in alles zodanig te gedragen, dat de percelen als ware het een landgoed in de zin van artikel 1 van genoemde wet in stand blijven”.*

goed op de verkoper overgingen, voorzover laatstgenoemde ---
 gehouden is deze verplichtingen op te leggen. -----
 Ten aanzien van bijzondere bepalingen, het verkochte betref---
 fende, (met name het perceel sectie D nummer 68 van de Ge-----
 meente Amerongen) wordt verwezen naar één van voormelde ti---
 tels van aankomst (deel 4068 nummer 81), waarin ondermeer ----
 woordelijk voorkomt: -----
 "6. a. Partijen verbinden zich jegens elkander en elkanders ---
 " opvolger(s) in de eigendom de percelen welke thans on---
 " der de Natuurschoonwet 1928 zijn gerangschikt, tot ne---
 " gentien september tweeduizend als ware het een land---
 " goed in de zin van artikel 1 der Natuurschoonwet 1928 --
 " in stand te houden en daarop tot negentien september --
 " tweeduizend geen opgaand hout te vellen dan volgens de-
 " regels van normaal bosbeheer noodzakelijk of gebruike---
 " lijk is en zich in alles zodanig te gedragen, dat de --
 " percelen als ware het een landgoed in de zin van arti---
 " kel 1 van genoemde Wet in stand blijven; -----
 " b. Partijen vrijwaren elkander en elkanders opvolger(s) --
 " in de eigendom onder algemene en bijzondere titel voor-
 " alle navorderingen of heffingen wegens successierech---
 " ten of welke andere heffing, belastingen of anderszins-
 " ook voortvloeiende uit de bepalingen van de Natuur-----
 " schoonwet 1928 en de bepalingen van enige andere Wet, -
 " voorzover in de ruimste zin betrekking hebbende op de -
 " rangschikking als ware het een landgoed in de zin van --

Figuur 8: Gedeelte uit de eigendomsakte d.d. 28 februari 1986

De landschapstuin is destijds ontworpen met een oriëntatie op de woning langs de Zuylesteinseweg en werd aangelegd rondom een centrale waterpartij (zie figuur 9). De tuin kreeg hierdoor langs de Kersweg minder aandacht en had het karakter van de "achterkant" van de tuin, die bij het huis aan de Zuylesteinseweg hoorde. De tuin is aangeplant met diverse boomsoorten, zoals o.a. de populier, esdoorn, berk, e l s, lijsterbes en prunus. Aan de rand van de tuin zijn verschillende soorten inlandse heesters aangeplant.

Door de leeftijd van de tuin hebben de bomen inmiddels een forse afmeting aangenomen. De hoogtes variëren tot ca. 20 meter. De struiken zijn dusdanig in omvang toegenomen, dat langs de rand van de tuin een nagenoeg ondoordringbaar struikgewas is ontstaan.



Figuur 9 en 10: Situatie rond 1980 en opname bestaande bomen en struiken

Van de bomen en struiken op het perceel is een opname gemaakt. Deze opname is uitgewerkt in een tekening, schaal 1:200 (zie ook figuur 10), een inventarisatielijst en een fotoreportage. De tekening en inventarisatiestaat zijn respectievelijk als bijlage 2 en 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

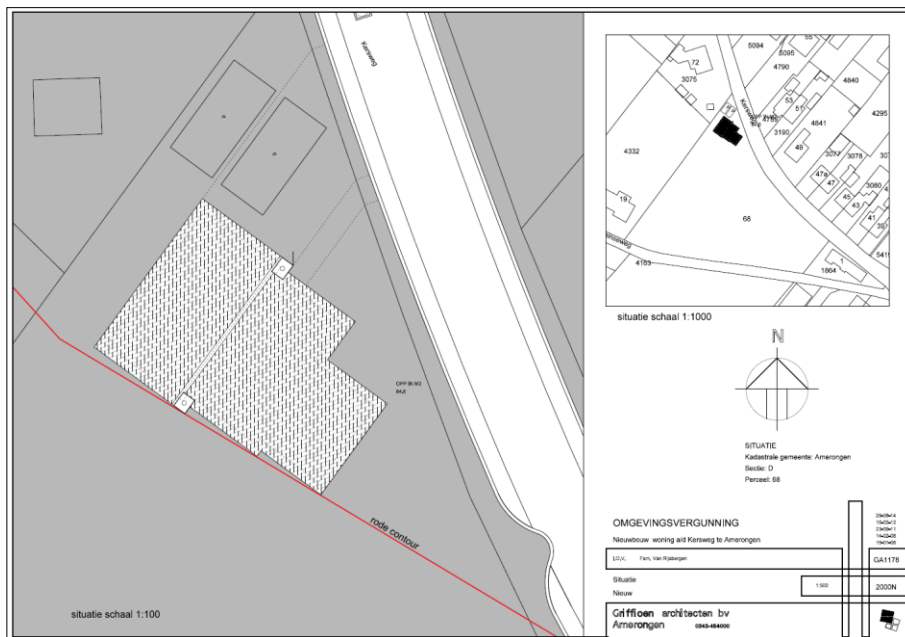
2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Situering bouwplan

Het plan behelst de realisatie van een vrijstaande woning. Bij de situering van het bouwplan is gekeken naar de oriëntatie van de aanwezige bebouwing, die aan de noordoost zijde van de Kersweg is gesitueerd. Het te realiseren woonhuis staat gepland in de noordelijke punt van het perceel binnen de rode contour van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie. De situering sluit hiermee aan op het patroon van de al aanwezige bebouwing aan de zuidwest-zijde van de Kersweg.

Het plan vormt de beëindiging van de bebouwing aan de zuidwest zijde van de Kersweg en leidt tot de overgang naar het 'open' landelijke gebied. De dakvorm en de nokrichting spelen hierop in. De nokrichting haaks op de Kersweg en een lage dakvoet aan de zuidoost-zijde, creëren de geleidelijke overgang naar de 'openheid'.

De woning wordt geprojecteerd aan het rechte gedeelte van de Kersweg. Voorbij de woning buigt de Kersweg in zuidoostelijke richting af. De kleinste afstand van de woning tot de erfscheiding met Kersweg 72 bedraagt 3 m'. In het figuur 11 wordt de situering afgebeeld.



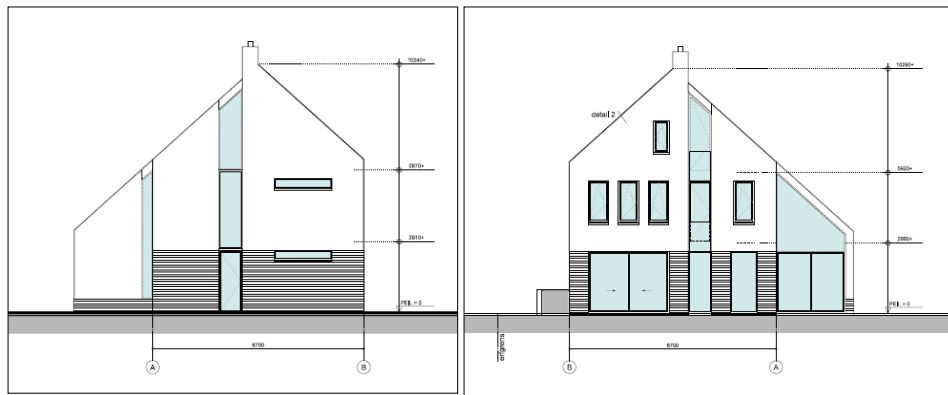
Figuur 11: Situering bouwplan

Beschrijving woning

Het bouwplan betreft het realiseren van een vrijstaande levensloopbestendige woning. De woning bestaat uit twee verdiepingen met een zadeldak en is volledig onderkelderd. Griffioen Architecten B.V. uit Amerongen is de architect van het (eigentijdse) ontwerp. De architect heeft bij het ontwerpen de navolgende voorgeschreven (HD advies BV d.d. 10 maart 2008) stedenbouwkundige criteria in acht genomen:

- Ga uit van een kavelstructuur die “afgeleid” is van de bestaande oude situatie aan de noordzijde van de Kersweg;
- Zorg voor een bebouwing “die de richting van de kavelstructuur eerbiedigt”;
- Kies als vertrekpunt een bouwvorm met een dwarskap;
- Zorg voor doorzicht vanaf de Kersweg in zuid(west)elijke richting in de vorm van een lagere uitbouw aan de oostelijke zijde;

Gekozen is voor een ontwerp, waarbij de gevels langs de Kersweg een meer gesloten karakter hebben. De zuidwest gevel, die uitzicht biedt op de tuin, heeft daarentegen maximale openheid. De gevelindeling en de bouwmassa is traditioneel en zijn opgebouwd uit enkelvoudige en geometrische vormen.



Figuur 12 en 13: voor- en achtergevel woning Kersweg

De woning heeft een kelder en een begane grond-, een verdieping- en een zolder-vloer. Op de begane grond zijn gesitueerd de entree en hal, keuken, eet- en woonkamer en een toilet. Op de 1ste verdieping ligt het hoofdslaapvertrek met een badkamer. Op de 2de verdieping bevindt zich de zolder. In de kelder is de berging en een hobbyruimte gesitueerd.

De footprint van de woning heeft een oppervlak van ca. 85 m² en volgt qua vorm aan de noordoost-zijde de lijn van de Kersweg. De woning krijgt geen bijgebouwen. Naast de woning (noordwest-zijde) is voldoende gelegenheid om te parkeren op eigen terrein.

Bij de nieuwe woning zal zoveel mogelijk worden geanticipeerd op de richtlijnen voor duurzaam bouwen, zoals verwoord in het gemeentelijk milieubeleidsplan “Natuurlijk Duurzaam Milieubeleidsplan 2009-2012”.

Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij het milieu minder wordt

belast, er een goede leefkwaliteit wordt gerealiseerd en het gebouw een lange levensduur heeft (bijvoorbeeld door flexibiliteit of goede materiaalkeuze). Zie verder par. 3.3 "Duurzaamheid".

Bij het programma en het ontwerp van de woning is rekening gehouden met het rapport "levensloopbestendige woningen", dat in opdracht van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) is opgesteld:

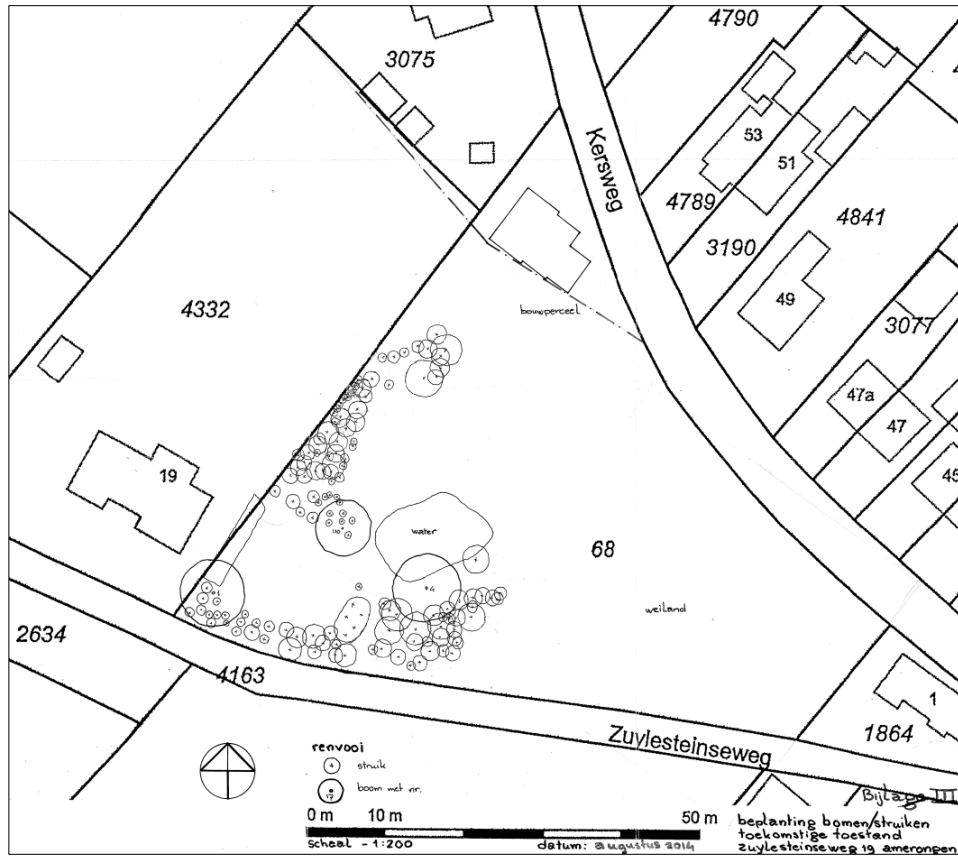
- primaire woonruimtes op begane grond;
- mogelijkheid van een extra woon/slaapvertrek op begane grond;
- mogelijkheid van zinvolle indelingsvarianten door verwijderbare (niet-dragende) binnenwanden;
- ontsluiting van verdiepingen via rechte steektrappen;
- rolstoel toegankelijke maatvoering van vertrekken op begane grond;

Relatie bouwplan met voornemen herstel open landschap

De herinrichting van de rest van het perceel moet beschouwd worden als een onlosmakelijk deel van de totaalontwikkeling, waarbij naast de bouw van een woning (waarvoor aan het college een afwijkingsbesluit ex. art. 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo wordt gevraagd) tevens het grootste deel van het perceel in de vorm van grasland wordt gebracht. De bomen en struiken van een belangrijk deel van het perceel zullen daarvoor worden verwijderd. Conform de bepalingen uit de gemeentelijke "Bomenverordening 2013" zal voor het verwijderen van de bomen, die worden vermeld in onderstaande tabel, een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

Nr.	Soort boom	Diameter kroon (ca. in cm)	Omtrek stam (in cm)
21	Acer	820	124
94	Prúnus	240	102
102	Acer	1200	172
105	Acer	600	119
119	Alnus	640	103
138	Pópulus	580	133

Het gedeelte van de terreininrichting, dat wordt gehandhaafd, waaronder een drietal bomen, is in het figuur 14 ingetekend.



Figuur 14: te handhaven bomen en struiken

Door deze herinrichting wordt het zicht vanaf de Kersweg op het landelijke gebied vergroot. Vanaf de Kersweg ontstaat hierdoor in zuidelijke richting een royaal doorzicht op de Lekdijk en "Wayenstein". De grond rond de woning krijgt een doordachte terreininrichting in een vorm die enerzijds voldoende privacy biedt voor de bewoners, maar ook voldoende openheid en transparantie biedt, waarbij er een geleidelijk overgang plaatsvindt naar de "openheid" van het landschap.

De toekomstige terreininrichting zal een belangrijke bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering en de ruimtelijke beleving van de Kersweg.

3. Haalbaarheid

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium “decentraal, tenzij”. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen, dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur, regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Provinciale Staten van de provincie Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) vastgesteld. In de PRS beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid tot 2028. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk. De provincie geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe zij uitvoering geeft aan dit beleid. Deels geeft zij uitvoering aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), die tegelijk met de PRS is vastgesteld.

Met betrekking tot de pijler “vitale dorpen en steden” heeft de provincie het navolgende provinciale belang gedefinieerd: “Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling. Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.”

Al geruime tijd maakt de provincie in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren, als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Dit instrument handhaaft de provincie in de PRS.

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contour gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie stimuleert dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

Het provinciale beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder die per 1 oktober 2012 is opgenomen in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). De duurzame verstedelijkingsladder houdt in dat, als de behoefte aan de voorgenomen verstedelijking is aangetoond, bij voorkeur de volgende volgorde wordt gehanteerd: eerst wordt gekeken naar de mogelijkheden voor herstructurering of transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied, voorts naar locaties die passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

Het provinciale stedelijke programma in deze Structuurvisie, is opgebouwd uit

stedelijke programma's per regio en per gemeente. De provincie heeft voor de Regio Zuid Oost in de PRS een woningbouwprogramma opgenomen voor de periode 2013 – 2028 van 6.500 woningen, waarvan 6.125 woningen op binnenstedelijke locaties. Daarmee voldoet de provincie aan de eigen ambitie om ten minste twee derde deel in het bestaand stedelijk gebied (binnen de rode contouren) te realiseren. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de opgave die is geformuleerd in de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht, de ruimtelijke mogelijkheden, de beschikbare plancapaciteit, de ambities van de gemeenten en de (gemiddelde) woningproductie in de afgelopen jaren. Het is een indicatief programma, waarvan de provincie Utrecht verwacht dat realisatie in de PRS-periode haalbaar is.

Het programma voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug bedraagt 1.050 woningen in de planperiode van de PRS. Het grootste deel – 1.000 woningen – kan in het stedelijk gebied worden gerealiseerd.

In de stedelijke programma's per gemeente is een onderscheid gemaakt tussen binnenstedelijke woningbouw en uitbreiding. Het aantal woningen dat binnen de rode contouren kan worden ontwikkeld is niet limitatief, het staat gemeenten vrij om binnen de rode contouren hogere woningaantallen te realiseren. De genoemde binnenstedelijke locaties hebben een richtinggevende en illustratieve betekenis.

In figuur 15 is de locatie van het bouwplan binnen de rode contour van de Structuurvisie aangegeven. De ontwikkeling past binnen het provinciale beleid, om nieuwe bouw mogelijkheden binnen de bebouwingskernen te benutten.



Figuur 15: Uitsnede kaart rode contour Amerongen met aanduiding bouwlocatie

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

Provinciale Staten hebben op 4 februari 2013 eveneens de provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. De PRV is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Op basis van dit artikel kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. Hieronder vallen de bestemmingsplannen (inclusief de uitwerkings- en wijzigingsplannen), besluiten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waarbij afgeweken wordt van een bestemmingsplan, beheersverordeningen en projectuitvoeringsbesluiten op basis van de Crisis- en herstelwet.

Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels van de verordening richten zich primair tot gemeenteraden, verantwoordelijk voor het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels van de verordening hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten.

In de Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013 – 2028 (PRS) zijn de volgende provinciale belangen vastgelegd die betrekking hebben op vitale steden en dorpen:

- Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling;
- Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden;
- Optimaal gebruik van binnenstedelijke ruimte;
- Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk- en vrijetijdsverkeer.

In artikel 3.1 “Stedelijk gebied” is onder lid 2 opgenomen dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde is dat het gebied binnen “stedelijk gebied” ligt.

Conform artikel 1.1. “Algemene bepalingen” is “verstedelijking” gedefinieerd als: “nieuwe vestiging van niet-agrarische bedrijven en woningen, detailhandel en voorzieningen. Onder verstedelijking wordt mede verstaan uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing van aan het landelijk gebied gebonden functies, die niet worden gerechtvaardigd door een op de eigen bedrijfsvoering gerichte economische en functionele noodzaak.

Conclusie

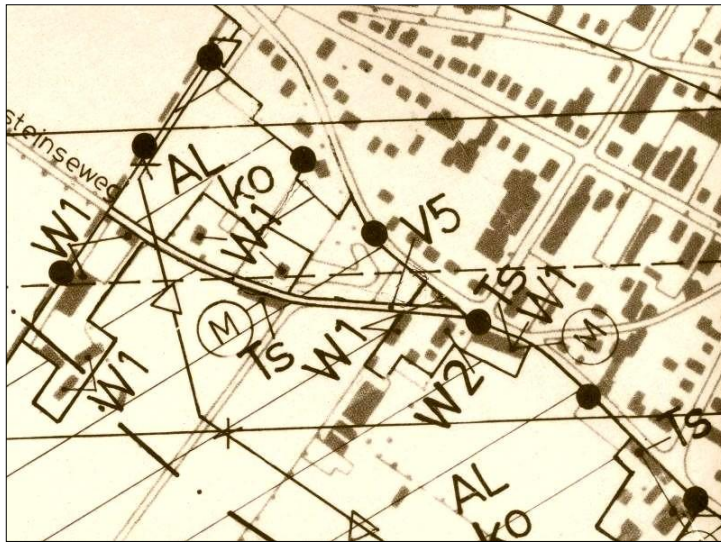
Op basis van bovenstaande beleidsstukken kan worden geconcludeerd, dat het voorliggende plan voldoet aan het provinciaal beleid. Het plan maakt efficiënt en intensief gebruik van de ruimte middels inbreiding en valt binnen de rode contouren.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Amerongen op 18 december 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 23 juli 1996.

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden (AL)".



Figuur 16: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Buitengebied"

Voor gronden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden" worden ondermeer de volgende landschapskwaliteiten onderscheiden: visueel open, half- open, gesloten, essen/engen, reliëf, karakteristiek kavelpatroon, houtwallen. Voornoemde indeling van de agrarische gronden leidt tot een te grofmazig beeld.

Daarom is binnen deze hoofdzones voor een verdere indeling in subzones gekozen. Het gaat bij deze subzones om zones, die dienen ter bescherming van de waarden in naastgelegen hoofdzones:

- Kernrandzone (k): in een strook van circa 200 meter langs de kernranden van het dorp is het wenselijk de toename van de agrarische bedrijvigheid af te remmen en rekening te houden met de belangen van de woonbebouwing.

Een onderscheiden aanduiding/lettercode in het bestemmingsplan is onder meer:

- "o" Openheid van het landschap: bij de openheid van het landschap staat vooral het behoud van karakteristieke open gedeelten van het landschap centraal. Het gaat hierbij vaak om kleinere open plekken. Dit geeft het landschap een kenmerkende karakteristiek, die niet verloren mag gaan. Het

bebossen van deze gebieden is daarom aan een aanlegvergunning gekoppeld.

In het vigerende planologische regime mogen de gronden worden gebruikt voor agrarische doeleinden. In het plangebied mogen geen woningen worden opgericht. Alleen gebouwen en bouwwerken ten behoeve van agrarisch gebruik zijn toegestaan, waarbij in dit specifieke geval alleen gaat om bouwwerken die buiten een agrarisch bouwperceel mogen worden opgericht (o.a veldschuren en schuilgelegenheden).

In een besluit van 17 november 2011 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven tot actualisatie van de bestemmingsplannen, waaronder het buitengebied van Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen (OMMA).

Het voorontwerp-bestemmingsplan buitengebied OMMA en de erbij behorende Milieueffectrapportage (MER) maken deel uit van deze opgave en hebben in juni 2014 ter inzage gelegen. OMMA zal het vigerende bestemmingsplan buitengebied van Amerongen uit 1995 gaan vervangen, als ook een aantal nadien vastgestelde postzegel bestemmingsplannen. Er is ingespeeld op nieuw beleidskader van rijk, provincie, regio en gemeente, daarnaast is het plan zo flexibel mogelijk opgesteld.

Structuurvisie 2030

De structuurvisie geeft 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 onze 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 onze gemeente. De gekozen ambitie is op twee manieren beleidsmatig uitgewerkt: via zes thema's (Natuur over de heuvels, Op de schouders van ons erfgoed, Duurzaam bereikbaar, Leefbare dorpen, Vrije tijd op de Utrechtse Heuvelrug, Maatwerk voor wonen en werken) en via gebiedsgericht beleid. Toekomstige ontwikkelingen worden getoetst aan dit beleid.

Woonvisie 2013 – 2020

Op 3 februari 2014 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2013 – 2020 vastgesteld. De actualisatie is tot stand gekomen in een interactief proces met alle betrokkenen op de lokale woningmarkt. Uit dit proces, maar vooral vanwege de economische recessie en de consequenties hiervan voor de woningmarkt, is duidelijk geworden dat er sprake is van een nieuwe realiteit op de woningmarkt. Bovendien is er sprake van landelijke hervormingen en structuurveranderingen op de woningmarkt. Die te maken hebben met wonen, zorg en welzijn, duurzaamheid en energiebesparing. Op basis hiervan zijn een viertal speerpunten van beleid vastgesteld waarop de

gemeente in de komende jaren haar focus wil richten:

- Het inzetten op doorstroming in de voorraad sociale woningen (huur en koop);
- Meer betaalbare huur- en koopwoningen (ver)bouwen of beschikbaar stellen voor het middensegment;
- Levensloopbestendig bouwen en wonen in combinatie met welzijn en/of zorg bevorderen in alle dorpen;
- Klimaatbewust en duurzaam (ver)bouwen stimuleren;

Welstandsnota

De Welstandsnota gemeente Utrechtse Heuvelrug 2008 (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2007) beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente en dient als toetsingskader voor het welstandsadvies dat noodzakelijk is bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. De Adviescommissie Welstand en Monumenten Midden Nederland (WMMN) vormt hierbij het onafhankelijke adviesorgaan ten aanzien van de bouwinitiatieven.

Het bouwplan valt binnen het welstandsgebied "Amerongen, dorpscentrum". Bij de toetsing van het plan gelden de criteria, die in de Welstandsnota voor dit gebied staan beschreven. De vormgeving, detaillering, kleur- en materiaalgebruik van het bouwplan wordt aan deze criteria getoetst.

Het bouwplan is beoordeeld door de Adviescommissie Welstand en Monumenten Midden Nederland (WMMN). In hun brief d.d. 20 november 2014 met kenmerk UHR14-00219/1 (zie bijlage 4) komt de commissie tot het oordeel, dat de vormgeving van de woning abstract is en eigentijds. Qua massavorm, geleding, kleur en materiaalgebruik sluit het plan aan op het beeld van de aanwezige bebouwing.

Raadsprogramma

In maart 2014 is er een nieuwe gemeenteraad gekozen. In het Raadsprogramma is op zo veel mogelijke inhoudelijke punten getracht een zo breed mogelijke overeenstemming te bereiken. In veertien thema's zijn de gezamenlijk gedragen visies geordend.

Het ruimtelijke beleid wordt opgepakt vanuit de Structuurvisie 2030. Het Raadsprogramma gaat uit van een beheerste ontwikkeling, waarbij de cultuurhistorische waardevolle omgeving wordt gekoesterd, zonder er een stolp overheen te zetten.

Het Raadsprogramma houdt vast aan de actualisatie van de Woonvisie. De gemeente ondersteunt waar nodig de zelfredzaamheid van inwoners. Levensloopbestendig wonen in combinatie met welzijn en zorg wordt bevorderd.

Klimaatbewust en duurzaam bouwen wordt gestimuleerd. Het vastgestelde

Milieubeleid blijft van kracht en wordt uitgewerkt in een nieuw uitvoeringsprogramma 2015 – 2018.

Milieubeleidsplan “Natuurlijk Duurzaam 2009 – 2012”

Het gemeentelijk milieubeleidsplan “Natuurlijk Duurzaam 2009 – 2012” is op 24 september 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Het beschrijft de duurzaamheidsambities van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In het milieubeleidsplan staan vier pijlers centraal:

- Duurzaamheid;
- Gemeentelijke interne duurzaamheidszorg;
- 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 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 7 (minimaal niveau) tot 10 (zeer goed) waarvoor geldt, dat voor het thema energie voor woningbouw 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 en een 50% verscherpte EPC. Voor de ontwikkeling van dit bouwplan, hanteert het milieubeleidsplan 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. De milieuthema’s (zie hoofdstuk 3.2) bij de ontwikkeling van het bouwplan worden getoetst aan dit milieukwaliteitsprofiel. De locatie van de nieuwbouwwoning is weliswaar gelegen binnen het bestemmingsplan “Amerongen - buitengebied”, echter binnen de rode contour. Gelet op deze situering wordt daarom bij de ontwikkeling van dit bouwplan uitgegaan van het milieukwaliteitsprofiel, dat behoort bij het gebiedstype “Wonen – buiten centrum”. De locatie voldoet aan het wensbeeld, dat bij genoemd gebiedstype hoort en dat staat beschreven in het milieubeleidsplan: de nadruk ligt op wonen, andere functies zijn toegestaan mits de hoofdfunctie wonen niet wordt belemmerd,

het is er gezond, groen, veilig en er is sociale cohesie. Een uitgebreide beschrijving van het gebiedstype en van de bijbehorende ambities is te vinden in het milieubeleidsplan.

Bomenverordening Utrechtse Heuvelrug 2013

Per 1 oktober 2013 is de gedereguleerde bomenverordening door de gemeente ingevoerd. De deregulering geeft een verruiming van de verordening, zonder daarbij de waardevolle houtopstand in de gemeente tekort te doen. De berk en conifeer zijn kapvergunningvrij verklaard, terwijl de minimale stamdiameter voor de overige bomen, waarvoor wel een kapvergunning vereist is, is vergroot naar 30 cm (94 cm omtrek). Voor de monumentale bomen binnen de gemeente wordt er een afzonderlijke inventarisatielijst opgesteld.

Conclusie

Het plan sluit aan bij het beleid en de visie van de gemeente. Er is sprake van inbreiding binnen de rode contouren.

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Midden Nederland (WMMN) stelt vast, dat gelet op de stedenbouwkundige opzet van de Kersweg en het architectonisch gevarieerde beeld, het ontwerp voldoet aan de welstandsnota van de gemeente en daarmee voldoet aan redelijke eisen van welstand. Er zijn geen criteria waar het plan strijdig aan is.

Bij het ontwerp van de woning wordt expliciet aandacht besteed aan de levensloopbestendigheid en duurzaamheid. De woning zal door de initiatiefnemer zelf bewoond gaan worden.

Met de aan de woningbouw gepaard gaande herinrichting van het omliggende terrein, wordt de beoogde openheid van het landschap hersteld. Een zestal bomen zijn niet kapvergunningvrij. Hiervoor wordt een vergunning aangevraagd.

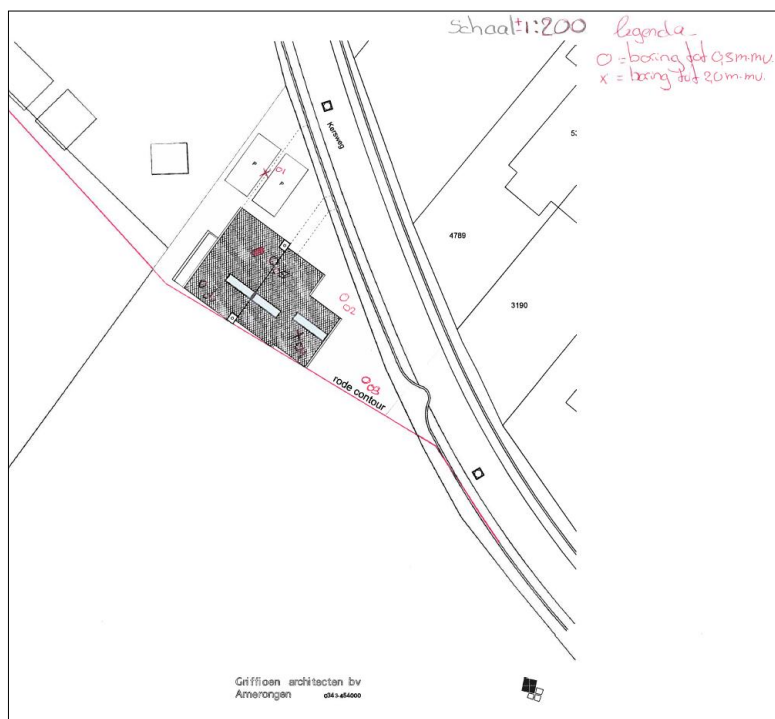
3.2 Milieu

3.2.1 Bodem

Aan MWH B.V. te Arnhem is opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een actualiserend bodemonderzoek. De aanleiding voor het actualiseringonderzoek is de verjaring van het bodemonderzoek uit 2007 (verkennend bodemonderzoek Kersweg (ong.) Amerongen/sectie D, nr. 68, Syncera B.V., B07B0326, 3 december 2007).

De onderzoeksstrategie is afgeleid van de NEN 5740. In overeenstemming met deze norm is voorafgaand aan het veldonderzoek een vooronderzoek uitgevoerd gebaseerd op de NVN 5725. Het verkennend onderzoek bestond uit vooronderzoek, veldonderzoek, chemische analyses, toetsing en interpretatie.

Het veldwerk is uitgevoerd op 18 augustus 2014. De boringen zijn gelijkmatig over de locatie verspreid geplaatst (zie ook figuur 17).



Figuur 17: situatietekening met plaats boringen

In de rapportage (zie ook bijlage 5), zijn de gedetailleerde boorbeschrijvingen weergegeven met de bodemopbouw en de diepten waarop grondmonsters zijn genomen. De zintuiglijke waarnemingen en eventuele afwijkingen zijn eveneens in het rapport weergegeven.

Op basis van de resultaten worden de navolgende conclusies getrokken:

- De bodem bestaat tot maximale boordiepte van 2 m -mv uit zand;
- Aan het maaiveld zijn visueel geen verontreinigingen aangetroffen;
- In het opgeboorde materiaal zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen;
- In de zandige bovengrond is een licht verhoogd gehalte lood gemeten;
- In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters gemeten;
- Aangezien het grondwater zich dieper bevindt dan 5 m-mv, is conform de NEN 5740 een grondwateronderzoek achterwege gebleven;
- Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

In 2010 is voorafgaand aan de rioolwerkzaamheden aan de Kersweg een verkennend bodemonderzoek door Witteveen+Bos bv uitgevoerd (rapportnummer: AMG9-1, 19 februari 2010). Het onderzoek is nabij de Kersweg 47/47a en 63 uitgevoerd. Uit de analyseresultaten nabij Kersweg 47-47a blijkt dat in de ondergrond (1,0 tot 2,5 m-mv) geen verontreinigingen zijn aangetroffen. In het grondwater (filter 5,5 – 6,5 m-mv) zijn ook geen verontreinigingen aangetroffen. Nabij de Kersweg 63 bleek het grondwater licht verontreinigd met naftaleen te zijn.

Uit de bodemonderzoeken in de omgeving blijkt dat de grond vaak matig grindhoudend is. Er hoeft daarom geen aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Mocht tijdens de bouw van de woning met kelder bodemvreemd materiaal worden aangetroffen, dan dient eerst een aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Op basis van de onderzoekslocatie wordt de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt geacht voor de huidige en toekomstige bestemming.

Als tijdens ontgravingwerkzaamheden voor de bouw van de kelder bodemvreemd materiaal wordt aangetroffen, zal het werk direct worden gestaakt en wordt contact opgenomen met de Omgevingsdienst. In overleg met de Omgevingsdienst zal worden bepaald hoe met dit aangetroffen materiaal wordt omgegaan.

Indien vrijkomende grond elders wordt hergebruikt kunnen partijkeuringen conform het Besluit bodemkwaliteit noodzakelijk zijn om de uiteindelijke hergebruiksmogelijkheden van de grond vast te stellen.

3.2.2 Geluid

Algemeen

Tussen de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) en de Wet Geluidhinder (Wgh) is een koppeling gelegd. Dat blijkt uit art. 76 en 76a van de Wgh. Dit betekent dat de geluidssituatie binnen het plangebied moet voldoen aan de voorwaarden uit de Wgh. Als nadere invulling van deze voorwaarden heeft de gemeente de beleidsregel hogere waarden Wgh opgesteld. Deze paragraaf beschrijft welke aspecten uit de Wgh relevant zijn voor dit plan en toetst de geluidssituatie hieraan.

Wet- en regelgeving

Wet Geluidhinder

Geluid veroorzaakt door verkeer moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Volgens de Wet geluidhinder liggen aan beide zijden van een weg geluidzones, een geluidzone geeft het gebied aan waarbinnen onderzoek naar de geluidbelasting vereist is. Voor nieuwbouw binnen de geluidzone van een binnenstedelijke weg geldt een voorkeurswaarde van 48 dB en een maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De 30 km/uur wegen en wegen binnen een woonerf zijn niet voorzien van een geluidzone en worden niet getoetst aan de Wet geluidhinder.

Goede ruimtelijke ordening

Volgens de Wet geluidhinder behoeven wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur niet te worden getoetst, omdat ze geen geluidzone hebben. Toch kan de geluidbelasting van dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfaltverharding of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkerbestrating kan de voorkeurswaarde al worden overschreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van deze wegen worden onderzocht. Een en ander is ook in het gemeentelijke geluidbeleid vastgelegd.

Bouwbesluit

In artikel 3.2 van het Bouwbesluit zijn eisen geformuleerd aan de geluidwering van de gevels van geluidgevoelige bouwwerken. Het binnenniveau in woningen mag maximaal 33 dB bedragen. Daarnaast zijn er eisen gesteld aan de geluidwering van de scheidingsconstructies tussen de verschillende gebruiksfuncties.

Gemeentelijk geluidsbeleid

Voor het verlenen van hogere waarden heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug de Beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. In de beleidsregel is opgenomen dat de geluidbelasting ten gevolge van 30 km/uur wegen op dezelfde wijze wordt onderzocht als 50 km/uur wegen. Daarnaast worden randvoorwaarden genoemd

voor het toestaan van hogere geluidbelastingen dan de voorkeurswaarde.

De belangrijkste randvoorwaarden zijn:

- De maximale ontheffingswaarde bedraagt 58 dB;
- Per geluidgevoelig object dient er sprake te zijn van een geluidluwe gevel;
- Indien er een buitenruimte is, dan dient deze zich bij voorkeur aan de geluidluwe gevel te bevinden;
- De geluidbelasting dient ook gecumuleerd te worden bepaald;

Gemeentelijk Milieubeleidsplan

In het gemeentelijk Milieubeleidsplan van de Utrechtse Heuvelrug zijn kwaliteitsklassen toegekend, die afhankelijk zijn van het soort gebied. Dit worden milieukwaliteitsprofielen genoemd. Het plangebied wordt conform het milieubeleidsplan ingedeeld bij het milieukwaliteitsprofiel "Wonen – buiten centrum" (zie ook Milieubeleidsplan "Natuurlijk Duurzaam 2009 – 2012" op blz. 21). Hierbij wordt uitgegaan van de concentraties zoals genoemd in de onderstaande tabel:

Kwaliteit	Wettelijk niveau	Huidige kwaliteit	Ambitiekwaliteit
Geluid wegverkeer	48 dB	53 – 55 dB	<48 dB

Toetsing aan de Wet geluidhinder

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van wegen. Aangezien alle nabij gelegen wegen een 30 km/h regime hebben. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht in de geluidbelasting van deze wegen wel gewenst. Het geluid van de Kersweg en de Zuylesteinseweg is vanwege de afstand en de intensiteiten maatgevend.

De Omgevingsdienst Regio Utrecht heeft op basis van het eigen geluidsmodel, de geluidbelasting in peiljaar 2025 indicatief berekend op 4 meter hoogte met GeoMilieu 2.30. GeoMilieu is een rekenprogramma, welke voldoet aan de criteria van standaard rekenmethode 2. Vanuit de Wet geluidhinder geldt een toetsing per bron, echter bij een goede ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting. Daarom is in figuur 18 op de volgende bladzijde, de geluidbelasting gecumuleerd weergegeven.



Figuur 18: gecumuleerde geluidbelasting in 2025, inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ter hoogte van de beoogde bebouwing maximaal 53 dB bedraagt. Dit is inclusief de aftrek (5 dB) ex. Art. 110g Wgh voor het stiller worden van het wegverkeer.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden.

De hoogste geluidbelasting bedraagt 58 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Om de binnenwaarde bij de woning te halen, moet een minimale geluidisolatie van $(58-33=) 25$ dB worden bereikt. Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Waarborgen wooncomfort

Op basis van de “Beleidsregel hogere waarden Wgh”, d.d. 25 juni 2008, van de gemeente Utrechtse Heuvelrug betreft het een geluidbelaste locatie, aangezien de voorkeurgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Daarom moet bij de

beoordeling van het plan nog worden gekeken naar zogenaamde compenserende factoren (aanvullende eisen ten aanzien van het wooncomfort). In dit plan kunnen de navolgende zaken als compenserende factoren worden aangemerkt:

- De woning heeft één of meerdere geluidsluwe gevels (gevel waarop de voorkeurswaarde niet wordt overschreden);
- De buitenruimte is bij de woning aan de geluidsluwe zijde van de woning gelegen;
- Minimaal één slaapkamer in de woning is gelegen aan de geluidsluwe gevel;

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van een aantal wegen, waarvan de Kersweg en de Zuylesteinseweg. De regime snelheid op deze wegen bedraagt 30 km/uur en daarom is toetsing aan de Wet geluidhinder niet vereist, echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidbelasting wel in beeld te worden gebracht.

Conform het gemeentelijk milieubeleidplan wordt er voldaan aan de huidige kwaliteitseis van <53 dB voor het milieukwaliteitsprofiel "Wonen – buiten centrum". Er wordt echter niet voldaan aan de ambitiekwaliteit van <48 dB.

Vanuit akoestisch oogpunt kan worden gesteld, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat wordt voldaan aan de eisen uit de "Beleidsregel hogere waarden Wgh". Om een goed woon- en leefcomfort te garanderen zal een aanvullend geluudweringsonderzoek worden uitgevoerd.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet Milieubeheer en de Wet Ruimtelijke Ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet Milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wet- en regelgeving

Wet Milieubeheer

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. Bij deze ontwikkeling zijn de regeling niet in betekende mate, het Besluit gevoelige bestemmingen en een goede ruimtelijke ordening van belang.

Niet in betekenende mate

Alleen projecten die “in betekenende mate” bijdragen aan de concentraties luchtvervuiling worden getoetst aan de grenswaarden. Er dient te worden onderzocht of een project “in betekenende mate” van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Besluit gevoelige bestemmingen

Kinderen, ouderen en zieken zijn gevoeliger voor luchtvervuiling en worden daarom extra beschermd. Op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen gelden voor gevoelige bestemmingen nabij wegen zwaardere beperkingen. Een woning is niet aangemerkt als gevoelige bestemming. Dit besluit is daarom voor dit bouwplan niet van toepassing.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet op de ruimtelijke ordening, dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: “het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk”. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

Gemeentelijk Milieubeleidsplan

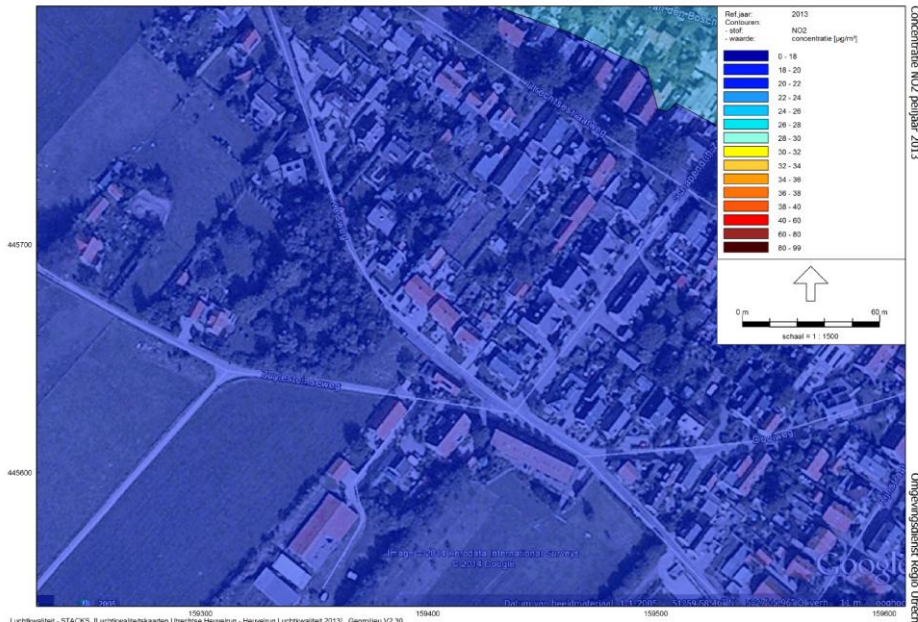
In het gemeentelijk Milieubeleidsplan van de Utrechtse Heuvelrug zijn kwaliteitsklassen toegekend, die afhankelijk zijn van het soort gebied. Dit worden milieukwaliteitsprofielen genoemd. Het plangebied wordt conform het milieubeleidsplan ingedeeld bij het milieukwaliteitsprofiel “Wonen – buiten centrum”. Hierbij wordt uitgegaan van de concentraties zoals genoemd in de onderstaande tabel:

Kwaliteit	Indicator	Wettelijk niveau	Huidige kwaliteit	Ambitiekwaliteit
Luchtkwaliteit	Concentratie NO ₂	40 µg/m ³	20 – 22 µg/m ³	18 – 22 µg/m ³
	Concentratie PM ₁₀	31,3 µg/m ³	21 – 22 µg/m ³	20 – 21 µg/m ³

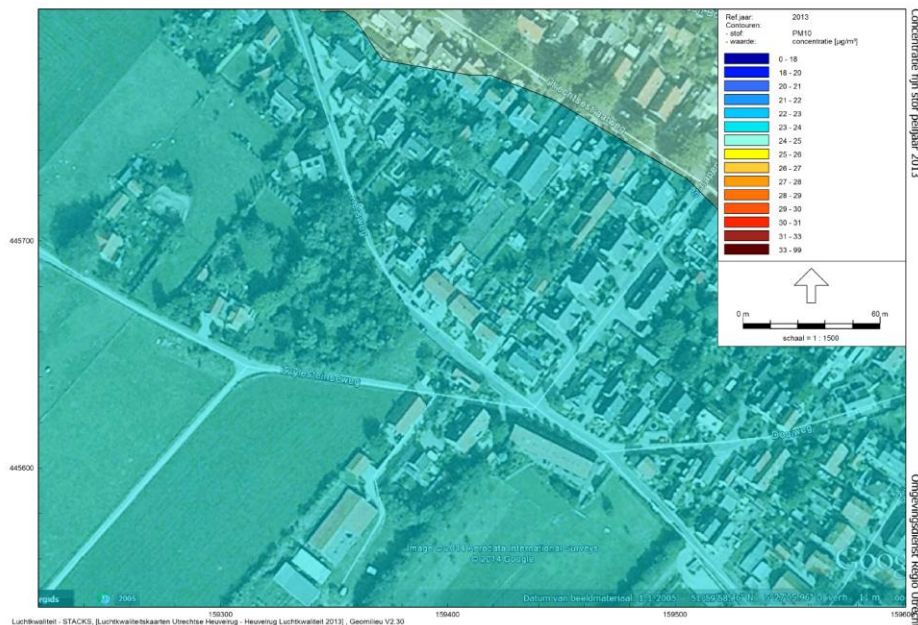
Toetsing

De Omgevingsdienst Utrecht heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 2.30. In dit rekenmodel is het rekenhart STACKS+

geïntegreerd, welke voldoet aan de Regeling beoordeling. De hieruit voortgekomen concentraties zijn grafisch weergegeven in de figuren 19 en 20. Uit figuur 19 valt af te lezen dat de concentratie stikstofdioxide zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevindt.



Figuur 19: Concentraties stikstofdioxide in 2013 in en nabij het plangebied



Figuur 20: Concentraties fijn stof in 2013 in en nabij het plangebied

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentraties in het gebied

bedragen circa 20- 22 microgram per m³, wat betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Uit figuur 20 is af te leiden, dat de concentratie fijn stof ruim beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 31,3 microgram per m³ blijft.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ 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 m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentraties fijn stof in het plangebied circa 23 tot 24 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

Conform de Regeling niet in betekenende mate hoeft het plan voor de realisatie van 1 woning niet te worden getoetst aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof, omdat bij voorbaat al bekend is dat de ontwikkeling geen significante effecten zal hebben op de luchtkwaliteit. Daarnaast is de realisatie van 1 woning door de Raad van State aangemerkt als een juridisch niet relevante verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Er wordt voor stikstofdioxide voldaan aan de huidige kwaliteit en de ambitiekwaliteit conform het gemeentelijk milieubeleidsplan. Voor fijn stof wordt niet voldaan aan de huidige kwaliteit en de ambitiekwaliteit. De oorzaak hiervan is de hoge achtergrondconcentratie in het plangebied. Binnen het plangebied worden echter de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet overschreden. Dit betekent dat de toekomstige bewoners niet aan een te slechte luchtkwaliteit worden blootgesteld en er wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling van het bouwplan draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in de Wet milieubeheer. Vanuit de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.4 Bedrijven

Bij het aspect milieu is eveneens onderzocht of het bouwplan van invloed is op de huidige bedrijfsuitoefening, resp. uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

De Omgevingsdienst Utrecht heeft onderzocht of er bedrijven in de omgeving zijn gelegen. Hieruit is gebleken dat er geen bedrijven in de nabije omgeving aan de Zuylesteinseweg liggen. Er is wel een bedrijf aan de Utrechtsestraatweg 32 gesitueerd. Tussen dit bedrijf en het bouwplan zijn echter andere woningen gesitueerd en deze zijn maatgevend.

3.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

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 (BEVI) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is verwoord in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB).

Bij de beoordeling van de externe veiligheids situatie 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 risico-contour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (b.v. 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 invloedgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de zgn. 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 hoogspanningsleidingen is het beleidskader in het "Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen" beschreven (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Volgens dit advies moet een veiligheidszone in acht genomen worden, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellinglimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven.

Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen in de Telecommunicatiewet.

Wet- en regelgeving

Provinciaal

De Provincie Utrecht heeft in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009 – 2011 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.

Gemeentelijk

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het hiervoor genoemde provinciale beleidskader naar gemeentelijk niveau vertaald in haar Milieubeleidsplan 2009 - 2012.

Toetsing

Risicobedrijven

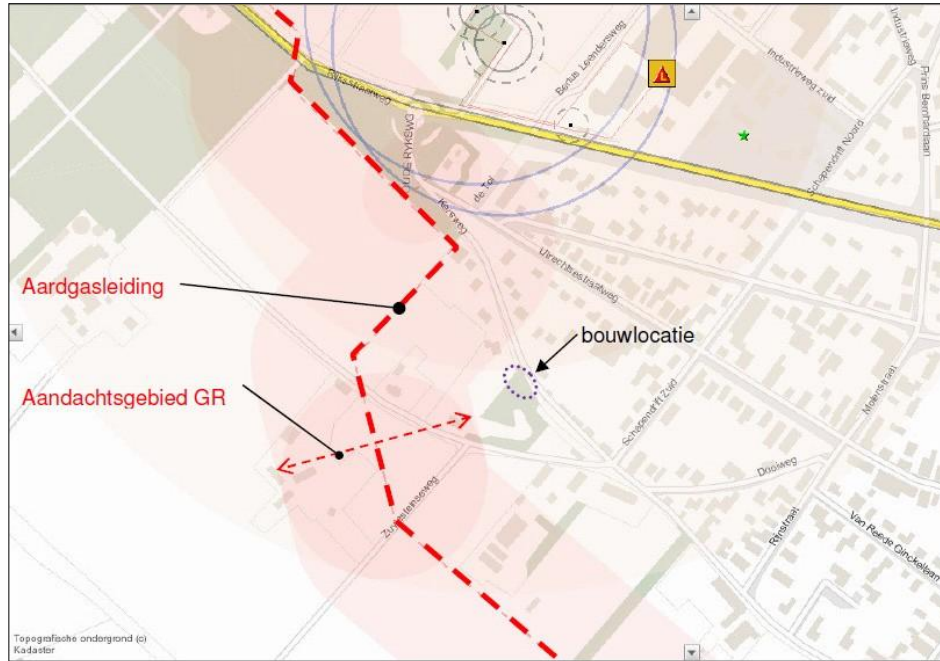
Er zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Transport van gevaarlijke stoffen

Er zijn geen transportroutes aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Buisleidingen

Langs de planlocatie ligt een hoge druk aardgasleiding. Het betreft een regionale leiding met een maximale werkdruk van 40 bar en een diameter van 8 inch. De geprojecteerde woning ligt juist buiten de inventarisatiezone voor het groepsrisico van 90 meter aan weerszijden langs deze leiding. Daarom vormt de aardgasleiding geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan (zie ook figuur 21 op volgende bladzijde).



Figuur 21: Risicokaart plangebied

Hoogspanningsleidingen

Er zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Zendmasten

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen kunnen veroorzaken van de geldende blootstellinglimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

Conclusie

De toekomstige situatie zal niet leiden tot het ontstaan van een plaatsgebonden risico of een groepsrisico en er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een risicoanalyse.

3.3 Duurzaamheid

3.3.1 Algemeen

Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij het milieu minder wordt belast, er een goede leefkwaliteit wordt gerealiseerd en het gebouw een lange levensduur heeft (bijvoorbeeld door flexibiliteit of goede materiaalkeuze).

De overheid stimuleert duurzaam bouwen door steeds strengere eisen te stellen aan de energieprestatie van gebouwen en streeft naar het energieneutraal bouwen in 2020. Naast wettelijke eisen stimuleren veel gemeenten duurzaam bouwen door gemeentelijk beleid op te stellen.

3.3.2 Wet- en regelgeving

Nationaal

De wettelijke eisen tot 1 januari 2015 aan nieuwbouw van woningen volgen uit het Bouwbesluit. De volgende eisen worden gesteld bij nieuwbouw:

- Een minimale isolatiewaarde van $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ voor dichte uitwendige scheidingsconstructies;
- Een maximale U-waarde van $1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$ voor ramen (glas en kozijnen) en deuren;
- Een maximale EPC-waarde afhankelijk van het type gebouw. Voor woningen 0,6. De EPC dient berekend te worden middels de EPG-methodiek;
- Milieuprestatie Gebouw (MPG);

Sinds 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m^2 .

De wet zal per 1 januari 2015 voor woningen als volgt worden aangescherpt:

- Een minimale R_c -waarde per onderdeel van de schil. Dak = $6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$, gevel = $4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ en vloer = $3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$;
- Een maximale individuele U-waarde van $2,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ en een gemiddelde U-waarde van $1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$ voor ramen en deuren;
- Een maximale EPC waarde afhankelijk per type gebouw. Voor woningen 0,4;
- Milieuprestatie Gebouw (ongewijzigd);

Provinciaal

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en vervolgens zijn de kaders gesteld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV 2013). Hierin is opgenomen (art. 3.1) dat in de toelichting bij een ruimtelijk plan inzicht wordt gegeven in de wijze waarop rekening wordt gehouden met duurzame energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen. Deze eisen worden gesteld, indien de locatie binnen het stedelijke gebied is gelegen.

Gemeentelijk

De Gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft haar duurzaam bouwen beleid verwoord in

GPR Gebouw scores en de EPC. Zij streeft een 25 % scherpere EPC na dan wettelijk verplicht. Momenteel streeft zij dus naar een EPC= 0,45. Voor “gewone” ontwikkelingen streeft zij naar een minimale gemiddelde GPR Gebouw score van 7, waarbij er voor het thema energie ook minimaal een 7 behaald wordt. Voor “kansrijke projecten” streeft zij naar een minimale gemiddelde GPR Gebouw score van 8, waarbij er voor het thema energie ook minimaal een 8 behaald wordt.

3.3.3 Duurzame maatregelen

Bij het bouwplan worden de principes van “Trias Energetica” gehanteerd:

- Het beperken van de energievraag door goede isolatie en warmteterugwinning;
- Het gebruik maken van duurzame energiebronnen zoals zonne-energie;
- Het efficiënt gebruik maken van fossiele brandstoffen.

Bij het bouwkundig ontwerp van de woning zijn zoveel mogelijk ramen georiënteerd op het zuiden. Het invallende zonlicht levert op die manier voldoende warmte, om de temperatuur in de woning aangenaam te houden. Er wordt zodoende zoveel mogelijk gebruik gemaakt van passieve energie. Om daarbij de energievraag zoveel mogelijk te beperken, wordt het huis zwaar geïsoleerd.

Bij het technisch ontwerp van de installaties wordt uitgegaan van het gebruik van duurzame energie. Het streven is om op die manier van het passiefhuis een energieneutrale woning of een nulwoning te realiseren. Een nulwoning is een woning, die met een normaal leefpatroon en een hoog comfortniveau over een heel jaar gezien evenveel energie opwekt, als er wordt verbruikt. Een nulwoning hoeft niet autonoom te zijn: 's zomers kan bijvoorbeeld de hoeveelheid energie teruggeleverd worden aan het elektriciteitsnet, die 's winters daaruit verbruikt wordt.

Bij de technische voorbereiding van de installaties zal de haalbaarheid van de navolgende onderdelen onderzocht worden, met het absolute streven een nulwoning te realiseren:

- Isolatie:
Duurzaam bouwen begint bij het voorkomen van onnodig warmteverlies. Dit betekent: goed isoleren. De isolatie betreft de hele schil: gevel ($R_c \geq 6,0$), dak ($R_c \geq 8,0$) en de vloer ($R_c \geq 6,0$). Hierbij zal voldoende aandacht worden besteed aan een goede kierdichting en voldoende ventilatie;
- Isolerend glas:
Veel warmte gaat door glas verloren. Goed isolerend drievoudig HR+++glas (U-waarde $\leq 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$) is dus noodzakelijk. Vanwege warmteverlies, maar ook om een koude-brug te voorkomen, worden geïsoleerde kozijnprofielen toegepast;
- Goede kierdichting:
Goede kierdichting voorkomt warmteverlies, tochtklachten en inwendige condensatie. Goede kierdichting betekent een goede detaillering van de aansluitingen bij o.a. ramen en deuren;
- Duurzame verwarming:
Een fors deel van het energieverbruik bestaat uit de verwarming van de woning. Mogelijkheden om hierop te besparen zijn: warmteopwekking

efficiënter te maken, een laagtemperatuur verwarmingssysteem (LTV), gebruik maken van zonnecollector en het terugwinnen van warmte uit douchewater. Een LTV-systeem is daarnaast geschikt voor de aansluiting op een warmtepomp. Met een warmtepomp kan de woning zeer efficiënt verwarmd en gekoeld worden. Een warmtepomp onttrekt warmte uit de bodem en brengt deze op een hoger temperatuurniveau.

De zonnecollector is een paneel op het dak van de woning, dat zonnewarmte opvangt om daarmee het water voor warm tapwater voor te verwarmen.

Bij de warmteterugwinning uit douchewater wordt het warme afvalwater door een warmtewisselaar geleid, voordat het in het riool verdwijnt. De teruggewonnen warmte kan opnieuw gebruikt worden voor de verwarming van het koude water;

– Ventilatiesysteem:

Bij de ventilatie zijn er diverse manieren om energie te besparen. Mogelijke systemen zijn vraaggestuurde ventilatie met mechanische afvoer en balansventilatie met warmteterugwinning;

– Zonnepanelen:

Zonnepanelen zetten zonlicht om in elektriciteit. Het is de opzet om zo'n groot mogelijk deel van het elektriciteitsverbruik met zonnepanelen duurzaam op te wekken;

– “Domotica”-installatie:

Een domotica-installatie biedt een oplossing in het kader van het levensloopbestendig maken van de woning, maar eveneens bij de energiebesparing. Bij afwezigheid is het niet nodig licht te laten branden of de verwarming aan te laten staan. De installatie biedt tevens de mogelijkheid de installaties individueel per ruimte te regelen.

Naast de maatregelen op installatiegebied, krijgen de navolgende duurzaamheidsmaatregelen aandacht bij de technische voorbereiding en realisatie van het bouwplan:

– Waterbesparing binnen:

Een toilet met spoelonderbreker, een thermostaatkraan, een waterbesparende douchekop en perlators besparen water en in sommige gevallen ook op het gasverbruik;

– Waterbesparing buiten:

Hemelwater kan gebruikt worden voor het begieten van de tuin. De regenwaterafvoer wordt niet op het riool aangesloten, maar geloosd op het oppervlaktewater van de poel, die zich in de tuin bevindt;

– Materialen:

Het gebruik van milieuvervuilende materialen moet worden vermeden. Uitspoelende materialen, zoals koper, lood, zink en nikkel, zijn slecht voor het milieu, evenals composietmaterialen, niet FSC-gecertificeerd tropisch hardhout en andere eindige materialen. Duurzame materialen kunnen worden teruggebracht in de kringloop, tasten de natuur niet aan en worden dicht bij huis betrokken. Soms is het ook mogelijk materialen opnieuw te gebruiken. Het toepassen van duurzame bouwmaterialen kan ook een aanzienlijke materiaalbesparing opleveren (b.v. kanaalplaatvloeren);

Conclusie

Voor deze specifieke aanvraag geldt de regeling in het bouwbesluit op het moment van indienen van de aanvraag (overgangsregeling). Op dat moment gold een wettelijk verplichte EPC van 0,6 voor woningen. Zoals vermeld in paragraaf 3.3.2. zijn per 1 januari 2015 een aantal wijzigingen in het bouwbesluit aangebracht, waaronder een aanscherping van de EPC van 0,6 naar 0,4. Het gemeentelijk milieubeleidsplan hanteert een ambitiekwaliiteit voor de EPC van 0,45. Het bouwplan zal minimaal aan deze ambitiekwaliiteit voldoen. Echter gestreefd wordt een nulwoning te realiseren.

Het computerprogramma GPR zal gebruikt worden bij de berekening van de score voor "gewone" duurzaamheidsontwikkelingen. Hierbij wordt gestreefd naar een gemiddelde score van minimaal 7, waarbij voor het thema energie minimaal een 8 wordt behaald.

3.4 Water

3.4.1 Wet- en regelgeving

Nationaal

Nationaal Waterplan 2009 – 2015

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. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is.

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 grondwaterkwaliiteit.

Provinciaal

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.

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. Bij de functie horen de navolgende doelstellingen:

- 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 verharding 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.

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 plangebied ligt in zone A.

Deze zone omvat de gestuwde hogere zandgronden zonder dekzanden met overwegend diepe grondwaterstanden (6 to 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 infiltreren, is een convenant Afkoppelen en Infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug afgesloten.

Waterschap

Waterbeheerplan en waterstructuurvisie Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2010 – 2015

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 3 delen, te weten Strategie, Beleids- en uitvoeringsplan en een Achtergronddocument. Het deel Strategie betreft een beschrijving over hoe wordt ingespeeld op maatschappelijke ontwikkelingen als klimaatverandering en verstedelijking. In het beleids- en uitvoeringsplan zijn de ambities uit het strategisch deel vertaald naar vier beleidsthema’s (veiligheid, voldoende water, schoon water en recreatie, landschap en cultuurhistorie) en 7 vernieuwende projecten. Het thema “veiligheid” heeft met name te maken met het beleid ten aanzien van waterkeringen (primaire waterkeringen, regionale waterkeringen en overige waterkeringen), het voorkomen van overstromingen en het beperken van eventuele gevolgen. Bij de zorg voor het thema “voldoende water” worden de navolgende onderdelen onderscheiden:

- Wateroverlast;
- Watertekort;
- Grond- en stedelijk waterbeheer;
- Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR), watergebiedplannen en peilbesluiten;
- Verdroging van de natuur.

In de waterstructuurvisie is de toekomstvisie van het Hoogheemraadschap weergegeven. De 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 laten zakken of te verzamelen in sloten. Het bergen vindt plaats door het opslaan van overtollig water in speciale meren of aangewezen polders. Pas in het uiterste geval wordt meer gevraagd van de gemalen (afvoeren).

Convenant afkoppelen op de Heuvelrug

Verdroging van de ondergronden als gevolg van het te snel afvoeren van regenwater is een belangrijk aandachtspunt in de regio. Het waterschap bevordert initiatieven tot “afkoppelen en infiltreren van regenwater” in het gebied van de Utrechtse Heuvelrug. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden ontwikkelt instrumenten (beleid, subsidiemogelijkheden) om gemeenten te stimuleren “af te koppelen en te infiltreren”. Begin 2010 is er een afkoppelconvenant getekend voor het gebied. De provincie, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en 11 gemeenten (waaronder Utrechtse Heuvelrug) hebben dit convenant getekend. Dit betekent dat afkoppeling in deze gemeenten zal plaatsvinden conform dit convenant. Zodoende wordt verdroging bestreden en wordt voorkomen dat relatie

schoon regenwater niet eerst naar de zuivering hoeft. Daardoor worden rioolzuiveringsinstallaties minder belast en kunnen deze efficiënter werken.

Gemeentelijk

Een aantal 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 2005 vastgesteld. In 2006 is het uitvoeringsprogramma aangepast door de gemeentelijke samenvoeging. Voor de stedelijke kernen en de directe omgeving zijn enkele opgave geformuleerd:

- Afkoppelen en infiltreren van regenwater: de zandige Utrechtse Heuvelrug biedt veel mogelijkheden hiervoor;
- Beleving en cultuur: de landgoederen en Stichtse Lustwarande zijn beeld bepalend, water vervult hier een eigen functie in;
- Natuur en ecologie: op allerlei plaatsen kan de natuur en ecologie in en om het water verbeterd worden. Eerst moet gekeken worden welk water een belangrijke functie hierin vervult.

3.4.2 Situatie voorgenomen ontwikkeling

Beschrijving

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en begroeid met bomen en struiken. Met de uitvoering van het bouwplan ontstaat er een toename aan verhard oppervlak van ca. 105 m² (85 m² woning met een buitentrap naar de kelder van ca. 20 m²). De gehele woning wordt onderkelderd. De vloer van de kelder is dampdicht, zodat mogelijke wateroverlast wordt voorkomen. Bij de terreininrichting worden er geen verhard oppervlak toegevoegd.

Ten gevolge van de woning vindt er geen permanente grondwaterontrekking of verlaging van de grondwaterstand plaats.

Het plan zal zoveel als mogelijk, hydrologisch neutraal worden gerealiseerd. D.w.z. primair het water vasthouden (infiltratie, hergebruik, e.d.), vervolgens het bergen (afvoer op oppervlaktewater) en als laatste het afvoeren. Voor het bouwplan gelden op grond hiervan de navolgende uitgangspunten:

- HWA: het hemelwater zal niet via de riolering worden afgevoerd. Binnen het plangebied bestaat de mogelijkheid het hemelwater af te voeren op het oppervlaktewater (een waterpoel met een oppervlak van ca. 100 m²). In een enkel bijzonder geval (b.v. onderaan de buitentrap naar de kelder) kan het hemelwater worden geïnfiltreerd.

Dit betekent dat op daken en in goten geen uitlogend materiaal zal worden toegepast;

- DWA: de woning zal worden aangesloten op de bestaande riolering.

Watertoets

Sinds eind 2003 is bij nieuwbouwprojecten wettelijk voorgeschreven dat via een zogenaamde watertoets inzicht wordt gegeven in de wijze waarop met water bij projecten wordt omgegaan.

In het kader van de watertoets heeft overleg met de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, plaatsgevonden. Het hoogheemraadschap heeft in eerste instantie op d.d. 6 januari 2012 een advies afgegeven. Dit advies is herzien met de brief d.d. 8 februari 2012. Beide wateradviezen zijn als bijlage (nrs. 10 en 11) aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Initiatiefnemer is gewezen op de aanwezigheid van de rioolpersleiding en dient ter voorbereiding op de werkzaamheden in overleg te treden met de waterbeheerder over bij de bouw te nemen maatregelen ter bescherming van genoemde persleiding. Tot slot is initiatiefnemer erop gewezen dat de bouwwerkzaamheden volledig op eigen risico plaatsvinden.

Conclusie

Het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het bouwplan.

3.5 Flora en Fauna

Onderzoek

Het plan voor een herinrichting van de locatie en de realisatie van een woning, kan mogelijk gevolgen hebben voor de ter plaatse voorkomende flora en fauna. Daarom is in 2007 en 2012 reeds een quickscan uitgevoerd in het kader van de Flora- en Faunawet (1 april 2002) en de mogelijke effecten op beschermde natuurgebieden (Natuurbeschermingswet 2005). Door vertraging in de vergunningprocedures is het noodzakelijk de gegevens te actualiseren.

Aan de hand van een literatuur- en een veldonderzoek, dat op 6 augustus 2014 is uitgevoerd, is door het ecologisch adviesbureau Viridis B.V. te Culemborg een rapport opgesteld (zie bijlage 6).

De rapportage geeft antwoord op de navolgende onderzoeksvragen:

- Zijn in het plangebied strikt beschermde soorten en/of verblijfplaatsen van deze soorten aanwezig of te verwachten?
- Ondervinden aanwezige strikt beschermde soorten negatieve effecten van de voorgenomen ruimtelijke ingreep en de benodigde werkzaamheden?
- Is het mogelijk om optredende negatieve effecten op beschermde soorten te mitigeren? Zo ja, op welke wijze dient dit te geschieden?

- Is het te verwachten dat het noodzakelijk is om een ontheffing voor de Flora- en Faunawet aan te vragen?



Figuur 22 en 23: beeld van begroeiing t.p.v. bouwlocatie

De resultaten van het onderzoek zijn:

- Op basis van het uitgevoerd onderzoek is het plangebied geschikt bevonden als foerageergebied voor vleermuizen. Daarnaast is het gebied geschikt als broedlocatie voor algemeen voorkomende broedvogels. De ingrepen zullen echter geen negatieve effecten veroorzaken op vleermuizen en broedvogels door het uitvoeren van de navolgende juiste mitigerende maatregelen:
 - o De groene structuren rooien voorafgaand aan het broedseizoen (bij voorkeur in de winter);
 - o Indien mogelijk buiten het algemene broedseizoen werken;
 - o Indien werkzaamheden niet buiten algemene broedseizoen uitgevoerd worden, dienen de begroeiingen voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedende vogels;
 - o Indien er broedgevallen van vogels worden geconstateerd, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden totdat de jongen het nest hebben verlaten;
- Er zijn geen andere strikt beschermde soorten van de Flora- en Faunawet in of rondom het plangebied te verwachten. Er zijn daarom geen negatieve effecten van de ingreep te verwachten op strikt beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, jaarrond beschermde nesten van vogels, vissen, amfibieën, reptielen of ongewervelde dieren;

Conclusie

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om de betreffende bestemmingsplanwijziging en de daaruit voortvloeiende werkzaamheden te beoordelen als strijdig met de Flora- en Faunawet.

3.6 Cultuurhistorie en Archeologie

3.6.1 Beschermd dorpsgezicht

Sinds 1966 is een deel van de historische kern van Amerongen aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

In het schrijven van 20 december 2004 aan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, wordt door de toenmalige gemeente Amerongen voorgesteld het beschermd dorpsgezicht uit te breiden. De wens tot uitbreiding wordt gebaseerd op de navolgende argumenten:

1. De plaatselijke nog gave relatie oude kom met landschappelijke context (engen en rivierenlandschap);
2. De aanwezige cultuurhistorische waarden in het westelijke deel van oude kom. Er heeft begin jaren negentig onderzoek plaatsgevonden in de vorm van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Voortschrijdend inzicht, onder meer met betrekking tot jongere monumenten leidt nu tot een gewenste actualisering van de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht;
3. Een gaaf en sterk met het beschermd dorpsgezicht samenhangend stedenbouwkundig patroon van de overige delen van de oude kom;
4. De ruimtelijke kwaliteit van de monumentale laan Koningin Wilhelminaweg;
5. De uitdrukkelijke wens de kappenkaart van het bestemmingsplan ook van kracht te verklaren voor delen van de oude kom die thans niet behoren tot het beschermd dorpsgezicht. De kappenkaart heeft slechts rechtskracht binnen het gebied dat is aangewezen tot beschermd dorpsgezicht;
6. De verplichte toetsing van bouwplannen door de monumentencommissie in de gehele oude kom;
7. De wens om vergunningsvrije bouwwerken te kunnen toetsen in het kwetsbare dorpsmilieu en zo nodig te kunnen bijsturen.

Bij besluit van 28 februari 2013, heeft de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de Minister van Infrastructuur en Milieu, het westelijk deel en de rand van de historische kern Amerongen aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Conclusie beschermd dorpsgezicht

De herinrichting van het perceel en de geplande nieuwbouw zal bijdragen aan het open karakter van het landelijk gebied. De woning wordt zodanig aan de zuidzijde van de Kersweg gesitueerd, dat dit geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het open karakter van het landelijk gebied. Het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap concludeert, dat de situering van de bebouwing op het perceel aan de zijde van de Kersweg, past binnen de kernkwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht (zie bladzijde 5 van bijlage 7).

De adviescommissie Welstand en Monumenten Midden Nederland heeft in hun brief d.d. 20 november 2014 met kenmerk UHR-00219/1 (zie ook bijlage 4) een advies

opgenomen over specifiek de nieuwbouw woning binnen het beschermde dorpsgezicht. De adviescommissie komt tot het oordeel dat de bebouwing aan de Kersweg qua beeld grotendeels een afspiegeling is van de tijd waarin deze is opgericht. De geplande nieuwbouw volgt deze lijn en is ook een resultaat van deze tijd. De conclusie van de commissie is, dat gelet op het bestaande bebouwingsbeeld met deze nieuwbouw woning de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht niet worden aangetast. De adviescommissie Welstand en Monumenten Midden Nederland komt vanuit het oogpunt van het beschermde dorpsgezicht tot een op hoofdlijnen positief advies.

3.6.2 Archeologische monumentenzorg

Om te bepalen of bij de geplande nieuwbouw de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast, is door ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 8).

In het plangebied kunnen archeologische resten voorkomen uit alle archeologische perioden. De kans hierop is hoog. Uit waarnemingen en onderzoeken uit de omgeving blijkt dat de regio sinds het Neolithicum bewoond is geweest. Er kunnen ook resten vanaf het Laat Paleolithicum worden aangetroffen. De archeologische resten komen voor onder het esdek en in de top van de oorspronkelijke C-horizon. Uit historische kaarten blijkt dat vermoedelijk geen bewoning in de Late Middeleeuwen of Nieuwe tijd heeft plaatsgevonden.

Het advies is om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een verkennend booronderzoek, teneinde inzicht te krijgen in de vormeenheden van het landschap, voor zover deze van invloed zijn op de locatiekeuze in het verleden en met als doel kansarme zones uit te sluiten en kansarme zones te selecteren voor de volgende fasen. Geadviseerd wordt om drie boringen verspreid over het plangebied te zetten. Het plangebied voldoet echter aan de eisen om te worden vrijgesteld van eventuele vervolgstappen.

Conclusie archeologische monumentenzorg

De gemeentelijk archeoloog adviseert positief over de voorgenomen plannen. De beoogde plannen vinden plaats in een archeologisch waardevol gebied, echter ontwikkelingen van deze afmeting zijn conform het bepaalde in de Monumentenverordening toegestaan. (zie ook bijlage 9).

3.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt ten zuiden van de Kersweg. Beleidsmatig wordt de Kersweg aangeduid als een 'erftoegangsweg'. In de toekomstige situatie zal de woning ontsloten worden vanaf de Kersweg.

Conform de normen van het CROW genereert een vrijstaande koopwoning tussen de 7,8 en 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Volgens CROW mag voor een erftoegangsweg een maximale intensiteit van 5000 mvt/etmaal aangehouden worden. De huidige intensiteit blijft daar ver onder. Het toevoegen van 9 verkeersbewegingen/etmaal heeft geen noemenswaardige gevolgen voor de verkeersafwikkeling.

De parkeerbehoefte van 1 woning is 1,9 parkeerplaats per woning (ASVV 2012, koop vrijstaand, weinig stedelijk, rest bebouwde kom, minimale norm). In deze situatie is er sprake van een enkele inrit zonder garage op eigen terrein. Hierdoor wordt een berekeningsaantal van 0,8 op eigen terrein gehanteerd. Dit betekent dat conform het gemeentelijk beleid 0,8 parkeerplaats op eigen terrein en 1,1 parkeerplaats in de openbare ruimte. Gelet op de situatie van de Kersweg, is het niet realistisch om in de openbare ruimte parkeergelegenheid toe te voegen. Daarom wordt binnen het plangebied ruimte gereserveerd voor het parkeren van minimaal twee auto's (zie ook figuur 3 in paragraaf 1.3).

Conclusie

De ontwikkeling vormt geen belemmering voor het aspect verkeer en parkeren. De capaciteit van de Kersweg is zodanig dat de aanname dat de verkeersbewegingen ten behoeve van de woning zonder problemen opgaan in het huidige verkeersbeeld van de Kersweg is gerechtvaardigd. Binnen het plangebied is bovendien voldoende ruimte gereserveerd om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte voor de bewoners.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De betreffende grond voor het bouwplan is in eigendom van de aanvrager. Het plan is een particulier initiatief dat zal worden uitgevoerd en beheerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan het plan geen financiële consequenties verbonden. Ten behoeve van de aanvraag om omgevingsvergunning zal de gemeente, volgens afdeling 6.4. Wro grondexploitatie, met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten. Door middel van deze overeenkomst wordt geregeld dat de kosten die verband houden met de aanvraag om omgevingsvergunning voor rekening zijn van initiatiefnemer. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Mogelijke planschadekosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Aan SAB te Arnhem is opdracht gegeven een planschaderisicoanalyse uit te voeren met betrekking tot de realisatie van de woning.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de ontwikkeling niet mogelijk. Om het bouwplan toch te kunnen realiseren zal op basis van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo een afwijkingsbesluit genomen moeten worden. Een dergelijk besluit kan aanleiding geven tot het aanvragen om vergoeding van planschade. Om het risico daarop te analyseren is er een onderzoeksrapport opgesteld.

Bij de afbakening van de percelen, die onderwerp zijn van de planschaderisicoanalyse, is het zogenaamde “nabijheid- en zichtcriterium” gehanteerd. Met in achtneming van dit criterium, zijn de navolgende in de nabijheid gelegen percelen onderwerp van de planschaderisicoanalyse:

- Kersweg 49, 51, 53, 55, 57 en 72;
- Zuylesteinseweg 19;



Figuur 24 en 25: Zicht op Kersweg 53,51 en 49 /Kersweg 72 vanaf bouwlocatie

In het kader van de planschaderisicoanalyse is een planologische vergelijking gemaakt, waarbij is gekeken naar de navolgende aspecten:

- karakter van het gebied;
- uitzicht;
- privacy;
- dag- en zonlichttoetreding;
- verkeerssituatie/parkeren;
- milieu.

Aangezien de planologische wijziging wordt verleend na 1 juli 2008, zullen op de verzoeken om vergoeding van planschade, die worden beoordeeld per datum van het in werking treden van de vrijstelling/bouwvergunning, de artikelen 6.1 en 6.2 Wro integraal van toepassing zijn. Voornaamste gevolg hiervan is dat planschade op grond van de nieuwe Wro moeten worden gecorrigeerd (verlaagd) met de 2% maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 6.2 Wro.

Uit de planschaderisicoanalyse blijkt, dat eventuele planschade de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in gevaar brengt.

4.2 Overleg

De ontwikkeling van de locatie zal betekenen, dat de bewoners van de adressen Kersweg 43, 45, 47, 47a, 49 en 51 doorzicht krijgen op de Lekdijk en "Wayenstein". Hiermee zal hun woongenot toenemen.

Bij de start van het initiatief is door de initiatiefnemer aan de direct omwonenden van het plangebied informatie verstrekt. Eind september 2007 is aan de bewoners van de adressen: Kersweg 57, 55, 53, 51, 49 en 72, voor het eerst informatie gegeven over de voorgeschiedenis en over het plan om een vrijstaande woning te realiseren en de omliggende gronden te herinrichten. Ze zijn geïnformeerd, dat aan een architect opdracht is verstrekt, om een schetsontwerp voor de woning te maken. Tevens is vermeld, dat gespecialiseerde bureaus onderzoeken zullen uitvoeren naar o.a. flora en fauna, bodemonderzoek en archeologische waarde.

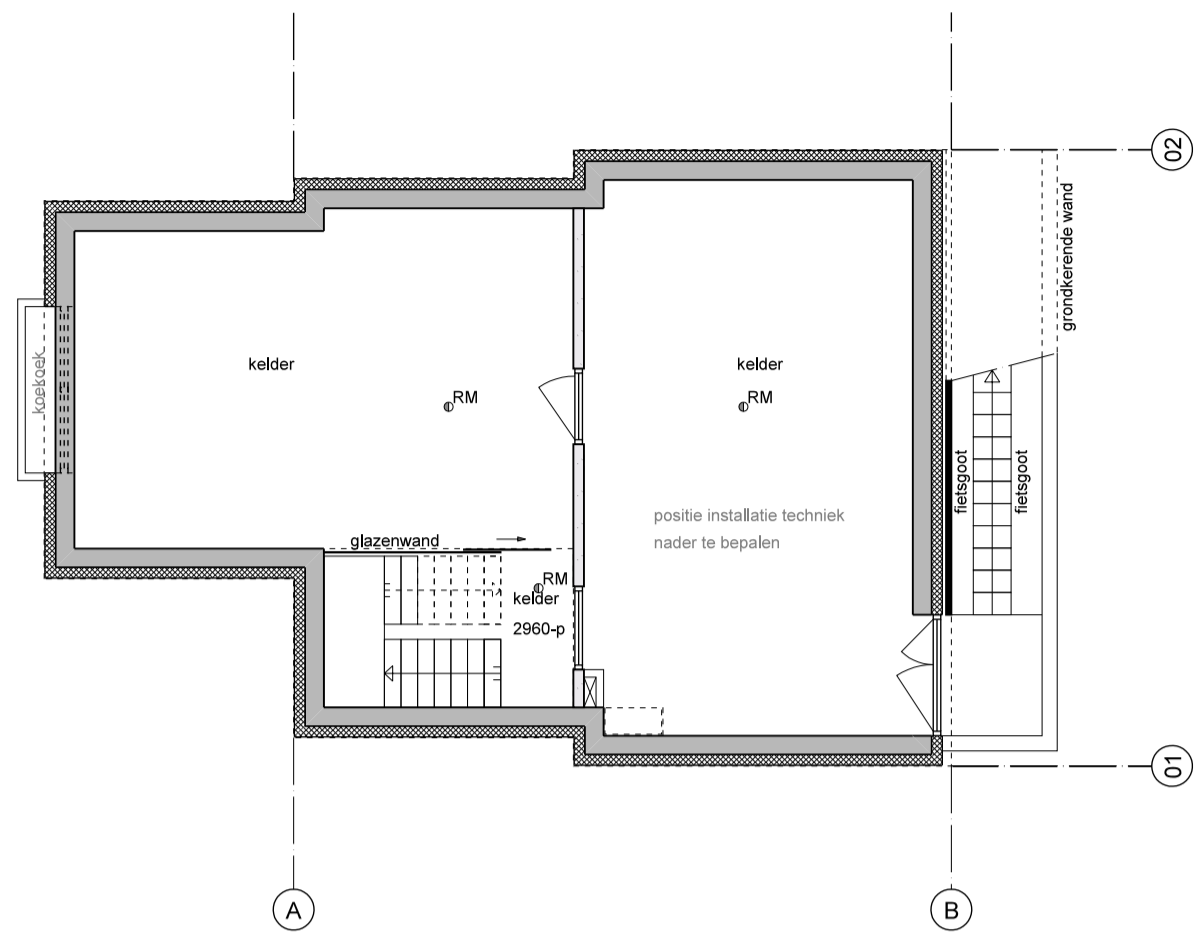
Begin december 2007 zijn de meeste omwonenden voor een tweede maal geïnformeerd. Aan de hand van een stedenbouwkundige maquette (schaal 1:200) en het schetsontwerp, is hen uitleg gegeven over het geplande ontwerp.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

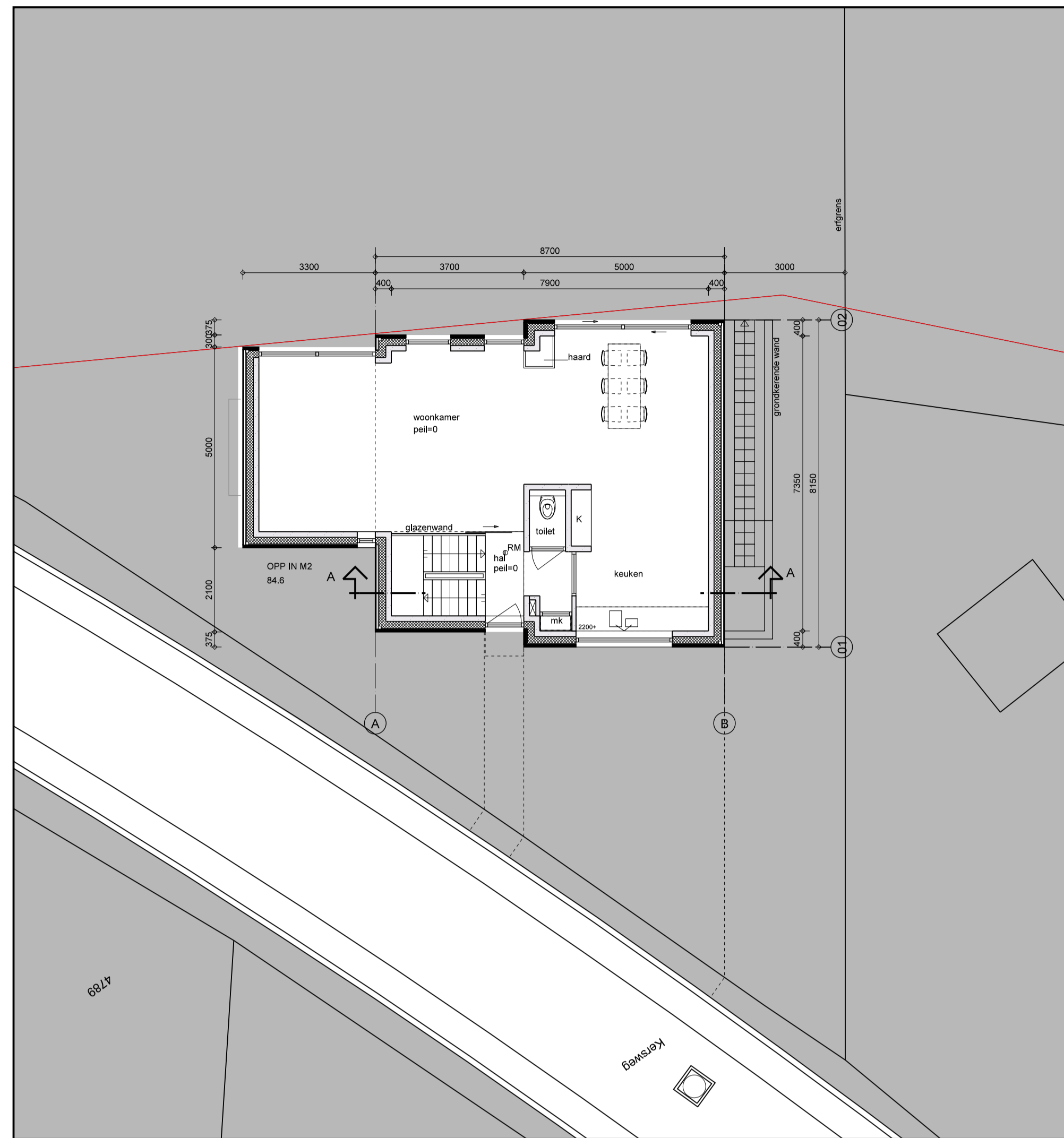
De aanvraag om omgevingsvergunning wordt, in het kader van het vooroverleg, voorgelegd aan een aantal (overheids)organisaties. Na de verwerking van eventuele opmerkingen uit het vooroverleg zal de aanvraag om omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat tot het indienen van zienswijzen.

5. Overzicht bijlagen

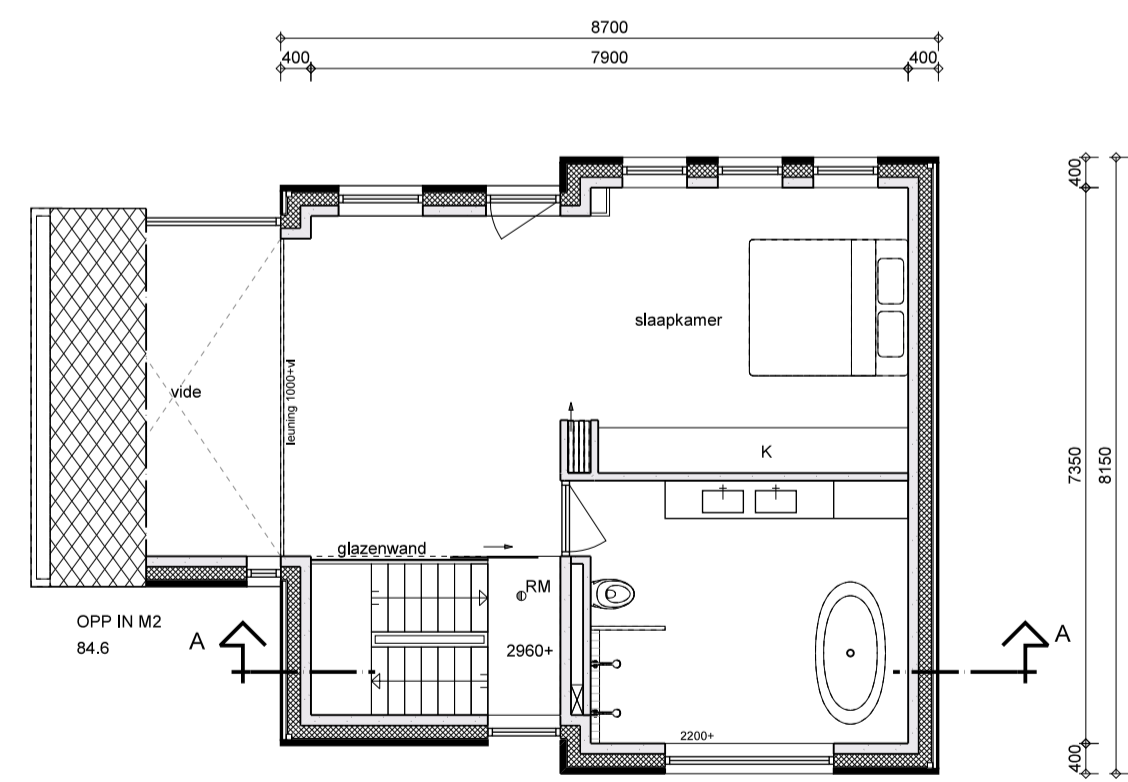
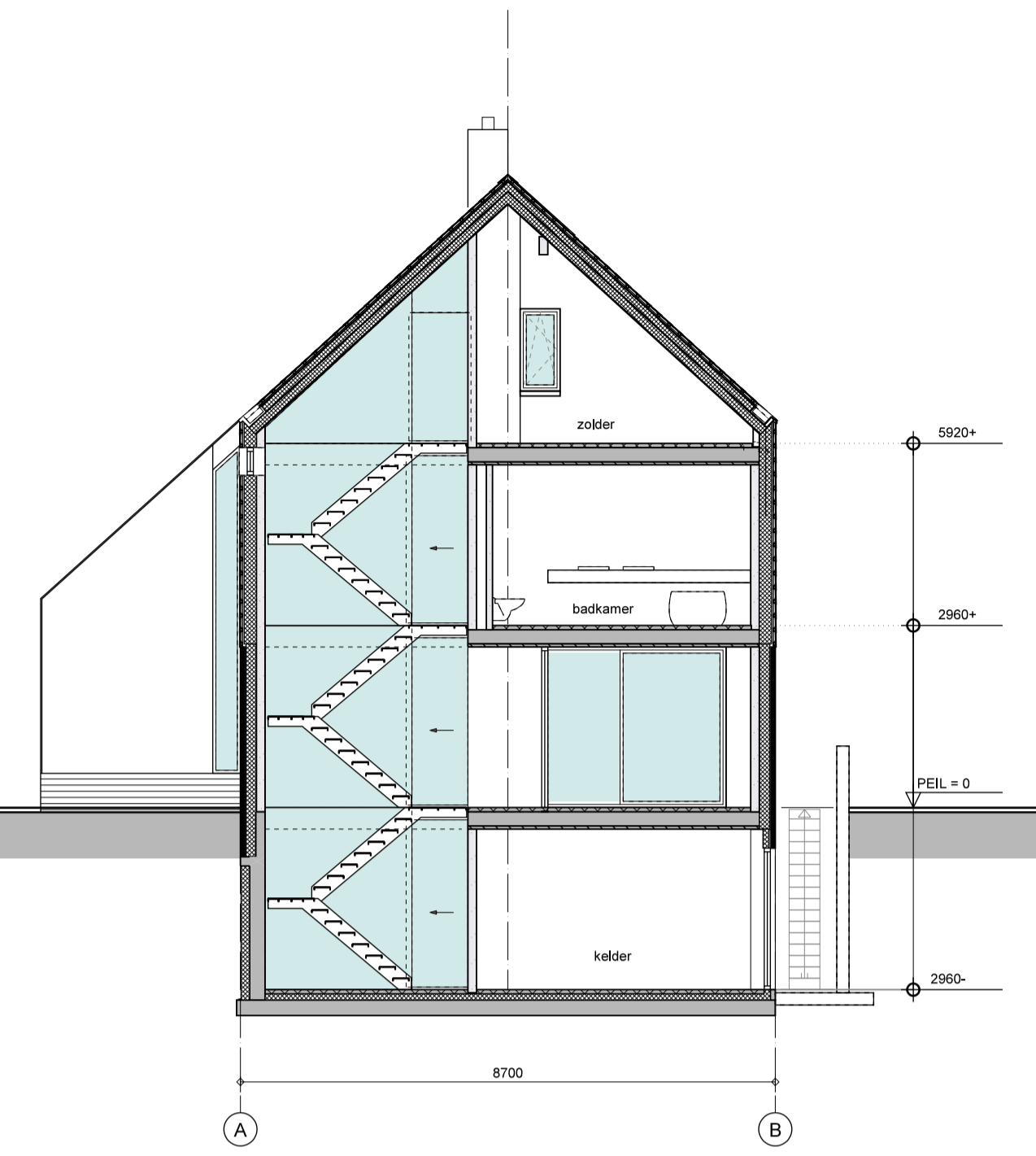
- Bijlage 1: Brief met reactie op principeverzoek, Gemeente Utrechtse Heuvelrug, kenmerk P20060276/U07.10299, 31 augustus 2007
- Bijlage 2: Opname bestaande bomen en struiken
- Bijlage 3: Inventarisatielijst bomen en struiken
- Bijlage 4: Welstandsadvies, Welstand en Monumenten Midden Nederland, dossier UHR14-00219/1, 20 november 2014
- Bijlage 5: Actualiseringonderzoek verkennend bodemonderzoek, Proj.nr. M14B0310, 28 augustus 2014
- Bijlage 6: Quicksan Kersweg Amerongen, Ecologisch Adviesbureau Viridis bv, projectnummer 2014-69, 19 november 2014
- Bijlage 7: Brief met standpunt beschermd dorpsgezicht, Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, kenmerk DUO/OND-2013/26019M, 18 juni 2013
- Bijlage 8: Bureauonderzoek Amerongen Kersweg, ADC ArcheoProjecten, ADC Rapport 1236, januari 2008
- Bijlage 9: Advies archeologische monumentzorg, 15 juli 2014
- Bijlage 10: Wateradvies, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, kenmerk 500447, 6 januari 2012
- Bijlage 11: Wateradvies, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, kenmerk 508451, 8 februari 2012



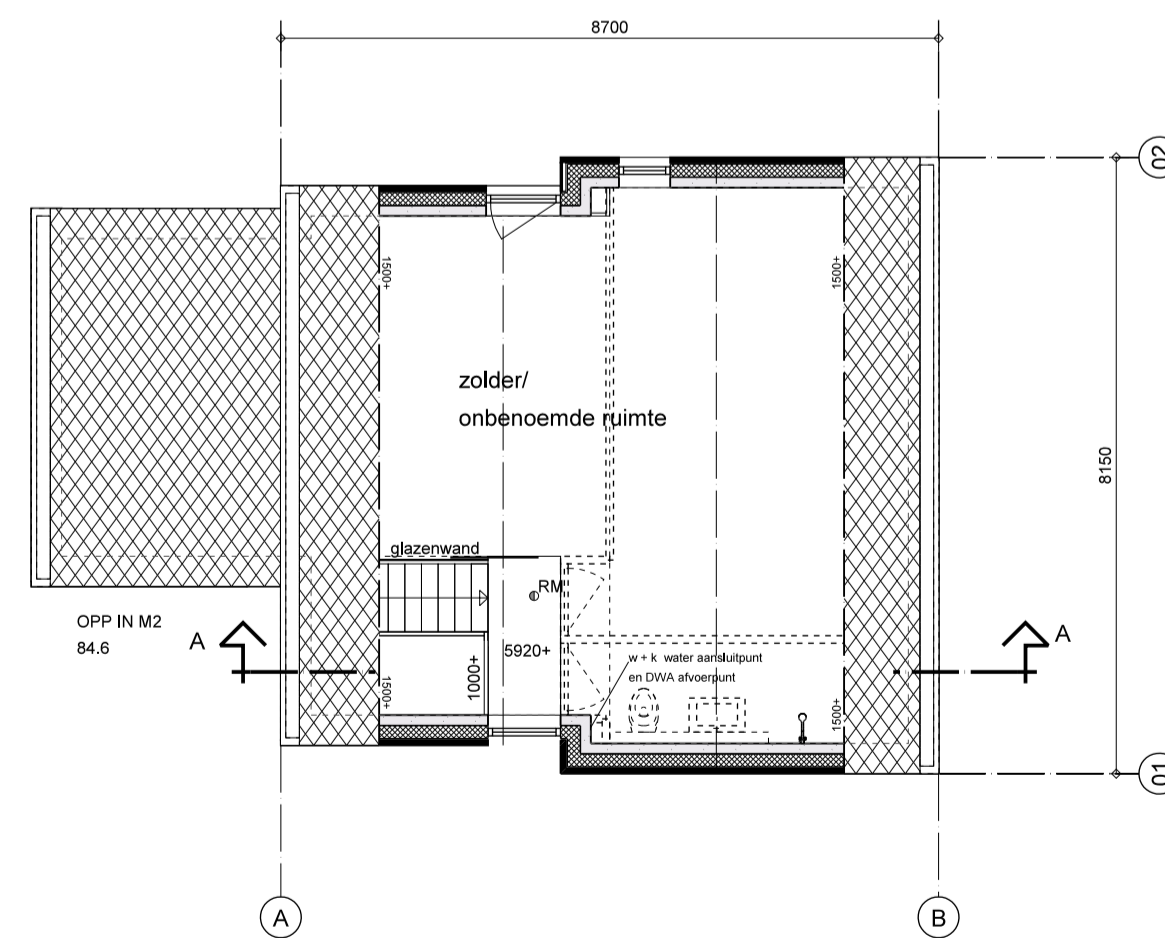
KELDER



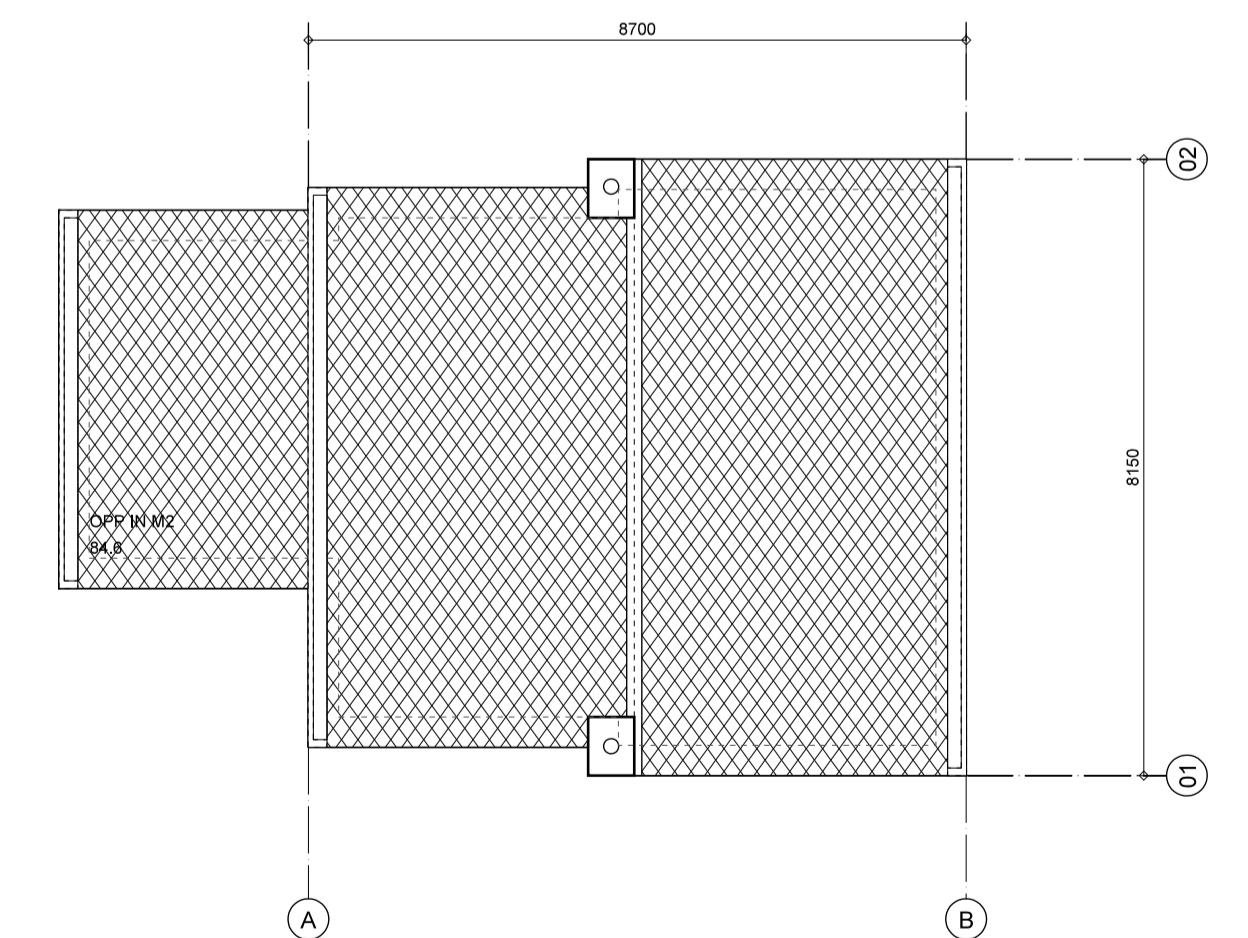
DOORSNEDE A-A



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



DAKAANZICHT

OMGEVINGSVERGUNNING

Nieuwbouw woning a/d Kersweg te Amerongen

I.O.V. Fam. Van Rijbergen

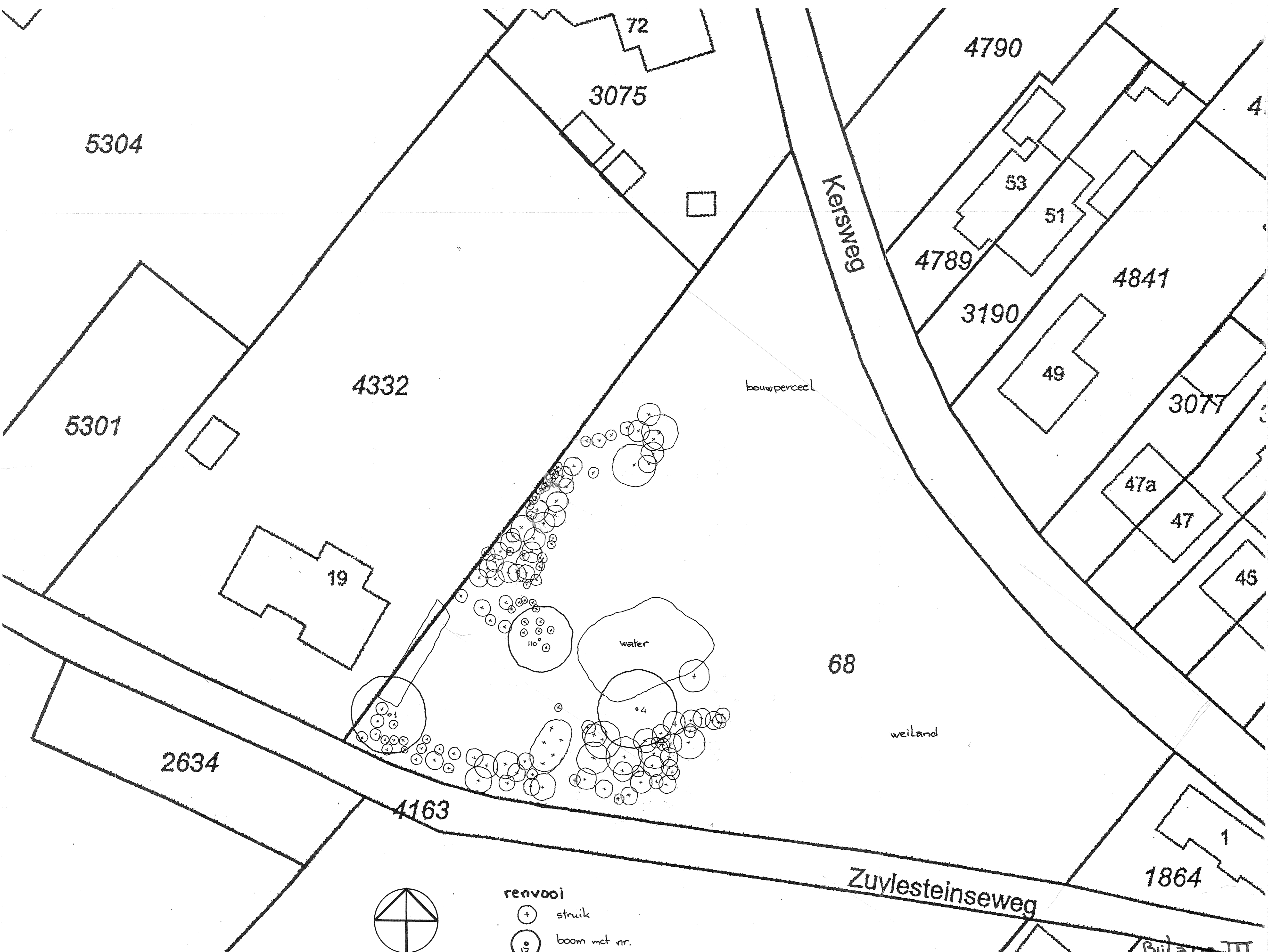
Plattegronden en doorsnede

Griffoen architecten bv
Amerongen 0343-454000

11-08-14
29-08-14
23-09-11
14-02-08
15-01-07

GA1178

1:100 2100



- renvooi
- ⊕ struik
 - ⊙ boom met nr.

0 m 10 m 50 m

Schaal - 1:200 datum: augustus 2014

Bijlage III
 beplanting bomen/struiken
 toekomstige toestand
 zuylesteinseweg 19 amerongen



- renvooi
- ⊕ struik
 - ⊙ boom met nr.

0 m 10 m 50 m

schaal - 1:200

datum: augustus 2014

Bijlage I
 beplanting bomen/struiken
 bestaande toestand
 zuylesteinseweg 19 amerongen