

Motivering B.O.P.A.

Majoorsweg – In de West, Amerongen

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Majoorsweg – In de West, Amerongen
Datum: 12 juni 2025
Projectnummer Buro SRO: 45.50.03

Opdrachtgever: Ingenious Living B.V.

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: 
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 - 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het projectgebied	5
1.3	Waarom deze procedure: BOPA	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Voorgenomen ontwikkeling	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3	Beleid en regelgeving	10
3.1	Rijksbeleid en rijksregels	10
3.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	12
3.3	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4	Veilige en gezonde leefomgeving	20
4.1	Weging van het waterbelang	20
4.2	Activiteiten en milieuzonering	21
4.3	Bodem	23
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.5	Geur	26
4.6	Geluid	27
4.7	Omgevingsveiligheid	29
4.8	Trilling	32
4.9	M.e.r.-beoordeling	32
Hoofdstuk 5	Goede omgevingskwaliteit	34
5.1	Zorgvuldig ruimtegebruik	34
5.2	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	34
5.3	Ecologie	36
5.4	Verkeer en parkeren	38
5.5	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	39
Hoofdstuk 6	Conclusie	43
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	44
7.1	Participatie	44
7.2	Kostenverhaal	44
Hoofdstuk 8	Kaders toestemming	45
8.1	Toedeling functies	45
8.2	Toedeling bouwmogelijkheden	46

Bijlagen		50
Bijlage 1	Watertoets	52
Bijlage 2	Waterhuishoudkundig rapport	54
Bijlage 3	Bodemonderzoek	56
Bijlage 4	M.e.r.-beoordeling	58
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek	60
Bijlage 6	Quickscan Flora en Fauna	62
Bijlage 7	Vervolgonderzoek soortenbescherming	64
Bijlage 8	Notitie soorten	66
Bijlage 9	Vergunning flora- en fauna-activiteit	68
Bijlage 10	Voortoets Stikstofdepositie	70
Bijlage 11	Verkeerskundig onderzoek	72
Bijlage 12	Verslag participatie	74

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het gebied aan de Majoorweg en In de West in Amerongen 49 nieuwe woningen te realiseren. Omdat deze ontwikkeling niet past in het omgevingsplan van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, dat sinds de invoering van de Omgevingswet per 01-01-2024 van kracht is (voorheen: het bestemmingsplan), maar dit initiatief wel wenselijk is, wordt middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit medewerking verleend aan de voorgenomen activiteit. In dit document wordt toegelicht waarom er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties conform de Omgevingswet.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Majoorweg 11 te Amerongen, op de rand van de kern met het buitengebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Amerongen, sectie D, nummers 3623, 2763, 6352 (volledig) en perceelnummers 3624, 3625 (gedeeltelijk) en de percelen kadastraal bekend als Gemeente Leersum, sectie C, nummers 1212 en 2710 (gedeeltelijk). Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied in de omgeving (bron: openstreetmap.org)

1.3 Waarom deze procedure: BOPA

De gemeente Utrechtse Heuvelrug beschikt nog niet over een omgevingsplan dat is opgesteld op grond van de Omgevingswet. Daarom is voorliggend initiatief getoetst aan het geldende, tijdelijke deel van het omgevingsplan 'Woongebied Amerongen en Overberg 1^e herziening' (NL.IMRO.1581.AMRwoongebiedveeg-BV03, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 mei 2019) en 'Leersum Buitengebied 2005/2009' (NLIMRO.15810000LSMbuiten0509-, vastgesteld op 16 september 2010). Voorliggend initiatief betreft de realisatie van 49 nieuwe woningen op gronden die hiertoe niet bestemd zijn.

Voorliggend initiatief wordt mogelijk gemaakt door middel van een gefaseerde aanvraag om omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Voor de overgangsfase voor het omgevingsplan bevat artikel 12.27a Bkl een beoordelingsregel voor opvolgende BOPA-vergunningverlening. Dit artikel bepaalt dat bij het toepassen van artikel 8.0a, lid 2 Bkl, in ieder geval sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor zover de activiteit niet in strijd is met een eerder verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Dit maakt het mogelijk om eerst een 'planologisch' basisbesluit te nemen in de vorm van een omgevingsvergunning voor een BOPA. Hierbij kan bijvoorbeeld eerst toestemming verleend worden voor de gewenste functie/ activiteit op de locatie en de plaatsing van het bouwblok, de bouwhoogte en het bouwvolume.

Op een later moment wordt een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het feitelijk verrichten van de bouwactiviteit aangevraagd. Deze is dan wel in strijd met het omgevingsplan maar in overeenstemming met de eerder verleende omgevingsvergunning. Op deze manier kan het bevoegd gezag een BOPA-omgevingsvergunning verlenen voor deze (nader uitgewerkte) bouwactiviteit. Voor wat bij de eerste vergunning al uitdrukkelijk is toegestaan (zoals de functie/ activiteit, het bouwblok, de bouwhoogte en het bouwvolume) hoeft bevoegd gezag bij de tweede vergunning niet opnieuw af te wegen of hiermee wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uiterlijk 5 jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor een voortdurende afwijkactiviteit wordt het omgevingsplan in overeenstemming gebracht met de vergunning. Een en ander zoals verplicht in artikel 4.17 van de Omgevingswet.

1.4 Leeswijzer

Onderhavige motivering bevat de inhoudelijke onderbouwing van het besluit. Hoofdstuk 2 begint met een beschrijving van de huidige situatie, gevolgd door een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt verwezen naar de voor het plan relevante beleid van gemeente, provincie en Rijk. In hoofdstuk 4 en 5 wordt de nieuwe ontwikkeling getoetst aan diverse aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving en de toedeling van functies aan locaties. Daarna komen in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Voorgenomen ontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen aan de Majoorweg 11 te Amerongen, op de rand van de kern met het buitengebied van de Utrechtse Heuvelrug. De Utrechtse Heuvelrug wordt gekenmerkt door een oude stuwwal, waarvan de contouren nog te zien zijn. Het projectgebied is gelegen op het onderste deel van deze stuwwal. In de omgeving van het projectgebied bevinden zich een bedrijventerrein (aan de zuidkant van de Majoorweg, ten zuiden van het projectgebied) en woningen (in de wijk ten oosten van het projectgebied). Ten westen grenst het projectgebied aan agrarische gronden, waartegen de bossen van de Utrechtse Heuvelrug gelegen zijn.

In de huidige situatie betreft de locatie een agrarisch erf met daarop een bedrijfswoning en enkele schuren. Daarnaast bevinden zich op de locatie paddocks en een buitenbak. De gronden aan de zuid- en oostzijde van het projectgebied zijn (gedeeltelijk) verhard. De overige gronden betreffen weilanden. Het projectgebied wordt ontsloten door de Majoorweg. Parkeren vindt in de huidige situatie plaats op eigen terrein. Navolgende afbeelding geeft een impressie van het projectgebied.



Luchtfoto van het projectgebied waarbij het projectgebied rood is omkaderd (bron: Pdok)

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief voorziet in de realisatie van in totaal 49 nieuwbouwwoningen op de projectlocatie. Als gevolg van deze ontwikkeling verdwijnt het recht tot uitoefening van een agrarisch bedrijf op deze locatie. Hiertoe wordt in de vergunning een voorwaarde opgenomen.

Het stedenbouwkundig ontwerp refereert aan een boerenerf, wat aansluit bij de huidige karakteristiek van de locatie. De woningen betreffen 35 appartementen (13 sociale huur en 22 middensegment), 6 rijwoningen (duur segment) en 8 twee-onder-een-kapwoningen (duur segment). Het appartementengebouw wordt toegevoegd aan de Majoorweg, de overige woningen aan de In de West.

Een groot deel van het projectgebied en omliggende gronden wordt waar mogelijk toegankelijk gemaakt voor omwonenden. Het bestaande weiland wordt een bloemrijk grasland met wandelpaden. Navolgende afbeelding geeft hiervan een impressie. De initiatiefnemer verzorgt het beheer en onderhoud van het groen.



Inrichting projectgebied en omgeving (ontwerp: Ingenious)

Op het erf is veel ruimte voor groen. Op het grasland bestaan mogelijkheden voor enkele speelelementen. Door de bebouwing te concentreren langs de huidige contouren van Amerongen, blijven de zichtlijnen op het landschap behouden. Uitgangspunt van het initiatief is dat hemelwater op eigen terrein wordt geborgen.

Het initiatief voorziet in de toekomstige situatie in 73 parkeerplaatsen. Het projectgebied wordt ontsloten door de Majoorweg middels twee inritten. Tevens worden aan de In de West 9 inritten toegevoegd ten behoeve van de ontsluiting van de overige woningen. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige situatie.



Impressie toekomstige situatie (ontwerp: Ingenious)

Hoofdstuk 3 **Beleid en regelgeving**

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan beleid en regelgeving. Er wordt ingegaan op geldend beleid en regelgeving op Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt het beoogde initiatief daaraan getoetst.

3.1 Rijksbeleid en rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt deze omgevingsvisie ook als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden en heeft geen directe uitwerking op de fysieke leefomgeving. Bij een zorgvuldige en evenwichtige toedeling van functies aan locaties in een Omgevingsplan of bij het vergunnen van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit moeten de verschillende instructieregels en geformuleerde omgevingswaarden in acht genomen worden.

Het gaat hierbij over de instructieregels met het oog op:

- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Het behoud van werelderfgoed en cultureel erfgoed.
- Natuurbescherming.
- Daarnaast gaat het om omgevingswaarden:
- Veiligheid primaire waterkeringen;
- Veiligheid andere dan primaire waterkeringen in beheer bij het Rijk;
- Kwaliteit van de buitenlucht;
- Waterkwaliteit;
- Kwaliteit van de zwemlocatie.

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het plangebied ligt niet in één van de aangewezen beschermde gebieden uit de NOVI of het Bkl. Het initiatief heeft daarmee op voorhand geen effect op één of meerdere aspecten met een nationaal ruimtelijk belang. Het initiatief voorziet in 49 woningen en betreft daarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het initiatief is om die reden ladderplichtig. Op grond van het Bkl dient ingegaan te worden op de behoefte naar de ontwikkeling en de locatie ervan.

Behoeft

De gemeente Utrechtse Heuvelrug maakt deel uit van een regionale woningmarkt waar de vraag naar woningen groter is dan het aanbod (zie paragraaf 3.3.3). Doordat de vraag groter is dan het aanbod en de voorraad niet goed aansluit bij de vraag, is het voor de inwoners van de gemeente moeilijk om te verhuizen naar een geschikte woning. Om de druk niet verder op te laten lopen is het daarom belangrijk dat er voldoende woningen worden bijgebouwd. De realisatie van 49 woningen sluit aan bij deze behoefte in kwantitatieve zin. In paragraaf 3.3.3 is tevens toegelicht dat, door aan te sluiten bij de doelgroepenverordening, sprake is van aansluiting bij de kwalitatieve behoeftes naar de te realiseren woningen.

Locatie

De toe te voegen woningen bevinden zich binnen bestaand stedelijk gebied. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 3.2.3. Hiermee hoeft niet verder getoetst te worden aan dit onderdeel van de Ladder. De Ladder voor duurzame verstedelijking is succesvol doorlopen.

De toetsing aan de eventueel van toepassing zijnde omgevingswaarden vindt plaats in hoofdstuk 4.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

In de Omgevingsvisie provincie Utrecht beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050. De Omgevingsvisie provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021.

De provincie geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe zij uitvoering geeft aan dit beleid. Deels geeft zij uitvoering aan het beleid via de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht. Met betrekking tot de pijler 'vitale dorpen en steden' heeft de provincie de volgende punten als provinciaal belang gedefinieerd:

- Bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling;
- Voldoende ruimte bieden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen;
- Voldoende ruimte bieden voor het functioneren en versterken van een vitale, circulaire en innovatieve regionale economie;
- Voldoende ruimte bieden voor behoud en versterking van een goede retailstructuur.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

In de Omgevingsverordening provincie Utrecht zijn onder ander de regels uit de Omgevingsvisie rechtstreeks overgenomen, waarbij een verduidelijking is gegeven op de wijze van het overnemen van de provinciale regeling in (gemeentelijke) ruimtelijke plannen. De Omgevingsverordening vervangt de Interim Omgevingsverordening. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar gemeentelijk niveau.

Duurzaamheid

In de verordening is vastgelegd dat voor nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied het ruimtelijk plan een beschrijving moet bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Bij zowel bouw als renovatie is het van belang dat nagedacht wordt over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken. Hiermee dragen ruimtelijke plannen bij aan het doel van 10% duurzaam energiegebruik in 2020 zoals verwoord in de verordening. In paragraaf 7.2 wordt getoetst op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciale beleid

Navolgend worden de relevante thema's uit het provinciale beleid toegelicht.

Stedelijk/landelijk gebied

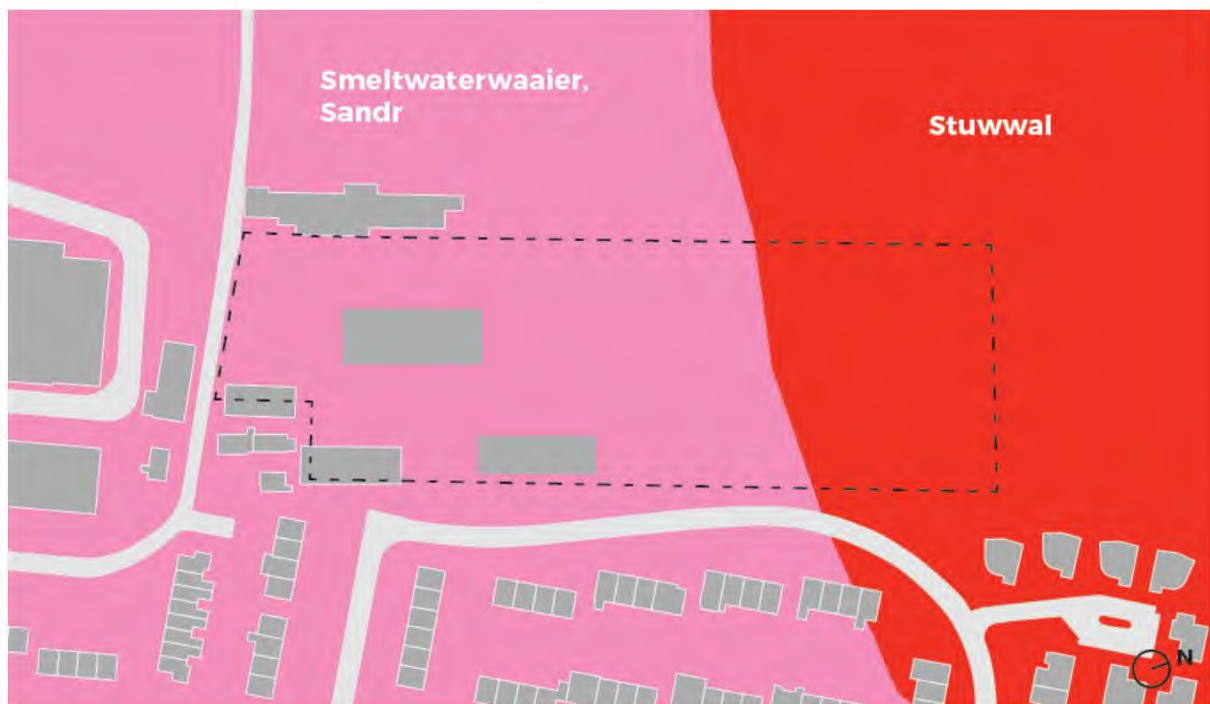
Het projectgebied is gelegen in 'Stedelijk gebied'. Navolgende afbeelding, met daarop het stedelijk gebied (oranje omkadering) en het projectgebied (rode omkadering) uitgelicht, geeft dit globaal weer.

Landschap Utrechtse Heuvelrug

Het initiatief is gelegen binnen het Landschap Utrechtse Heuvelrug. Op grond van artikel 7.11 (Instructieregel landschap) dient een beschrijving te worden opgenomen van de in dit gebied voorkomende kernkwaliteiten, als ook van de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan. Voor de Utrechtse Heuvelrug geldt dat de robuuste eenheid, de reliëfbeleving en de extreme historische gelaagdheid behouden dienen te worden.

Ad.

Het initiatief voorziet in het realiseren van woningbouw in de bebouwde kom van Amerongen, waar in de huidige situatie reeds bebouwing gelegen is. Hiermee leidt het initiatief niet tot aantasting van de ruimtelijke eenheid van het gebied. De te realiseren bebouwing bevindt zich buiten het gebied van de stuwwal, zoals op navolgende afbeelding te zien is. Hiermee wordt de reliëfbeleving in het gebied in stand gehouden. Ook de extreme historische gelaagdheid wordt met deze opzet niet geschaad.



Ligging stuwwal

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Het projectgebied ligt binnen de zone 'Cultuurhistorische hoofdstructuur'. Tot deze hoofdstructuur behoren de 'Archeologisch waardevolle zone', waarbinnen het projectgebied gelegen is. In paragraaf 5.2 is toegelicht dat het initiatief niet leidt tot aantasting van cultuurhistorische en archeologische waarden.

Grondwaterbeschermingszone

Een gedeelte van het projectgebied is gelegen binnen een 'Grondwaterbeschermingszone'. De toe te voegen woningen bevinden zich buiten de contouren van deze zone. Ter plaatse van de grondwaterbeschermingszone worden geen activiteiten mogelijk gemaakt met negatieve gevolgen voor dit gebied.

De activiteit past binnen het beleid en regels van de provincie Utrecht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug

Op 3 juli 2023 heeft de gemeente raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie 'Groen dus vitaal'. Hierin schets de gemeente haar visie op de fysieke leefomgeving voor de langere termijn, tot 2040. Er komen grote opgaven af op de gemeente. Denk aan de energietransitie, verstedelijking in de regio, woningtekorten en toenemende recreatiebehoefte. Ook binnen de gemeente verandert er van alles: de leefbaarheid in de dorpen kan, als er niks gedaan wordt, onder druk komen te staan door vergrijzing en toenemende automobilititeit.

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

De ambities zijn ingedeeld in drie kernprincipes:

1. Kwalitatief hoogwaardige leefomgeving;
2. Vitale dorpen;
3. Toekomstgericht.

Gebiedsgericht

De gemeente heeft onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden, op basis van de landschappelijke kenmerken. Het zuid- en oostdeel van het projectgebied maakt onderdeel uit van de kern Amerongen. Het overige deel van het projectgebied behoort toe tot het deelgebied 'De Heuvelrug'. Voor deze deelgebieden ambieert de gemeente 'Robuuste natuur'.

Projectspecifiek

Het initiatief voorziet in het toevoegen van 49 woningen binnen de bebouwde kom van Amerongen. Dit sluit aan bij de ambitie van de gemeente om tot 2030 nieuwe woningen in het dorp te bouwen. Er zijn geen woningen voorzien binnen bosgebied. Ter plaatse van de gronden buiten de kern Amerongen worden natuurinclusieve maatregelen getroffen. Het initiatief is hiermee passend binnen de Omgevingsvisie.

3.3.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

In 2017 heeft de gemeente de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: de Nota) vastgesteld. Deze Nota bevat het welstandsbeleid van de gemeente opgesteld in 2008. De Nota beschrijft het welstandsbeleid en fungeert als toetsingskader voor het welstandsadvies dat noodzakelijk is bij het verlenen van omgevingsvergunningen. Welstandstoezicht wordt vooral gelegitimeerd vanuit het belang dat door de gemeente wordt gehecht aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de bijdrage die gebouwen en bouwwerken geacht worden daaraan te leveren. Om dat belang op de juiste wijze te kunnen vertalen naar welstandscriteria, is de gemeente onderverdeeld in deelgebieden.

Gebiedsgericht

In Amerongen worden meerdere deelgebieden onderscheiden. Het projectgebied maakt hierin onderdeel uit van de naoorlogse planmatig gebouwde wijken ten noorden van de Koningin Wilhelminaweg. Het deel ten zuiden van deze weg geldt als beeldbepalend.

Projectspecifiek

Gelet op de ligging van het projectgebied ten noorden van de Koningin Wilhelminaweg is er geen sprake van specifieke beeldbepalende kwaliteiten in het kader van de Nota. Bij de uitwerking van de te realiseren woningen wordt rekening gehouden met de in de Nota genoemde criteria.

3.3.3 Woonzorgvisie 2024-2029

De woonzorgvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug voor 2024-2029 schetst hoe de gemeente wil inspelen op de groeiende en veranderende zorgbehoeften van haar inwoners, met name ouderen en mensen met een beperking. De visie zet in op het langer zelfstandig thuis wonen in een geschikte en toegankelijke woning, waarbij ondersteuning op maat geboden wordt via lokale netwerken van zorg en welzijn. Er is aandacht voor het realiseren van geschikte woonvormen zoals geclusterde woonzorgprojecten, nultredenwoningen en innovatieve concepten als “knarrenhofjes”. De samenwerking tussen woningcorporaties, zorgpartijen, welzijnsorganisaties en inwoners vormt de kern van deze aanpak.

Daarnaast wordt gestuurd op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en het toevoegen van passende nieuwbouw. De visie benadrukt het belang van inclusieve wijken, waarbij bewoners van verschillende leeftijden, achtergronden en ondersteuningsbehoeften samenleven. Digitale ondersteuning, preventie en vroegsignalering spelen een steeds grotere rol in het bieden van passende zorg en het voorkomen van zwaardere hulpvragen. De gemeente positioneert zichzelf als regisseur en verbinder in dit proces, waarbij lokaal maatwerk en integrale samenwerking cruciaal zijn.

In de Woonzorgvisie worden overgangsregels besproken die betrekking hebben op de implementatie van het nieuwe woonzorgbeleid. Deze regels zijn bedoeld om de transitie naar de gewenste woon- en zorgstructuur soepel te laten verlopen zonder abrupt bestaande afspraken of situaties te doorkruisen. Het gaat bijvoorbeeld om tijdelijke beleidsvrijstellingen of gefaseerde invoering van nieuwe

woningtoewijzingscriteria. Deze overgangsmaatregelen bieden ruimte voor aanpassing, evaluatie en bijsturing waar nodig.

Segmentering Woonvisie 2018-2022

De Woonzorgvisie is een opvolger van de Woonvisie 2018-2022. In de Woonvisie is vanaf 4 woningen een verdeling voor verschillende segmenten opgenomen. Voor nieuwbouwprojecten van 10 – 49 woningen geldt dat minimaal 25% van de woningen gerealiseerd dient te worden in de categorie sociale huur (tot € 879,66), prijspeil 2024. Voor middelduur (huur tot € 1123,13, koop tot € 390.000,-, prijspeil 2024) geldt een minimum van 45%. Maximaal 30% van de woningen mag gerealiseerd worden in de categorie duur (huur vanaf € 1123,13, koop vanaf € 390.000,-, prijspeil 2024).

Projectspecifiek

Voor dit initiatief wordt gebruikgemaakt van de overgangsregels uit paragraaf 2.2 van de Woonzorgvisie, waarmee is uitgegaan van de woonvisie die gold ten tijde van de aanvraag in 2021. Hiertoe zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Het initiatief voorziet in het toevoegen van 49 nieuwe woningen in de bebouwde kom van Amerongen. De toe te voegen woningen zijn zowel huur- als koopwoningen, waarnaar binnen de gemeente voldoende vraag is. Op deze manier levert het initiatief een bijdrage aan doorstroming op de woningmarkt. Tevens voldoen de toe te voegen woningen aan de meest actuele normen op het gebied van duurzaamheid. Hiermee levert het initiatief tevens een bijdrage aan verduurzaming van de gehele woningvoorraad.

Het initiatief voorziet in 13 appartementen (26,5%) in het sociale huursegment, 22 woningen (44,9%) in het middeldure segment en 14 woningen (28,6%) in het dure segment. Daarmee wordt voldaan aan de woonvisie.

Het initiatief is hiermee passend binnen de Woonzorgvisie.

3.3.4 Inventarisatie inbreidingslocaties Utrechtse Heuvelrug

In de Woonvisie 2018-2022 is vastgelegd dat er circa 140 nieuwe woningen per jaar nodig zijn om aan de behoefte te kunnen voldoen en hiermee het voorzieningenniveau op peil te houden. Voor de locaties waar deze woningen gerealiseerd kunnen worden, heeft de raad het beleidsstuk 'Inventarisatie Inbreidingslocaties Utrechtse Heuvelrug' vastgesteld. Hierin staat onder meer vermeld dat nieuwbouw alleen binnen de rode contouren gewenst is. Zo blijft de omliggende natuur beschermd en blijft de woonomgeving zo aantrekkelijk mogelijk. Daarnaast maakt de Inventarisatie onderscheid tussen inbreidingslocaties en locaties in kernrandzones. Kernrandzones zijn soms rommelig en behoren visueel toe aan het landelijk gebied, maar zijn qua functie verbonden met de kernen. Ontwikkeling binnen deze gebieden is mogelijk, op voorwaarde dat binnen de rode contouren gebleven wordt.

Projectspecifiek

Onderhavig projectgebied maakt onderdeel uit van de in bijlage 1 bij de Inventarisatie opgenomen lijst met kansrijke locaties voor woningbouw (Majoorsweg 11- 15). Daarnaast is de ontwikkeling voorzien binnen de 'rode contouren' (zie ook paragraaf 2.2). Het projectgebied ligt daarnaast in een kernrandzone en levert een bijdrage aan het verbeteren van de visueel rommelige situatie. Door de erfopzetting van de woningen blijft het gebied verbonden met het nabijgelegen landelijk gebied. Het initiatief is daarmee passend binnen de Inventarisatie.

3.3.5 Omgevingsplan

Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan (archeologieverordening (artikel 38, Monumentenwet 1988), geurverordening (artikel 6, Wet geurhinder en veehouderij), verordening afvoer regen- en grondwater (artikel 10.32a, Wet milieubeheer), hogere waarde besluiten (artikel 110a, Wet geluidhinder), vastgestelde veiligheidscontouren (artikel 14, Besluit externe veiligheid inrichtingen) en de bruidsschat. Hierna wordt per aspect de ontwikkeling getoetst op strijdigheden. Om te bepalen of het initiatief past binnen het omgevingsplan, wordt getoetst aan het voorheen geldende bestemmingsplan dat één op één is overgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan heeft het projectgebied binnen de bebouwde kom van Amerongen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn bestemd ten behoeve van agrarische bedrijvigheid en de instandhouding van de aanwezige dan wel daaraan verbonden landschaps- en natuurwaarden. Daarnaast kent het projectgebied de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – reliëf. Ter plaatse van deze gronden zijn de gronden mede bestemd voor het reliëf van de bodem en aardkundige waarden van het landschap. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' borgt de bescherming en veiligstelling van eventueel aanwezige archeologische waarden. Navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de beheersverordening met daarop het projectgebied rood omkaderd. De gronden van het projectgebied buiten de beheersverordening betreffen gronden waarvoor het bestemmingsplan 'Leersum Buitengebied 2005/2009' (vastgesteld op 10 december 2010) van toepassing is. Deze gronden hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'.



Uitsnede beheersverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

Het initiatief voorziet in 49 woningen op gronden met een agrarische bestemming. Daarmee is het initiatief in strijd met de vigerende planologische situatie. Voorliggende BOPA maakt de betreffende ontwikkeling mogelijk.

3.3.6 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente. De activiteit is echter in strijd met de regels van het omgevingsplan. Daarom wordt een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd waarvoor onderhavige motivering is opgesteld.

Hoofdstuk 4 Veilige en gezonde leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze aangetoond wordt dat met de voorgenomen ontwikkeling een veilige en gezonde leefomgeving ontstaat en behouden blijft voor nu en in de toekomst.

4.1 Weging van het waterbelang

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen, betrokken.

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de omgevingswaarden ten aanzien van water zijn als volgt onderverdeeld:

- *Rijk*: omgevingswaarden voor (1) waterkwaliteit, (2) zwemwaterkwaliteit, (3) veiligheid van primaire waterkeringen en (4) de veiligheid van andere dan primaire waterkeringen, voor zover die in het beheer zijn bij het rijk (2.15 Ow);
- *Provincie*: omgevingswaarden voor de veiligheid van (1) bij de omgevingsverordening aangewezen andere dan primaire waterkeringen die niet bij het rijk in beheer zijn en (2) de gemiddelde overstromingskans per jaar van bij de omgevingsverordening aangewezen gebieden met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop (niet bij het rijk in beheer zijnde) regionale wateren moeten zijn berekend (2.13 Ow);
- *Gemeente*: gemeenten kunnen ook zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen.
Indien hiervan sprake is dient een BOPA ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de eerdere, verplichte watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. In elk geval worden de wateraspecten beschreven en wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project moeten worden getroffen. Over het initiatief wordt advies gevraagd aan de betrokken waterbeheerder.

Hemelwaterverordening

In een hemelwaterverordening verplicht de gemeente Utrechtse Heuvelrug om het hemelwater van hun perceel voor 2050 te hebben afgekoppeld van het riool, tenzij dit redelijkerwijs niet van hen gevraagd kan worden. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer hun tuin te klein is om het hemelwater te

verwerken en ook de woning onvoldoende mogelijkheden biedt om het water (tijdelijk) op te slaan. Het college kan tussentijds beslissen om de datum (gebiedsgericht) te vervroegen.

Projectspecifiek

Algemeen

Voor onderhavig initiatief is de digitale watertoets uitgevoerd. Het resultaat hiervan is opgenomen in Bijlage 1. Uit de watertoets blijkt dat binnen het projectgebied geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watgangen aanwezig zijn. Voor het initiatief is het doorlopen van een korte procedure bij het waterschap voldoende.

Hemelwater/afvalwater

Uitgangspunt van het initiatief is dat hemelwater wordt afgekoppeld en binnen het projectgebied wordt geborgen op eigen terrein. Hiertoe is een waterhuishoudkundig rapport opgesteld (opgenomen in Bijlage 2), waarmee inzicht is geboden in een uitwerkingsvariant van de hemelwaterberging. Voor de ontwikkeling dienen, in lijn met de Geactualiseerde Leidraad voor het afkoppelen van hemelwater en de Verordening op de afvoer van hemelwater Utrechtse Heuvelrug, voorzieningen op eigen terrein te worden gerealiseerd van 70 mm per uur. Uit de dimensionering van de hemelwaterafvoer, opgenomen in het rapport, blijkt dat de gekozen maatregelen voldoende capaciteit bieden om in de waterbergingsbehoefte te voorzien. Ten aanzien van de ontwikkeling kan gesteld worden dat op het eigen terrein meer dan voldoende ruimte aanwezig is om dergelijke waterbergende voorzieningen toe te voegen. Voor de ontwikkeling wordt een nieuw DWA-riool aangesloten op een bestaande put. Hiertoe zijn afspraken gemaakt met de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Er is voldoende capaciteit aanwezig.

Conclusie

Op basis van het rapport is het voldoende aannemelijk dat het initiatief uitvoerbaar is met inachtneming van het geldende waterhuishoudkundige beleid. Dit wordt meegewogen in de conclusie (hoofdstuk 6) of met onderhavig initiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 Activiteiten en milieuzonering

Bedrijven (die activiteiten uitvoeren/ ondernemen) kunnen niet zomaar naast een gevoelige functie, zoals een woning, gerealiseerd worden. Ook andersom moet er zorgvuldig gemotiveerd worden dat een nieuwe woning bij bestaande bedrijven gerealiseerd kan worden.

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Ook zorgt dit ervoor dat (bestaande) bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. De publicatie "Bedrijven Milieuzonering" van de VNG is, zeker ook gezien jurisprudentie, een goed houvast hierbij. De in deze publicatie genoemde richtafstanden gelden voor gemiddelde situaties. Er

kunnen omstandigheden zijn waarom er toch van een andere afstanden uitgegaan kan of moet worden.

Op weg naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet is door de VNG een nieuwe publicatie uitgegeven: Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2023. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieunormen. In de nieuwe systematiek wordt de toelating van activiteiten niet meer gekoppeld aan een bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten met milieucategorieën. Dit maakt het ook niet mogelijk de ontwikkeling van nieuwe gevoeligere objecten te toetsen aan bestaande bedrijven. Om die reden wordt voor de beoordeling van de omliggende activiteiten/ functies nog aangesloten bij de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Projectspecifiek

De toe te voegen woningen betreffen nieuwe milieugevoelige objecten. Het projectgebied bevindt zich aan de rand van de kern Amerongen met het buitengebied. In de directe omgeving van de projectlocatie bevinden zich agrarische gronden, een bedrijventerrein, muziekvereniging, woningen en een groepsaccommodatie. Hiermee is het gebied aan te merken als een gemengd gebied. Om deze reden kunnen de in onderstaande tabel getoetste functies teruggebracht worden met één afstandsstap.

Functie (adres)	Categorie	Minimale richtafstand*	Feitelijke afstand tot projectgebied
Muziekvereniging	2	10 m	Ca. 12 m
Bedrijventerrein	Max. 2	10 m	Ca. 20 m
Groepsaccommodatie	1	0 m	0 m
Zendinstallatie	1	0 m	Ca. 10 m

Uit voorgaande tabel is op te maken dat de genoemde functies in de omgeving zich op voldoende afstand bevinden. Hieruit kan geconcludeerd worden dat voor het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en daarmee tevens van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Het initiatief leidt ook niet tot belemmeringen voor de in de omgeving gelegen bedrijven of functies.

Conclusie

Hiermee bestaat voldoende inzicht in dit aspect om dit aspect in hoofdstuk 6 mee te wegen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn er voor het aspect bodemkwaliteit instructieregels opgenomen in het Bkl. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- De bodem te beschermen tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- Functies evenwichtig toe te delen aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- De resterende historische verontreinigingen en aantastingen duurzaam en doelmatig te beheren.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast (bodemkwaliteitskaart) en neemt dit op in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Projectspecifiek

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3. Bij het onderzoek zijn in de bovengrond enkele licht verhoogde gehalten (koper, kwik, lood PAK en PCB) aangetoond, welke vermoedelijk te relateren zijn aan het historisch gebruik van de locatie. In de ondergrond zijn geen parameters in verhoogde gehalten aangetoond. Ten aanzien van deze resultaten is het uitvoeren van vervolgonderzoek niet nodig. Deze gemeten gehalten vormen geen belemmering voor het toekomstig gebruik van de locatie.

Asbest

Uit het asbestonderzoek blijkt dat de interventiewaarde in beide druppelzones wordt overschreden. De omvang van de druppelzones is vastgesteld in het onderzoek. Deze asbestverontreinigingen dienen voorafgaand aan de herontwikkeling te worden gesaneerd. Omdat de omvang van de verontreinigingen tijdens het verkennend onderzoek is vastgesteld, is het uitvoeren van vervolgonderzoek niet nodig. Nadat de gronden gesaneerd zijn, zijn er met betrekking tot dit aspect geen belemmeringen voor het initiatief.

Conclusie

Hiermee bestaat voldoende inzicht in dit aspect om dit aspect in hoofdstuk 6 mee te wegen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl en zijn de 'omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit' opgenomen in paragraaf 2.2.1.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een resultaatverplichting;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

Niet in betekende mate (NIBM)

Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 (aandachtsgebieden voor zowel stikstofdioxide als fijnstof) en lid 3 (aandachtsgebieden voor fijnstof) Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen

staan in artikel 2.38 (aanwijzing agglomeraties richtlijn luchtkwaliteit en richtlijn gevaarlijke stoffen in de lucht) Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Projectspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is getoetst met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). De concentraties ter plaatse zijn getoetst aan de grenswaarden om te kijken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De volgende concentraties komen naar voren ter plaatse van de nabijgelegen receptor (50092812_16038890) aan de Prins Bernhardlaan te Amerongen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m ³)	10,8 µg/m ³	15,7 µg/m ³	8,7 µg/m ³
Resultaatverplichting concentratie (µg/m ³) kalenderjaargemiddelde	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage van het initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, vergelijkbaar met 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof kan daarom achterwege blijven. Tevens ligt het projectgebied niet binnen de genoemde aandachtsgebieden (artikel 5.51 luchtkwaliteit in aandachtsgebieden) voor stikstofdioxide en/of fijnstof.

Conclusie

Hiermee bestaat voldoende inzicht in dit aspect om dit aspect in hoofdstuk 6 mee te wegen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Geur

In de regelgeving is bepaald dat een omgevingsplan erin voorziet dat de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw (artikel 5.91 Bkl) aanvaardbaar moet zijn (artikel 5.92, tweede lid, Bkl). In artikel 5.91 van het Bkl is de definitie van een geurgevoelig gebouw opgenomen. Het gaat dan in ieder geval om woningen, onderwijsinstellingen, gebouwen met gezondheidszorgfuncties en kinderopvang met bedgebed (wat inhoudt dat er slaapgelegenheid is). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente moet onder de Omgevingswet rekening houden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

De activiteiten dienen te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor geur zijn er voor dierenverblijven voor landbouwhuisdieren specifieke instructieregels waar de gemeente zich aan moet houden. In deze instructieregels zijn voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor, twee typen normen opgenomen: standaardwaarden en grenswaarden. In een omgevingsplan kan de gemeente afwijken van deze standaardwaarden, zolang dit onder de gestelde grenswaarden blijft.

Geurgevoelig gebouw	Standaardwaarde	Grenswaarde
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur en buiten een concentratiegebied	2,0 ouE/m ³	8,0 ouE/m ³
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur en binnen een concentratiegebied	3,0 ouE/m ³	14,0 ouE/m ³
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur en buiten een concentratiegebied	8,0 ouE/m ³	20,0 ouE/m ³
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur en binnen een concentratiegebied	14,0 ouE/m ³	35,0 ouE/m ³

Tabel Standaardwaarde en grenswaarde toelaatbare geur (ouE/m³ als 98-percentiel) door houden landbouwhuisdieren met geuremissiefactor op een geurgevoelig gebouw

In het Bkl wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden en binnen en buiten de bebouwingscontour. Het onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden valt terug te voeren op een verschil in de relatie tussen geurbelasting en geurhinder. Het RIVM geeft aan dat er geen gezondheidkundige grenswaarden zijn voor geurbelasting of geurhinder. Welk percentage door geur gehinderde omwonenden aanvaardbaar is, is een beleidsmatige keuze.

Projectspecifiek

Onderhavig initiatief voorziet in het realiseren van 49 woningen die aangemerkt kunnen worden als geurgevoelige gebouwen. In de omgeving van het projectgebied bevinden zich geen veehouderijen die gelet op de aard of omvang van de aldaar plaatsvindende activiteiten een belemmering opleveren ten aanzien van het initiatief. Hieruit kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het projectgebied geen sprake is van geurhinder. Daarnaast kan op voorhand gesteld worden dat er geen veehouderijen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van het initiatief.

Conclusie

Hiermee bestaat voldoende inzicht in dit aspect om dit aspect in hoofdstuk 6 mee te wegen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige functies. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen hoe om te gaan met geluid m.b.t. geluidgevoelige functies en stiltegebieden. Bij geluidgevoelige functies gaat het om gebouwen ten behoeve van functies zoals wonen, onderwijs of zorg. Voor andere gebouwen (functies) of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig functie die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid en staan in de volgende tabel.

Geluidbronsort	Standaardwaarde, in dB.	Grenswaarde, in dB.
Rijks- en provinciale wegen. In Lden	50	60

Geluidbronsort		Standaardwaarde, in dB.	Grenswaarde, in dB.
Gemeente- en waterschapswegen. In Lden		53	70
Hoofd- en lokale spoorwegen. In Lden		55	65
Industrieterrein	Lden	50	55
	Lnight	40	45

Standaardwaarde en grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bij toelaten geluidbron, Tabel 3.34 en 3.35 Bkl

Het bevoegd gezag moet voorzien in een aanvaardbaar geluid door een lokale (spoor)weg op een geluidgevoelig gebouw (artikel 5.78l, lid 2 Bkl). De kans op gezondheidsschade is klein als het geluid voldoet aan de standaardwaarde. Minder geluid dan de standaardwaarde of het geluid op het tijdstip van de wijziging van het omgevingsplan, is aanvaardbaar (artikel 5.78m, lid 1 en lid 2 Bkl). Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit moet dan voldoen aan de eisen uit de instructieregels (artikelen 5.78m tot en met 5.78q Bkl). Op grond van artikel 5.78, lid 3 Bkl bepaalt het omgevingsplan dat de waarden gelden:

- op een aangewezen geluidgevoelig gebouw:
 - op de gevel, als het gaat om een aanwezig geluidgevoelig gebouw
 - op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw
- op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van een woonschip of woonwagen en in geval van een binnenwaarde, in een geluidgevoelige ruimte

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als ze:

1. geen geluidbeperkende maatregelen kan treffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78n, lid 1, onder a Bkl);
2. de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk heeft beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78n, lid 1b Bkl);
3. bij voorwaarde 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen overweegt die financieel doelmatig zijn en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (artikel 5.78n, lid 2 Bkl);
4. besluit tot geluidwerende maatregelen als het geluid in een geluidgevoelige ruimte hoger is dan de grenswaarde in geluidgevoelig ruimte (binnenwaarde) (artikel 3.52 Bkl). De karakteristieke geluidwering van deze ruimte is minstens 3 dB groter dan het verschil tussen het gezamenlijk geluid en de grenswaarde. Deze grenswaarde in geluidgevoelig ruimte is meestal 36 dB. In een beperkt aantal bestaande situaties is de grenswaarde 41 dB (artikel 3.52, lid 1, onder a sub 1 Bkl);
5. het gecumuleerd geluid beoordeelt (artikel 5.78p Bkl);
6. het gezamenlijk geluid bepaalt (artikel 5.78q Bkl).

In lijn met het Bkl dient bij het realiseren van geluidgevoelige functies gekeken te worden naar het aandachtsgebied. Dit omvang van dit aandachtsgebied is afhankelijk van de verkeerdrukke, rijsnelheid, afstand van het project tot de weg en eventuele afschermende bebouwing. Wegen met een verkeersintensiteit van in elk geval minder dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde hebben geen aandachtsgebied.

Projectspecifiek

Onderhavig initiatief maakt burgerwoningen mogelijk die te typeren zijn als geluidgevoelige gebouwen. Daarom is getoetst aan de regels uit het Bkl. De projectlocatie is gelegen aan de Majoorweg (een doodlopende straat aan de rand van Amerongen) en de In de West. De In de West betreft een rustige 30 km/u-straat in een woonwijk. In de omgeving van het projectgebied bevinden zich geen wegen met meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Het optreden van geluidhinder als een gevolg van wegverkeerslawaai is daarom op voorhand uit te sluiten. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet aan de orde voor dit onderdeel.

Conclusie

Hiermee bestaat voldoende inzicht in dit aspect om dit aspect in hoofdstuk 6 mee te wegen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan *in acht genomen*. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Dit zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die

zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwol. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

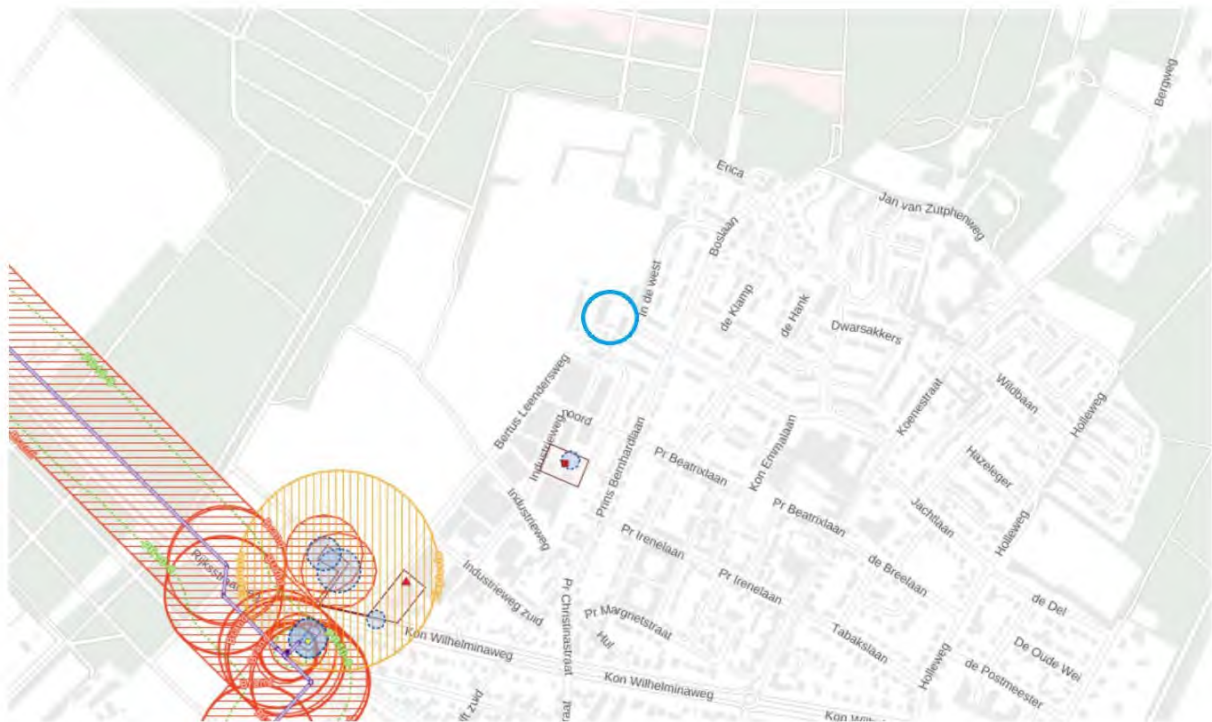
Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden er dus altijd aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Uitgangspunt is dat personen buiten een aandachtsgebied in een gebouw (dat voldoet aan de eisen uit het BBL) voldoende zijn beschermd tegen de mogelijke effecten van een grootschalig ongeval met gevaarlijke stoffen bij de risicobron.

Projectspecifiek

Via de website atlasleefomgeving.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de omgevingsveiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website. Het projectgebied is hier globaal aangegeven met de blauwe cirkel.



Op de risicokaart is te zien dat op circa 670 m afstand ten zuidwesten van het projectgebied een buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen is. Tevens is op circa 550 m ten zuidwesten van het projectgebied een verkooppunt voor LPG gelegen. Op circa 640 m ten zuidwesten van het projectgebied bevindt zich een gasontvangststation.

Buisleiding

Het projectgebied is gelegen buiten de belemmeringstrook van de buisleiding. De buisleiding heeft een diameter van 212 mm en een werkdruk van 4000 kPa. Hierbij geldt een toetsafstand van 95 m. De nieuwe woningen bevinden zich op voldoende afstand en daarmee buiten de 1%-letaliteitsgrens. Een verantwoording voor het groepsrisico is daarmee niet nodig.

Overig

Op de kaart is te zien dat het projectgebied niet gelegen is binnen de PR-contouren en aandachtsgebieden van overige risicobronnen. Daarmee leidt het aspect externe veiligheid niet tot belemmeringen ten aanzien van het initiatief.

Conclusie

Hiermee bestaat voldoende inzicht in dit aspect om dit aspect in hoofdstuk 6 mee te wegen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Trilling

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt (delen van) gebouwen. Trilling wordt gezien als een milieubelastende activiteit. In het omgevingsplan neemt de gemeente regels op voor trillingen door milieubelastende activiteiten. Vastgelegd wordt welke trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Hiervoor gelden de instructieregels over trillingen door activiteiten op trillinggevoelige gebouwen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 22.87a van de Bruidsschat.

Projectspecifiek

In de ruime omgeving van het projectgebied zijn geen activiteiten aanwezig die trillingen kunnen veroorzaken zoals grote wegen, spoorlijnen en/of industriële machines.

Conclusie

Hiermee bestaat voldoende inzicht in dit aspect om dit aspect in hoofdstuk 6 mee te wegen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 M.e.r.-beoordeling

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Beoordeling of een M.e.r. procedure of beoordeling plaats moet vinden volgt uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

1. De eerste stap is te kijken of het project voldoet aan de omschrijving van een project in kolom 1.

2. Vervolgens moet gekeken worden of in kolom 4 'de omgevingsvergunning' of 'het omgevingsplan' staat. Het omgevingsplan is relevant als in het plan vergunningplichtige activiteiten worden aangewezen.
3. Als bovenstaande stappen van toepassing zijn op het project, moet bepaald worden of voor het project een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt. Dit gebeurt door te kijken naar de kolommen 2 en 3.
 - Voldoet het project aan de voorwaarden van kolom 2? Dan geldt voor het project een 'project-mer-plicht'.
 - Voldoet het project aan de voorwaarden van kolom 3? Dan geldt voor het project een 'project-mer-beoordelingsplicht'.

Projectspecifiek

Het onderhavige initiatief behelst de ontwikkeling van 49 woningen. Dit zou onder een stedelijk ontwikkelingsproject kunnen vallen. Omdat uit artikel 11.6, derde lid, onder d, juncto artikel 11.8, derde lid van het Omgevingsbesluit volgt dat een omgevingsvergunning onder de besluiten in kolom 4 bij categorie J11 valt, is voor dit plan een aanmeldingsnotitie opgesteld. Deze is toegevoegd in Bijlage 4. Hieruit volgt dat, gezien de kenmerken van de potentiële effecten van het voornemen, in combinatie met de kenmerken/gevoeligheid van de omgeving, de impact van het plan op het milieu gering te noemen is.

Conclusie

Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen. Het opstellen van een MER is niet nodig.

Hoofdstuk 5 Goede omgevingskwaliteit

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze een goede omgevingskwaliteit wordt gewaarborgd en verder ontwikkeld door de voorgenomen ontwikkeling.

5.1 Zorgvuldig ruimtegebruik

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De aard en omvang van de ontwikkeling bepalen het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte wordt afgewogen.

Projectspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van 49 woningen. Uit jurisprudentie blijkt dat pas van een stedelijke ontwikkeling sprake is als woningbouwprojecten voorzien in 12 nieuwe woningen of meer. Met onderhavig initiatief is hiervan sprake, waarmee de ontwikkeling ladderplichtig is. In paragraaf 3.1.3 is de toetsing aan de ladder nader toegelicht. De ontwikkeling vindt plaats op een locatie in de bebouwde kom van Amerongen die reeds grotendeels bebouwd is. Hiermee is met het initiatief sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Hiermee bestaat voldoende inzicht in dit aspect om dit aspect in hoofdstuk 6 mee te wegen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van projecten onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet vormen samen het fundament voor de duiding en de bescherming van het cultureel erfgoed. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de *duiding* van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuuroederen in

overheidsbezit staat in de Erfgoedwet; de *omgang* met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet.

Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld via de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt straks op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming). Deze aspecten vallen nu nog onder het Overgangsrecht in de Erfgoedwet.

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Bkl is ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is veelal opgenomen op de archeologische beleidskaart en/of de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Projectspecifiek

Cultuurhistorie

Binnen het projectgebied en in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten zoals (rijks)monumenten of andere waardevolle objecten aanwezig. Van aantasting van cultuurhistorisch waardevolle objecten is daarmee geen sprake.

Het projectgebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch waardevolle landschap Utrechtse Heuvelrug. In paragraaf 3.2.3 is toegelicht dat het initiatief geen negatieve effecten met betrekking tot dit landschap met zich meebrengt.

Archeologie

In het omgevingsplan heeft het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Archeologisch onderzoek is nodig als nieuwe ontwikkelingen bouwwerken mogelijk maken groter dan 100 m² en grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder maaiveld. Omdat dit plan deze grenswaarde overschrijdt, is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 5. Uit het onderzoek blijkt dat het gehele projectgebied, buitenom de westelijke bebouwing,

een hoge archeologische verwachting heeft. Hierom dient voorafgaand aan de werkzaamheden vervolgonderzoek uitgevoerd te worden. Vervolgonderzoek is nodig in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P). Hoewel het IVO-P (en de mogelijk hierop volgende definitieve opgraving) als voorwaarde aan de vergunning kan worden verbonden, dient voorafgaand hieraan een archeologisch Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld, dat door de gemeente wordt beoordeeld. Bij goedkeuring kan in de vergunningsvoorschriften worden opgenomen dat het IVO-P wordt uitgevoerd volgens de bepalingen van het goedgekeurde PvE. Dit onderzoek en eventuele vervolgmaatregelen worden uitgevoerd na de sloop van de opstallen, voorafgaand aan het uitvoeren van bouw- en aanlegwerkzaamheden. Vanwege het gebruik van de huidige opstallen en het terrein is het niet mogelijk om eerder een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Ter bescherming van de archeologische waarden blijven de bestaande regels uit het omgevingsplan van kracht.

Conclusie

Hiermee bestaat voldoende inzicht in dit aspect om dit aspect in hoofdstuk 6 mee te wegen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgenomen in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. Uitgezonderd van de toets ten aanzien van stikstof. Stikstofdepositie is geregeld in artikel 11.6 van het Besluit activiteiten leefomgeving. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een ruimtelijk

besluit in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft. In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Projectspecifiek

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie Bijlage 6. De belangrijkste conclusies zijn in het vervolg van voorliggende paragraaf opgenomen.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat de aanwezigheid van groeiplaatsen, nestlocaties, verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van enkele soorten niet uitgesloten kon worden. Om vast te stellen of de projectlocatie daadwerkelijk een functie heeft voor de onderzochte soorten is daarom aanvullend onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 7. Hieruit komt naar voren dat

voor de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis een vergunning aangevraagd moet worden. Aanvullend hierop is een notitie (Bijlage 8) opgesteld, waarna de benodigde flora- en faunavergunning verleend is (zie Bijlage 9).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Het perceel ligt op circa 1 km afstand tot het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring, etc) geldt dat de afstand tot het Natura 2000-gebied per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Gezien de afstand tot dit gebied zijn externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie op voorhand niet uit te sluiten. Hiertoe is een voortoets stikstof uitgevoerd, zie Bijlage 10. Op grond van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op in de omgeving gelegen Natura 2000-gebieden. Er is dan ook per definitie geen sprake van significant negatieve effecten in het kader van gebiedsbescherming.

Conclusie

Hiermee bestaat voldoende inzicht in dit aspect om dit aspect in hoofdstuk 6 mee te wegen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

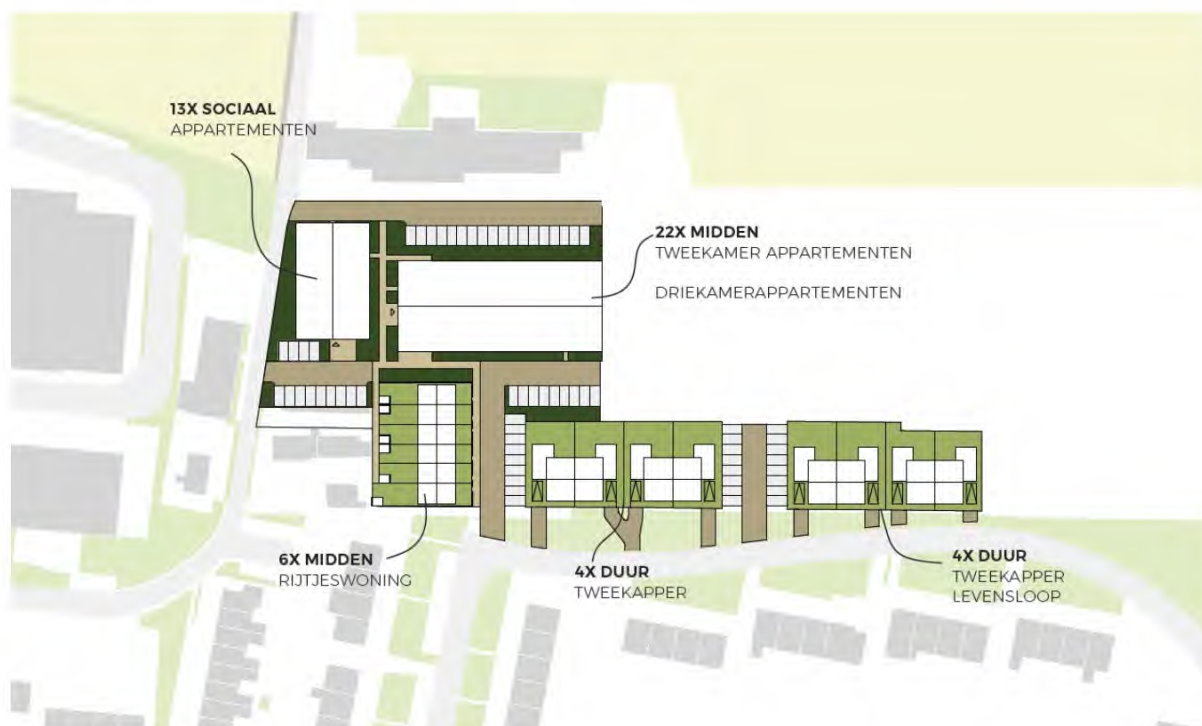
De omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. Het initiatief dient hieraan getoetst te worden. Ten aanzien van de ontwikkeling is om die reden een onderzoek Verkeersgeneratie en afwikkeling uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 11. Uit het onderzoek komt naar voren dat op basis van de kerngetallen van het CROW minder dan 300 ritten per werkdag te verwachten zijn als gevolg van het initiatief. Dit verkeer komt niet centraal aan maar is verdeeld over de Majoorsweg en de In de West. Vanuit het oogpunt van wegcapaciteit is de toevoeging van deze 300 ritten geen probleem. Als een gevolg van de ontwikkeling wijzigt de ontsluiting van het projectgebied. In het onderzoek is toegelicht dat de veranderingen aan de ontsluiting, evenals de verkeersaantrekkende werking, in beginsel geen belemmering opleveren voor het initiatief.

Parkeren

Door het toevoegen van de woningen wijzigt ook de parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte is berekend op basis van de in de Parkeerbeleidsnota GUH opgenomen parkeernormen. Voor woningen in de zone 'rest bebouwde kom' gelden de in onderstaande tabel opgenomen parkeernormen.

Type woning	Parkeernorm	Aantal	Totaal
Sociale huurwoning	1,2	13	15,6
Appartement midden	1,5	22	33
Woning tussen/hoek	1,6	6	9,6
Twee-onder-een-kap	1,8	8	14,4
Totaal		49	72,6

Onderhavig initiatief voorziet in het toevoegen van 73 parkeerplaatsen (65 gezamenlijke, 8 bij de twee-onder-een-kapwoningen). Deze parkeerplaatsen zijn zichtbaar op navolgende afbeelding. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de toekomstige parkeerbehoefte. Het aspect parkeren levert hiermee geen belemmeringen op voor het initiatief.



Impressie inrichting toekomstige situatie met parkeervoorzieningen (ontwerp: Ingenious Living B.V.)

Conclusie

Hiermee bestaat voldoende inzicht in dit aspect om dit aspect in hoofdstuk 6 mee te wegen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Het klimaat verandert en steeds vaker worden we geconfronteerd met de gevolgen, zoals hitte, droogte, extreme neerslag en overstromingen. Klimaatverandering is in een vergaand stadium en de effecten en risico's voor onze samenleving worden steeds groter. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen, zodat de opwarming beperkt blijft. Aan de andere kant is

het noodzakelijk om ons als samenleving aan te passen en voor te bereiden op de reeds ingezette klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. Niet alleen om schade te beperken, maar ook om kansen te benutten.

De nationale opgave voor klimaatadaptatie is beschreven in het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie met daarin een prominente rol voor gemeenten. Lokale gevoeligheden voor klimaatverandering moeten in kaart worden gebracht en als integraal onderdeel van beleid daadkrachtig worden aangepakt. Daarbij is het van belang zowel te kijken naar aanpassingen aan de bestaande openbare ruimte als naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Wettelijk kader

De wettelijke eisen voor energiezuinigheid en milieu in hoofdstuk 4 (voor nieuwbouw) en hoofdstuk 5 (voor verbouw) van het Besluit bouwwerken leefomgeving hebben betrekking op thermische isolatie, de energieprestatie (BENG-norm) en milieuprestatie (MPG).

Lokale Adaptatie Strategie

De Lokale Adaptatie Strategie is een beleidsdocument en heeft als doel om richting bestuur en gemeentelijke organisatie duiding te geven hoe de gemeente invulling wil geven aan de doelstellingen uit de Regionale Adaptatie Strategie.

Convenant Toekomstbestendig Bouwen

De gemeente Utrechtse Heuvelrug is ondertekenaar van het convenant Toekomstbestendig Bouwen. Het convenant bevat een raamwerk van ambities op de thema's energie, circulariteit, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit, en gezonde leefomgeving, met meetbare ondergrenzen op drie niveaus (Brons, Zilver, Goud). Utrechtse Heuvelrug heeft gekozen voor niveau brons.

Projectspecifiek

Navolgend worden de relevante thema's uit het Convenant toegelicht:

1. Energie

Er wordt ingezet op een goede thermische schil met hoge isolatiewaarden voor dak, gevel en vloer, gecombineerd met HR++-glas. Verder wordt duurzame opwekking toegepast in de vorm van zonnepanelen. Daarnaast wordt rekening gehouden met de BENG-eisen middels een berekening.

2. Circulariteit

Met het plan wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen, waaronder houten kozijnen. Daarnaast wordt de milieuprestatie van het gebouw inzichtelijk gemaakt met een MPG-berekening.

3. Klimaatadaptatie

Op basis van de klimaateffectatlas en de Lokale Adaptatie Strategie is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het projectgebied als gevolg van klimaatverandering. De aspecten met betrekking tot klimaatadaptatie zijn tevens van belang in het kader van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.

Wateroverlast

Als gevolg van klimaatverandering neemt de behoefte om water zo lang mogelijk vast te houden en nuttig te gebruiken toe. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het projectgebied een toename van het aantal zeer natte dagen verwacht wordt. Gemiddeld neemt de jaarlijkse neerslag toe. Tevens blijkt uit kaartbeelden dat ter plaatse van het projectgebied bij een hevige bui enige plasvorming kan ontstaan. Met onderhavig initiatief wordt het reeds bebouwde deel van het projectgebied waar mogelijk vergroend. Daarnaast wordt voldaan aan het Convenant Afkoppelen Hemelwater Utrechtse Heuvelrug. De openbare ruimte zal zo worden ingericht dat de kans op wateroverlast zo klein mogelijk is, dit wordt uitgewerkt in het kader van de vergunning voor het bouwen.

Hittestress

Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat binnen het projectgebied meer tropische dagen en langere hitte verwacht kan worden. De geplande nieuwbouw is goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee voldoen de woningen aan de toegenomen koelbehoefte die kan ontstaan als een gevolg van hittestress. Daarbij zal het projectgebied rondom de woningen zo groen mogelijk worden ingericht en met zo min mogelijk verharding, ter voorkoming van hittestress.

Droogte

De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft droogte zien dat ter plaatse van het projectgebied een hoger neerslagtekort verwacht kan worden. Dit heeft gevolgen voor de grondwaterstanden en droogtegevoeligheid van het gebied. Het initiatief betreft het realiseren van woningen, waarmee de gronden minder gevoelig zijn voor droogte. Door het hemelwater binnen het projectgebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. De kans op een natuurband is bij langdurige droogte in de toekomstige situatie nagenoeg gelijk.

Overstroming

De bij het onderwerp 'Overstroming' horende kaartbeelden laten zien dat het projectgebied op voldoende afstand is gelegen tot grote wateren. Mochten ergens de dijken bezwijken, zijn er voor het projectgebied nagenoeg geen risico's met betrekking tot overstroming. Het projectgebied wordt ontsloten door de Majoorweg en de In het West en kent daarmee meerdere evacuatiewegen.

4. Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

In het ontwerp zijn voorzieningen voor fauna opgenomen, zoals vleermuiskasten en vogelbosje, en wordt ingezet op een groene erfafscheiding met inheemse beplanting, kruidenrijk grasland en faunaranden. Deze maatregelen versterken de lokale ecologie en vergroten de leefruimte voor dieren.

5. Gezonde leefomgeving

Het plan bevordert een gezonde leefomgeving door aandacht te besteden aan een groene en open inrichting en een comfortabele woningkwaliteit. Groene zones, beplanting en natuurlijke erfafscheidingen zorgen voor verkoeling, schaduw en een prettige verblijfskwaliteit. Daarmee draagt het plan bij aan een gezonde leefomgeving.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt op een zorgvuldige en toekomstgerichte manier rekening gehouden met de thema's op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het project speelt op de relevante duurzaamheidsaspecten in door middel van vergroening, waterberging, goede isolatie van de woningen en een klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte. De maatregelen sluiten aan bij het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en het Convenant Afkoppelen Hemelwater Utrechtse Heuvelrug. Daarmee draagt het plan bij aan een klimaatadaptieve leefomgeving met minimale risico's voor de toekomstige bewoners.

Hiermee bestaat voldoende inzicht in dit aspect om dit aspect in hoofdstuk 6 mee te wegen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 6 Conclusie

De Omgevingswet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

1. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
2. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Het Bkl bevat daartoe instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en de veiligheid tot doel hebben. Daarnaast kent het Bkl instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om het bouwplan te kunnen vergunnen, moet worden aangetoond dat er met het bouwplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze paragraaf wordt een conclusie getrokken ten aanzien van de integrale weging van de aspecten die bij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving (uit hoofdstuk 4) en een goede omgevingskwaliteit (uit hoofdstuk 5) van toepassing zijn. Immers, één omgevingswaarde of –norm voor gezondheid en/of veiligheid bestaat er niet. Dit is een optelsom en weging van de verschillende deelaspecten.

Uit voorgaande hoofdstukken blijkt dat er geen aspecten zijn die beperkend werken op de gewenste ontwikkeling. Ten aanzien van de aspecten geluid, geur, trilling, luchtkwaliteit en omgevingsveiligheid worden geen normen overschreden of bijna overschreden. Dat laatste is van belang omdat bij gezondheid en veiligheid juist de cumulatieve beoordeling van deze sectorale aspecten van belang is. Voor het aspect bodem wordt in het kader van een druppelzone een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee een geschikte bodemkwaliteit voorafgaand aan het uitvoeren van werkzaamheden gewaarborgd is.

Tevens blijkt uit Hoofdstuk 5 van voorliggend document dat met het initiatief geen waarden worden geschaad. Alle aspecten afwegende is er sprake van een goede omgevingskwaliteit.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat met de ontwikkeling een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, als ook een goede omgevingskwaliteit, kan worden gewaarborgd en dat daarmee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

Inspraak

Tijdens het planproces zijn omwonenden en betrokken organisaties geïnformeerd en betrokken via een bewonersbrief, een participatiebijeenkomst en de mogelijkheid tot het indienen van reacties. Een verslag hiervan is opgenomen in Bijlage 12. De hierbij verzamelde input heeft geleid tot enkele aanpassingen aan het plan. Deze zijn navolgend beknopt weergegeven:

1. Verkeersafwikkeling en parkeren: reacties hierover zijn verwerkt door parkeerplaatsen bereikbaar te maken via zowel de Majoorsweg als In de West. Daarnaast wordt een groene parkeerkoffer gerealiseerd, en is een verkeersstudie uitgevoerd waaruit bleek dat de infrastructuur toereikend is.
2. Doelgroep: wat betreft de woningtypen kwam de wens naar voren om voor een brede doelgroep te bouwen. Dit heeft geresulteerd in een mix van 2- en 3 kamer appartementen (60–85 m²) en levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen. Adviezen van de Woonadviescommissie zijn meegenomen. Ook wordt gestreefd naar toewijzing aan inwoners uit Amerongen andere dorpen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug.
3. Uitzicht: vier van de twee-onder-een-kapwoningen aan In de West worden levensloopbestendig en lager van opzet, met een begane grond en een eerste verdieping. Om ruimte en openheid te creëren, zijn de woningen verder uit elkaar geplaatst met circa 10 meter tussen de gevels en een groene parkeerkoffer van zo'n 16 meter breed ertussen. Dit bevordert zichtlijnen en een ruimtelijker plan.
4. Inrichting grasland: In overleg met de gemeente wordt het grasland opnieuw ingericht. Het rommelige groen wordt opgeknapt en overzichtelijk gemaakt. De nieuwe woningen bevorderen sociale controle.
5. Overige opmerkingen, zoals faunabehoud, rioleringscapaciteit en een eerste koopoptie voor aanwonenden, zijn serieus genomen en verwerkt waar mogelijk. Zo wordt het regenwater lokaal opgevangen, en worden maatregelen getroffen ter bescherming van dieren.

Overleg

Onderhavig initiatief wordt in het kader van overleg voorgelegd aan de belanghebbende instanties.

7.2 Kostenverhaal

Het is verboden bouwactiviteiten te verrichten zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is in december 2024 een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst over kostenverhaal gesloten. Het privaatrechtelijk kostenverhaal is geregeld in paragraaf 13.6.2 van de Omgevingswet. Onderdeel van deze overeenkomst is ook dat hier wordt vastgelegd op welke wijze omgegaan wordt met de nadeelcompensatie.

Hoofdstuk 8 Kaders toestemming

Voor de overgangsfase voor het omgevingsplan bevat artikel 12.27a Bkl een beoordelingsregel voor opvolgende BOPA-vergunningverlening. Dit artikel bepaalt dat bij het toepassen van artikel 8.0a, lid 2 Bkl, in ieder geval sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor zover de activiteit niet in strijd is met een eerder verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Dit maakt het mogelijk om eerst een 'planologisch' basisbesluit te nemen in de vorm van een omgevingsvergunning voor een BOPA. Het bevoegd gezag geeft bijvoorbeeld eerst toestemming voor de functie/ activiteit, de plaatsing van het bouwblok, de bouwhoogte en het bouwvolume.

Deze onderbouwing etfal is de basis voor het planologische basisbesluit voor hierna nog aan te vragen omgevingsvergunningen. Zie ook paragraaf 1.3 voor het bredere wettelijke kader en een toelichting op het planologische basisbesluit. Het kader waarbinnen omgevingsvergunningen verleend kunnen worden en de voorwaarden die daarbij gelden wordt in de volgende paragrafen vormgegeven.

Met deze omgevingsvergunningaanvraag wordt toestemming gevraagd voor de volgende onderdelen:

8.1 Toedeling functies

Voor het projectgebied worden conform navolgende kaart de functie 'Wonen' toegedeeld. Onder deze functie vallen conform het Omgevingsplan de volgende gebruiksmogelijkheden;

Wonen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep- en of bedrijf aan huis;
- b. tuinen en erven, paden, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeren.

- e. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen enkel twee-aaneengebouwde woningen gebouwd worden.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

Situering:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen enkel binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouw' worden gebouwd, met dien verstande dat deze op minimaal 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd.

Maatvoering:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen niet hoger zijn dan:
 - 1. 5 m;
 - 2. 0,3 boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
 - 3. Het hoofdgebouw.
- b. Oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 - 1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 - 2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
 - 3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².

8.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

Maatvoering:

- a. Erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen niet hoger zijn dan 1 m;
- b. Erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst achter de voorgevel van het hoofdgebouw mogen niet hoger zijn dan 2 m;
- c. Vlaggenmasten en antennemasten mogen niet hoger zijn dan 6 m;
- d. Andere bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, mogen niet hoger zijn dan 3 m.

8.2.4 Voorwaardelijke verplichting – maatregelen asbest

- a. Een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen kan pas worden verleend nadat uitvoering is gegeven aan de sanering van de druppelzones, zoals bedoeld in het bodemonderzoek in Bijlage 3;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van hetgeen onder a gesteld, met dien verstande dat op een andere wijze aansluiting wordt gevonden bij de uitgangspunten ten aanzien van sanering.

Bijlagen

Bijlage 1 **Watertoets**

Bijlage 2 **Waterhuishoudkundig rapport**

Bijlage 3 **Bodemonderzoek**

Bijlage 4 **M.e.r.-beoordeling**

Bijlage 5 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 6 **Quickscan Flora en Fauna**

Bijlage 7 **Vervolgonderzoek soortenbescherming**

Bijlage 8 **Notitie soorten**

Bijlage 9 **Vergunning flora- en fauna-activiteit**

Bijlage 10 **Voortoets Stikstofdepositie**

Bijlage 11 **Verkeerskundig onderzoek**

Bijlage 12 **Verslag participatie**

