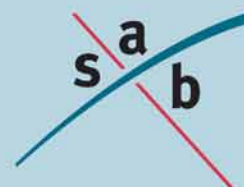


Bestemmingsplan

Groot Agteveld - Coöperatieterrein

Gemeente Leusden

Datum: 29 maart 2012
Projectnummer: 90919
ID: NL.IMRO.0327.105-0203



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing Groot Agteveld en plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Karakter van het bestemmingsplan	5
1.5	Ontwerp-bestemmingsplannen	5
1.6	Leeswijzer	6
2	Beschrijving bestaande situatie	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Huidige Groot Agteveld	9
3	Beleidskader	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Europees en nationaal beleid	11
3.3	Provinciaal beleid	12
3.4	Regionaal beleid	15
3.5	Lokaal beleid	18
4	Planbeschrijving	22
4.1	Inleiding	22
4.2	Ontwikkelingsvisie: doelstellingen en uitgangspunten	22
4.3	Het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen	23
4.4	Het plangebied: deelprojecten Dorpsplein en Coöperatieterrein	24
4.5	Deelproject Het Erf	27
4.6	Deelproject Het Grote Weiland	28
4.7	Inrichting openbare ruimte woongebied	31
4.8	Deelproject natuur en landschap	33
4.9	Woningbouwprogramma en fasering	34
4.10	Woonserviceconcept	35
4.11	Juridische vertaling stedenbouwkundig plan in bestemmingsplan	35
4.12	Het beeldkwaliteitplan	36
4.13	Het exploitatieplan	36
4.14	Urgentie	37
4.15	Conclusie	38
5	Planologische en milieutechnische voorwaarden	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Bodem	39
5.3	Geluid	41
5.4	Water	42
5.5	Luchtkwaliteit	45
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	46
5.7	Flora en fauna	49

5.8	Externe veiligheid	51
5.9	Bedrijven en milieuzonering	53
5.10	Duurzaamheid	55
6	Juridische planbeschrijving	57
6.1	Algemeen	57
6.2	Dit bestemmingsplan	58
7	Economische uitvoerbaarheid	61
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
8.1	Voortraject	62
8.2	Inspraak en vooroverleg	62
8.3	Zienswijzen	62

Bijlagen

- Bijlage 1: verkennend bodemonderzoek, Vink milieutechnisch adviesburo BV, 6 augustus 2007, MO7.0024
- Bijlage 2: verkennend bodemonderzoek coöperatieterrein e.o., Ecopart, september 2011
- Bijlage 3: luchtkwaliteitonderzoek Groot Agteveld te Achterveld, SAB Arnhem BV., augustus 2011, nummer 90919
- Bijlage 4: archeologisch onderzoek (bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek), ADC, rapport 959, 2007
- Bijlage 5: flora- en faunaonderzoek Achterveld-Zuid, Nieuwland, maart 2009
- Bijlage 6: nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen en vogels in en direct rond Achterveld te Leusden, Adviesbureau Mertens, september 2010
- Bijlage 7: berekening geluidcontouren bedrijven Hessenweg, Servicebureau gemeenten
- Bijlage 8: akoestisch onderzoek Groot Agteveld te Achterveld, SAB BV., augustus 2011, nummer 90919
- Bijlage 9: inspraaknota d.d. 11 november 2011, gemeente Leusden

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Zoals in meer kleine kernen staat ook in Achterveld de leefbaarheid onder druk. Er dreigt een afname van de bevolking, vergrijzing en een verschraving van het voorzieningenniveau.

In de gemeentelijke structuurvisie voor Achterveld zijn nieuwe woningbouwlocaties aangewezen om deze trend te doorbreken. Eén van de woningbouwlocaties betreft Groot Agteveld, gelegen aan de zuidzijde van de kern. De realisatie van deze woningbouwlocatie biedt kansen om de levendigheid en leefbaarheid van het dorp verder te versterken, zonder de identiteit van het dorp te verliezen. Het project is echter breder dan de realisatie van woningbouw alleen en omvat de aanpak van het hart van het dorp rond het kruispunt Hessenweg – Jan van Arkelweg en een nieuwe invulling van het gebied tussen de bestaande zuidelijke dorpsrand en de Modderbeek aan de zuidzijde. De doelstelling van het plan Groot Agteveld is als volgt:

- Het creëren van een levendig dorpshart rondom het toekomstige dorpsplein en de Hessenweg;
- Het toevoegen van hoogwaardige woningbouw met bijzondere woonmilieus om in de lokale woningbehoefte te voorzien (bijvoorbeeld de toevoeging van starterswoningen) en daarmee ook het voorzieningenniveau duurzaam op peil te houden;
- Het op natuurlijke wijze afronden van het dorp aan de zuidzijde door de realisatie van een robuuste ecologische verbindingzone en door een definitieve overgang van het dorp naar het landelijk gebied te maken.

De gemeente Leusden, De Alliantie Ontwikkeling en Woningstichting Leusden zijn voornemens om aan de zuidkant van Leusden de locatie Groot Agteveld tot ontwikkeling te brengen. Het plan wordt gefaseerd gerealiseerd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee delen, het noordelijke deel van Groot Agteveld (het coöperatieterrein), waar enkele centrumvoorzieningen en woningen zijn gepland, en het zuidelijk gelegen deel van Groot Agteveld, dat te kenschetsen is als een woongebied.

De ontwikkeling van Groot Agteveld past niet in het geldende bestemmingsplan. Om die reden is voorliggend bestemmingsplan noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Dit bestemmingsplan betreft specifiek de herontwikkeling van het coöperatieterrein. Voor het woongebied is een separaat bestemmingsplan opgesteld, dat eenzelfde procedure zal doorlopen. Omdat beide ontwikkelingen deel uitmaken van het overkoepelende en integrale plan voor Groot Agteveld, wordt in dit bestemmingsplan ingegaan op het gehele project Groot Agteveld. Dat geldt bijvoorbeeld voor de planbeschrijving, maar ook bij de onderbouwing van het plan door middel van de haalbaarheidsonderzoeken, die veelal voor de gehele ontwikkeling zijn verricht.



Ligging Groot Agteveld (rode lijn) met als onderdeel het plangebied van dit bestemmingsplan (het coöperatieterrein, globaal aangegeven met een blauwe stippellijn)

1.2 Ligging en begrenzing Groot Agteveld en plangebied

Groot Agteveld is gelegen in het zuidelijk deel van de kern Achterveld. De gehele ontwikkeling van Groot Agteveld, zoals hierboven aangegeven met een rode lijn, wordt aan de noordzijde begrensd door de Hessenweg, rond de kruising met de Jan van Arkelweg. Aan de westkant is de Koningin Julianaweg de grens. De Modderbeek vormt de grens aan de zuidkant van het plangebied en de oostkant wordt begrensd door enkele agrarische percelen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen aan de Hessenweg en betreft het voormalige coöperatieterrein ter plaatse, alsmede de openbare ruimte ten oosten ervan. Het plangebied is op de figuur hiervoor globaal aangeduid. Voor een gedetailleerde weergave van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.

1.3 Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan Achterveld 1996, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 november 1996. Op grond van het geldende bestemmingsplan is de realisatie van centrumvoorzieningen en woningen ter plaatse van het coöperatieterrein niet mogelijk. De functies wonen en voorzieningen passen niet overal binnen de vigerende bestemmingen, zowel qua functie als wat betreft de toegestane bebouwing. Voorliggend bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.



1.4 Karakter van het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan is opgesteld om een deel van de ontwikkeling van Groot Agteveld mogelijk te maken, dat in tegenstelling tot een zogenaamd beheersgericht bestemmingsplan, dat de bestaande situatie vastlegt en/of optimaliseert. Wat betreft de systematiek is gekozen voor een gedetailleerd eindplan. De reden hiervoor is dat de plannen voor het coöperatieterrein wat betreft de toe te laten bebouwing redelijk concreet zijn en het de eerste fase van de ontwikkeling van Groot Agteveld betreft.

De bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding is een vertaling van het stedenbouwkundige plan. De regels geven verdere invulling aan de verbeelding door het stellen van eisen aan bijvoorbeeld het aantal woningen, de hoogte van woningen de locatie van de voorzieningen etc. De regels en verbeelding tezamen, de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, zorgen ervoor dat de gewenste kwantiteit en kwaliteit van de ontwikkeling kan worden afgedwongen.

1.5 Ontwerp-bestemmingsplannen

Na de tervisielegging van het voorontwerp-bestemmingsplan Groot Agteveld is besloten de het plangebied van het voorontwerp-bestemmingsplan op te delen in twee plangebieden. Het eerst plangebied betreft het coöperatieterrein, met inbegrip van het nieuw dorpsplein. Het tweede plangebied betreft het woongebied ten zuiden hiervan. Voor beide plangebieden wordt een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure gebracht, genaamd 'Groot Agteveld – Coöperatieterrein' en 'Groot Agteveld – Woongebied'. Dit doet niets af aan het integrale karakter van de plannen.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt allereerst de historie en de huidige situatie nader toegelicht. In hoofdstuk 3 volgt een analyse van het geldende beleid. Eerst komen het nationale en het provinciale en regionale beleid aan de orde. Hierna wordt ingezoomd op het gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt het plan beschreven en onderbouwd. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid van de plannen aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de juridische opzet van de regels van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, waarna in hoofdstuk 8, ten slotte, de doorlopen procedure besproken wordt.

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Landschap

Achterveld maakt onderdeel uit van de Gelderse Vallei. Het landschap van de Gelderse Vallei is gevormd in de twee laatste ijstijden. Eerst schuurde het landijs door het gebied, daarbij het meegeschoven materiaal voor zich uit duwend. De stuwwallen van de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug geven aan, waar het landijs stopte met daartussen de uitgeschuurde vallei. In de ijstijd die volgde, bereikte het ijs Nederland niet, maar zorgde de koude voor een toendraklimaat, waarin de wind langgerekte dekzandruggen vormde.

Dit alles heeft geleid tot de relatief laag gelegen Gelderse Vallei, met daarin een stelsel van oost-west georiënteerde dekzandruggen.

Tussen deze dekzandruggen stromen tal van beken. Deze beken worden gevoed door het water uit de stuwwallen. Niet ver ten zuiden van het Coöperatieterrein loopt een van deze beken: de Modderbeek.



Zicht op het plangebied vanaf de noordkant

De geomorfologie van de Gelderse Vallei met hoge dekzandruggen en lage beekdalen, heeft sterk doorgewerkt in de ontginning van het landschap.

De Hessenweg, een belangrijke middeleeuwse handelsroute tussen oost en west, is op een dekzandrug aangelegd. Het aan deze weg gelegen Achterveld, ligt ook op deze dekzandrug.

Het dorp ligt dan ook hoger dan het buitengebied dat richting Modderbeek en Barneveldsebeek lager en natter is. Ten zuiden van het Coöperatieterrein bestaat een open zicht over de weilanden richting de Modderbeek. De Modderbeek heeft een belangrijke afvoerende functie van het water in de vallei. Het beleid is erop gericht, om het water langer in het gebied vast te houden. De Modderbeek maakt deel uit van een Ecologische Hoofdstructuur en er is een verdere natuurontwikkeling voorzien, waarbij aanpassingen in de waterhuishouding te verwachten zijn. Deze zullen bijdragen aan het bergen en/of langer vasthouden van het water.

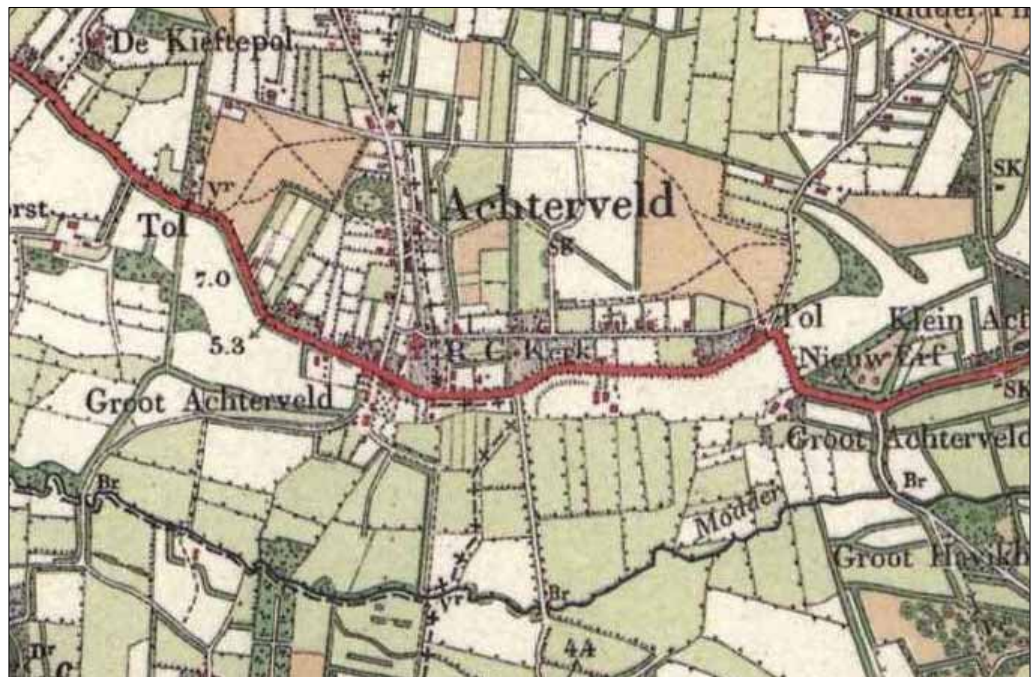
In dit deel van de Gelderse Vallei is, historisch gezien, sprake van een kampenland-
schap. Dit is een vrij besloten landschap met veel kavelgrensbeplantingen. Het land-
schap wordt gekarakteriseerd door een kleinschalig mozaïkvormig landschapspatroon
met grillige vormen en onregelmatige ruimten. De bouwlanden zijn hier niet bij elkaar
geconcentreerd, zoals bij essen (engen). Daarvoor zijn de voor bouwland geschikte
dekzandruggen te klein. Zo ontstonden kleinere bouwlanden rondom enkele of kleine
groepjes boerderijen. Zoals hierboven geschetst, ligt hier ook de oorsprong van Ach-
terveld. In de beekdalen lagen de graslanden. De perceelsgrenzen werden hier door
houtwallen en houtsingels gemarkeerd, zodat een kleinschalig landschap ontstond.
Aan de zuidkant van Achterveld is dit kampenlandschap nu niet meer als zodanig te
herkennen door de landbouwontwikkelingen in de 20^e eeuw (prikkelraad, ruilverkave-
ling). Hierdoor zijn veel kavelgrensbeplantingen verdwenen en zijn verschillen in reliëf
geëgaliseerd.

Ten zuiden van Achterveld bevindt zich nu dan ook een open en wijds landschap.
Hierin is wel goed de doorgaande beplanting langs de Modderbeek te herkennen. In
de toekomst is het beleid erop gericht, om in het veropende landschap de beken als
sterke ruimtelijke dragers zichtbaar te maken. Verspreide boomgroepen en solitairen
in het beeklint dragen hieraan bij.

Bebouwing

Achterveld bestaat van oudsher vooral uit boerderijen rondom de noord-zuid gerichte
Jan van Arkelweg en de oost-west gerichte Kerkdijk en Hessenweg. Qua openheid,
bebouwingsdichtheid, beplantingsstructuren en kavelgrootte was er een duidelijk ver-
schil tussen de hoger gelegen Hessenweg en het lager gelegen deel tussen Modder-
beek en Hessenweg.

De zone tussen het coöperatiegebouw en de R.K.-kerk is historisch gezien het cen-
trum van Achterveld. De belangrijkste (commerciële) voorzieningen van het dorp heb-
ben altijd rondom dit kruispunt gelegen. Voordat de huidige kerk gebouwd werd, lag
hier een driehoekig groen plein. Het was de brink van het dorp.



Historische kaart jaar 1905

De Jan van Arkelweg liep vroeger langs boerderij Groot Agteveld, door naar het zuiden. Halverwege de 20^e eeuw is deze weg vervangen door de Koningin Julianaweg. Het oostelijke en westelijke deel van Achterveld lag oorspronkelijk in twee verschillende provincies. Deze grens was als bijna lege zone duidelijk zichtbaar. Het Utrechtse deel van het dorp had meer voorzieningen en een dichtere bebouwing dan het Gelderse deel. Buiten het dorp waren veel akkers en weidegronden voorzien van houtwallen en laanbeplanting. Langs de randen lagen ook vaak kerkpaden. De Modderbeek had een veel kronkeliger verloop dan nu. In de tweede helft van de 20^e eeuw zijn veel van deze structuren verloren gegaan. Dit is naast de uitbreiding van het dorp vooral ontstaan door veranderingen in de landbouw, de waterhuishouding en daarmee samenhangende ruilverkaveling. Gelukkig zijn veel historische (infrastructurele en groene) assen nog aanwezig of herleidbaar. Het zijn de structuurdragers van het huidige dorp en buitengebied. Versterking en herstel ervan, één van de doelstellingen van de plannen voor Groot Agteveld, maakt de onderlinge relatie tussen dorp en landschap tastbaar.



Historische beelden Achterveld

Het zuiden van Achterveld wordt vanuit de historie gekenmerkt door de 'rafelrand' met het landschap. Deze rand bestaat uit boerderijen die los van elkaar en soms op grote afstand van de Hessenweg op de overgang van het dorp en landschap liggen.

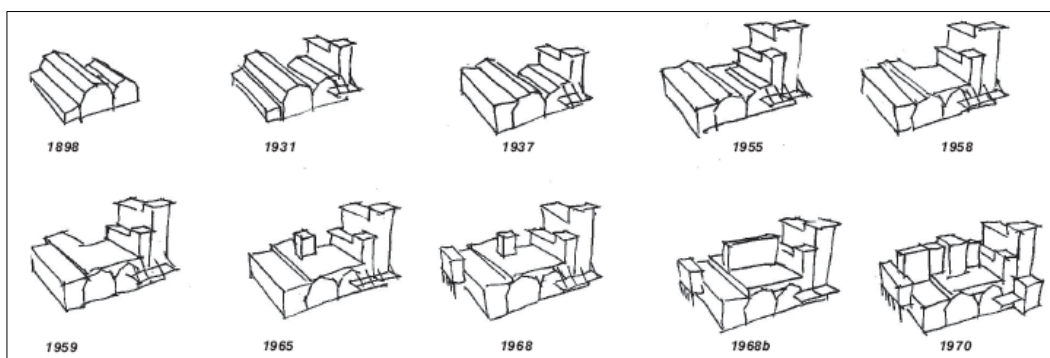
2.2 Huidige Groot Agteveld

Een geleidelijke overgang tussen bebouwing en landschap is karakteristiek voor Achterveld. Functioneel, sociaal en ruimtelijk vormden landschap, dorp en omliggende boerderijen samen een eenheid. Door ruilverkaveling en aanleg van woongebieden, die qua verkaveling en opbouw nauwelijks aansloten bij het oorspronkelijke landschap, is de herkenbaarheid van het dorp verwaterd. Door veel dezelfde woningen in een straat te bouwen en overwegend standaard wegprofielen aan te leggen, hebben de naoorlogse uitbreidingen een totaal ander karakter dan de oude dorpsstraten. Ze dragen niet bij aan de eigenheid van Achterveld.

In het dorp vallen qua hoogte, grootte en architectuur het verzorgingshuis, het coöperatiegebouw en de R.K.-kerk het meest op. Qua massa vormt het coöperatiegebouw een herkenbaar tegenwicht aan de kerk.

De geschiedenis van het coöperatiegebouw begint aan het einde van de 19e eeuw, in twee landbouwschuren. Vanaf 1930 vinden er grootschalige ingrepen plaats aan het gebouw en wordt er een hoge silotoren geplaatst. Een dergelijke grootschalige ingreep vindt nog eens plaats in de jaren zestig, als er een nog hogere silotoren wordt toegevoegd. Deze is nu nog altijd bepalend voor het beeld van het coöperatiegebouw. Begin jaren negentig stoppen de activiteiten en sindsdien staat het gebouw leeg.

Hoewel het bouwwerk in de loop van de tijd sterk van karakter is veranderd, vormt het toch een sterk herkenbaar en samenhangend geheel. Opvallend is de geleiding van de bebouwing van hoog naar laag vanaf de Hessenweg naar het buitengebied. Daarmee wordt ook bouwkundig de overgang gesymboliseerd.



Transformatie coöperatiegebouw in de loop van de tijd (bron: Theo Verburg Architecten)

Het coöperatiegebouw is geen monument, maar is in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project wel genoemd als zijnde een gebouw van monumentale waarde. Hetzelfde geldt voor het weeghuisje. Omvang en silhouet maken het coöperatiegebouw in ieder geval wel een zeer beeldbepalend gebouw voor Achterveld. De huidige verloederings van gebouw en omgeving vallen dan ook extra op en doen nu afbreuk aan het beeld van Achterveld. In functioneel opzicht laat het gebouw de ontwikkeling van de landbouw en de agrarische nijverheid zien. Het gebouw staat daarmee symbool voor het agrarische karakter van Achterveld en omgeving. Voor de geschiedenis en identiteit van het dorp is dat een belangrijk gegeven en zo kan het gebouw worden gezien als van grote waarde van het dorp in cultuurhistorisch opzicht. Nieuw bouwkundig onderzoek naar het coöperatiegebouw heeft aangetoond dat het gebouw technisch in slechte staat verkeerd en niet gerenoveerd kan worden.

Het coöperatieterrein maakt deel uit van de bebouwingsrand aan de zuidkant van de Hessenweg. De bebouwingsrand is een vrij rafelige rand die niet op alle punten fraai is ingepast in het landschap. Het buitengebied kenmerkt zich door openheid en kleinschalige elementen als houtwallen en erfafscheidingen langs de Modderbeek. Het grondgebruik bestaat hoofdzakelijk uit grasland voor de veehouderij. Het coöperatiegebouw is door de openheid al van veraf zichtbaar.

Ten zuiden van de bestaande dorpskern bevindt zich een agrarisch gebied. De ter plaatse aanwezige boerderij Groot Agteveld is aangekocht om de milieuhinderlijke (geur)situatie op te heffen en woningbouw mogelijk te maken.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beknopt overzicht van het ruimtelijk relevante beleid voor het voorliggende bestemmingsplan op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. De beschrijving is beperkt tot de consequenties van de integrale ruimtelijke beleidsnota's. De sectorale nota's zijn, voor zover ruimtelijk relevant, verwerkt in de analyse per functie. Het vastgelegde beleid vormt het kader voor het gemeentelijke beleid in dit bestemmingsplan en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.

3.2 Europees en nationaal beleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De nota stelt dat provincies en gemeenten verantwoordelijk zijn voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied moeten altijd in samenhang met de opties binnen bestaand stedelijk gebied worden bekeken.

Rode functies

De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave in bestaand bebouwd gebied moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand wordt genomen, gelijktijdig en/of in samenhang met de mogelijke ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties. Gemeenten (in samenwerking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming en uitvoering.

In de planning van provincies en gemeenten zal niet alleen ruimte voor 'rode' functies moeten worden gevonden, maar ook voor op loop- en fietsafstand liggende en daarmee goed vanuit de stad bereikbare 'groene en blauwe' functies zoals parken, groengebieden, sportterreinen, volkstuinen en andere 'groene' en 'blauwe' recreatie- en sportmogelijkheden in en om de stad. Het gaat hierbij zowel om het handhaven en opwaarderen van bestaande als om het realiseren van nieuwe 'groene' en 'blauwe' functies. De kwaliteiten van de stedelijke en regionale groenstructuur wordt behouden en vergroot, waarbij het groen in en om de stad in samenhang met herstructurering, transformatie en nieuwe uitleg wordt ontwikkeld. De gemeenten geven aan welke mate van intensivering van bebouwing nagestreefd wordt, zonder dat dit ten koste gaat van het oppervlakte groen in het bebouwde gebied, en waar verdichting en verdunning mogelijk is.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische hoofdstructuur (EHS) moet in het streekplan/structuurvisie worden opgenomen en nader uitgewerkt. In het plangebied zijn een aantal ecologische verbindingszones aanwezig of gepland die deel uit maken van de EHS.

Nieuwe projecten of handelingen, die binnen of in de nabijheid van de EHS plaatsvinden en significante gevolgen kunnen hebben voor de te behouden waarden, zijn niet toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In natuurgebieden geldt een 'nee, tenzij' afweging voor nieuwe plannen of activiteiten.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de waterspiegel. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen. Dit betekent dat in het onderhavige plan voldoende ruimte voor waterberging aanwezig moet zijn.

Belangrijk onderdeel in het nieuwe waterbeleid is de watertoets. Water zal, meer dan nu, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en het ruimtegebruik in Nederland. In de Startovereenkomst waterbeheer 21^e eeuw is daarom overeengekomen dat alle ruimtelijke plannen vanaf medio februari 2001 een waterparagraaf dienen te bevatten en aan een watertoets zullen worden onderworpen. De watertoets is geen toets achteraf, maar een procedure om tot optimale inbreng van het waterbelang in ruimtelijke plannen te komen, van locatiekeuze tot inrichting. Hierdoor is de verwachting dat de afstemming tussen RO en waterbeheer beter zal verlopen.

3.3 Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht (Structuurvisie)

Algemeen

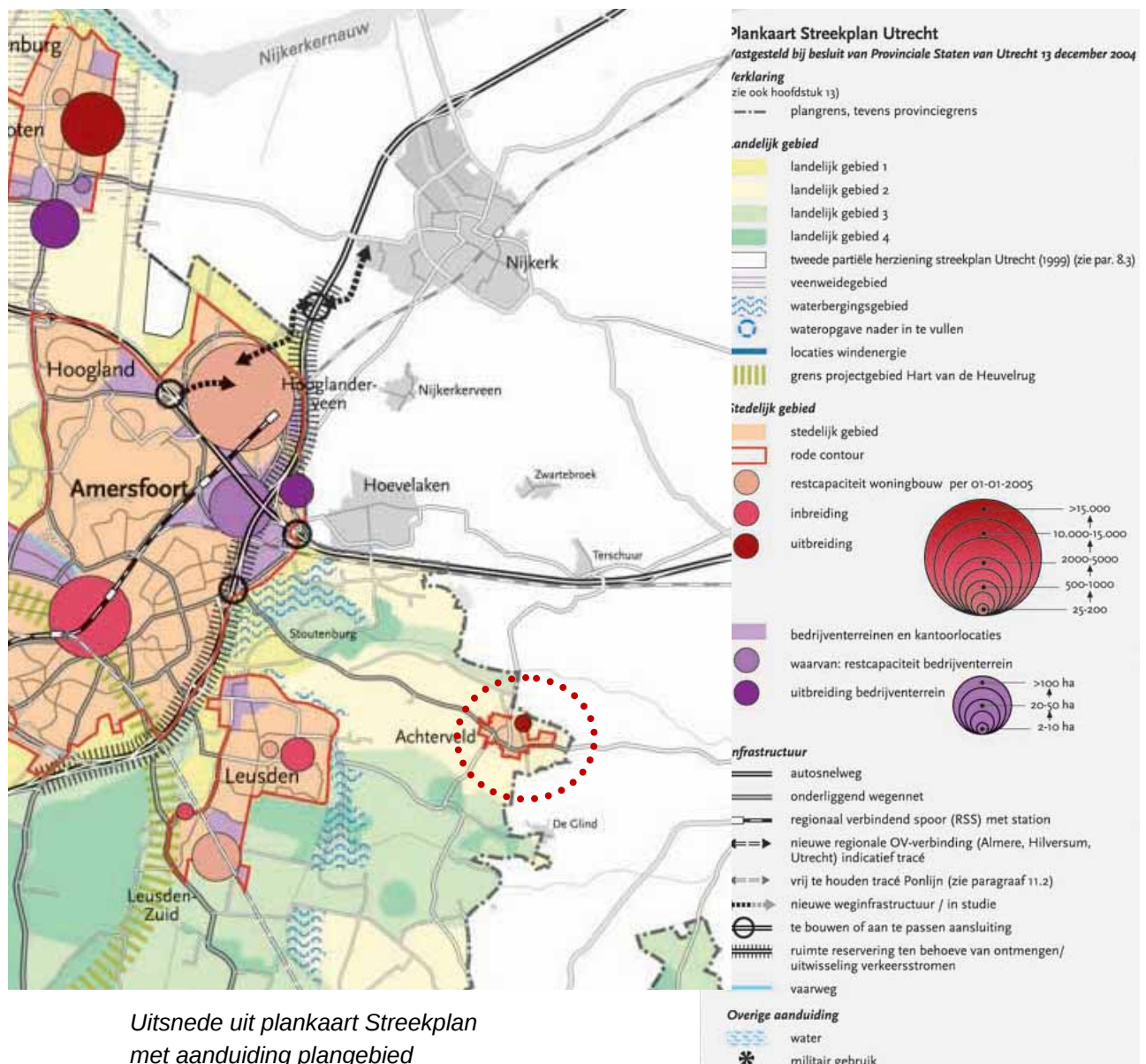
In haar Streekplan legt de provincie haar omgevingsbeleid voor de periode 2005-2015 vast. Daarnaast wordt in de ruimtelijke visie een doorkijk gegeven naar de periode 2015-2030. Provinciale Staten hebben op 13 december 2004 het Streekplan 2005-2015 vastgesteld. In het kader van de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 is ingevoerd, is in de 'Beleidslijn nieuwe Wro' het streekplan beleidsneutraal omgezet naar een provinciale structuurvisie.

Zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit

Zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie gaat bij ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijke gebied, daarom zorgvuldig om met het benutten van de ruimte. Dit geldt zowel voor bestaande als voor nieuwe functies.

De verstedelijkingsopgave benadert de provincie in eerste instantie vanuit de mogelijkheden van het bestaande stedelijk gebied. Bij nieuwbouw van woningen en bij bedrijventerreinen gaat de provincie prioriteit geven aan herstructurering en revitalisering, inbreiding en intensivering; pas daarna kan uitbreiding aan de orde komen. Voor woningbouw is het de ambitie om, bovenop de restcapaciteiten (in bestaande ruimtelijke plannen toebedeelde, maar nog niet gebruikte capaciteiten), gemiddeld ten minste vijftig procent van het totale provinciale woningbouwprogramma (nieuwe inbreiding en uitbreiding) in het bestaande stedelijk gebied te realiseren. Met inbreiden, transformeren, intensiveren en combineren van functies (meervoudig ruimtegebruik) wordt

dat bewerkstelligd. In het landelijke gebied ziet de provincie goede mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik door bijvoorbeeld waterberging te combineren met functies als landbouw, natuur en recreatie en door het stimuleren van groene en blauwe diensten.



Uitsnede uit plankaart Streekplan met aanduiding plangebied

Rode contour

In het Streekplan zijn veel kernen en steden afgebakend met rode contouren. De contouren omsluiten in het algemeen de bestaande bebouwingskern met de stedelijke uitbreidingslocaties.

De rode contouren zijn door de provincie getrokken om aantasting van open ruimte te voorkomen door de verstedelijking vooral binnen bestaand stedelijk gebied te laten plaatsvinden (compactheid van bouwen). De verstedelijgingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Bij nieuwbouw van woningen wordt in het Streekplan prioriteit gegeven aan herstructurering en revitalisering. Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld. Pas daarna kan worden gekozen voor uitbreiding.

Zoals uit de rode contourkaart van Achterveld blijkt, is onderhavig plangebied gelegen binnen de rode contour.

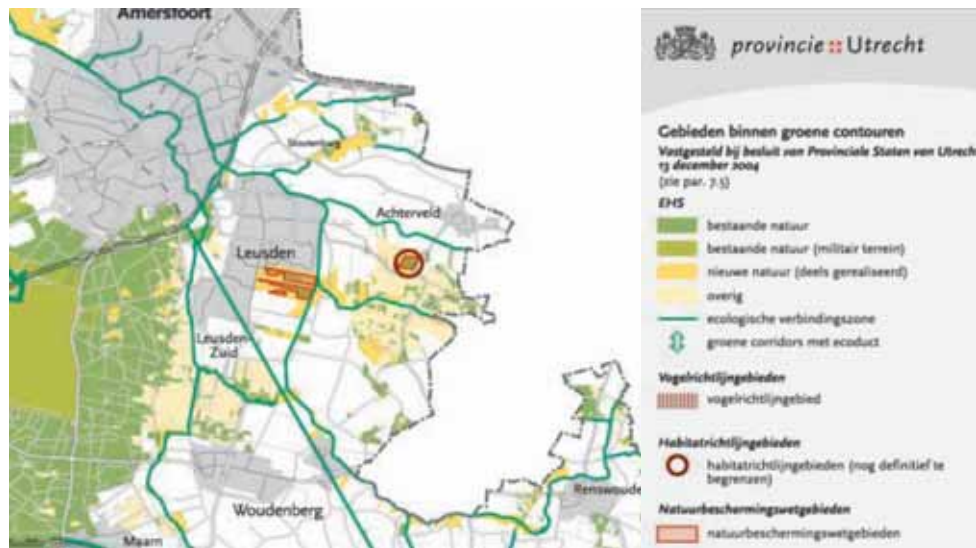
EHS, groene contour en ecologische verbindingszone

Er wordt verder ingezet op behoud van bestaande natuurwaarden in de natuurgebieden en realisering van de EHS, waaronder de rijks- en provinciale ecologische hoofdstructuur en de aanleg van ecologische verbindingszones. De zone langs de zuidrand van Achterveld, waarin onderhavig plangebied is gelegen, valt buiten de EHS en hiermee ook buiten de groene contour. Voor de groene contour geldt een basisbescherming, waarbij de beheerder verplicht is zorg te dragen voor de kwaliteit van het gebied. Binnen de groene contour geldt daarnaast het 'nee, tenzij'-regime: hier zijn nieuwe plannen niet toegestaan.

Aan de zuidelijke zijde van Achterveld is een ecologische verbindingszone gelegen. Het beleid van de provincie is dat deze ecologische verbindingszone niet mag worden verstoord door ontwikkelingen. Aangezien in het stedenbouwkundige plan voor Groot Agteveld als geheel nadrukkelijk rekening is gehouden met deze ecologische verbindingszone en het plangebied van dit bestemmingsplan op enige afstand van de verbindingszone is gelegen, wordt gesteld dat de ecologische verbindingszone niet wordt geschaad en dat onderhavig plan past in het streekplanbeleid.



Rode contour van Achterveld



Kaart Groene Contouren uit Streekplan

Ruimtelijke ontwikkelingen Leusden

Uitgegaan wordt van een provinciaal woningbouwprogramma van in totaal 1.500 woningen voor de hele gemeente Leusden. Doordat de grenzen van Leusden duidelijk worden bepaald door de aanwezige waarden en door beperkende omstandigheden in het omringende gebied zijn nieuwe uitleglocaties minder gewenst. Het accent van de woningbouwontwikkeling zal daarom liggen op het benutten van restcapaciteit, inbreiden en transformeren.

Water

Bij in- en uitbreidingen moet voldoende ruimte worden aangehouden voor wateropvang en waterberging. Hiervoor is meer ruimte nodig dan waar men in het verleden vanuit is gegaan. Door klimaatverandering (meer neerslag in de winter) is de grondwaterstand gestegen; als gevolg hiervan moet er anders gebouwd worden. Dit is overigens vooral een ontwerptechnische randvoorwaarde. Er geldt een inspanningsverplichting voor gemeenten om duurzaam stedelijk waterbeheer zoveel mogelijk te integreren in de ruimtelijke plannen.

Watervisie 2020

De Watervisie geeft een lange termijn beeld voor duurzaam waterbeheer in de Gelderse Vallei en het Eemland. Een kaart geeft de mogelijke waterbergingsgebieden, de grenzen voor stedelijke uitbreiding, gebieden met extra kansen voor natuur en landschap en gebieden met extra aandacht voor de waterkwaliteit aan. In bepaalde gebieden stelt het Waterschap voorwaarden aan het gebruik en aan de inrichting. Het gebied is opgedeeld in negen deelstroomgebieden elk met hun eigen problematiek: Eemland, Arkemheen en Breede Beek, Barneveldse Beek, Heiligenbergerbeek, de Modder- en Moorsterbeek, de Lunterse Beek, Het Binnenveld, Zuid-Veluwse beken en het Valleikanaal.

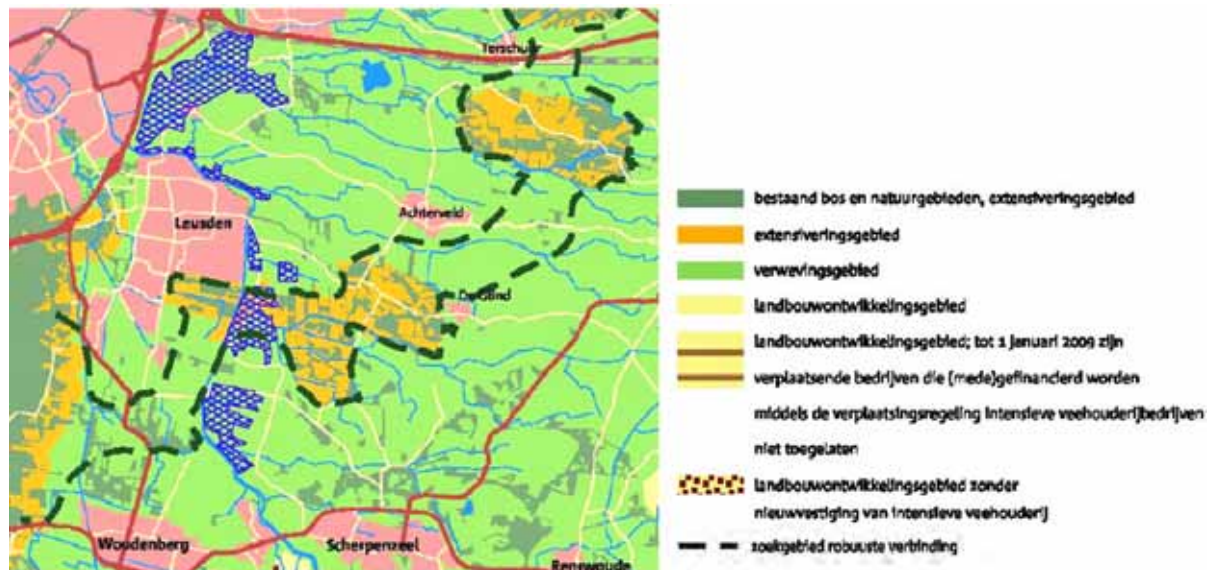
3.4 Regionaal beleid

Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost/ 2005

Vanuit het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost is de reconstructiezonering intensieve veehouderij van belang. De reconstructiezonering is opgezet om de ruimtelijke conflicten op te lossen tussen de agrarische sector enerzijds en het woon- en leefklimaat en vermindering van de kwaliteit van natuur, landschap en water anderzijds. Om de problematiek rond de intensieve veehouderij op een samenhangende manier aan te pakken wordt gestreefd naar een scheiding van intensieve veehouderij en daarmee conflicterende functies en naar ruimtelijke concentratie van de intensieve veehouderij op duurzame locaties met toekomstperspectief. Het reconstructiegebied is daarom opgedeeld in drie zones, te weten extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het verwevingsgebied. In deze zone is het beleid gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Binnen dit beleid is de realisatie van een nieuwe woonwijk niet zonder meer passend.

In het reconstructieplan is tevens aangegeven waar het zoekgebied is gelegen voor de beoogde robuuste verbinding tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. Deze bevindt zich aan de zuidoostelijke zijde van Achterveld. Onderhavig plangebied is echter geheel gelegen buiten de zoekzone van deze robuuste zone.

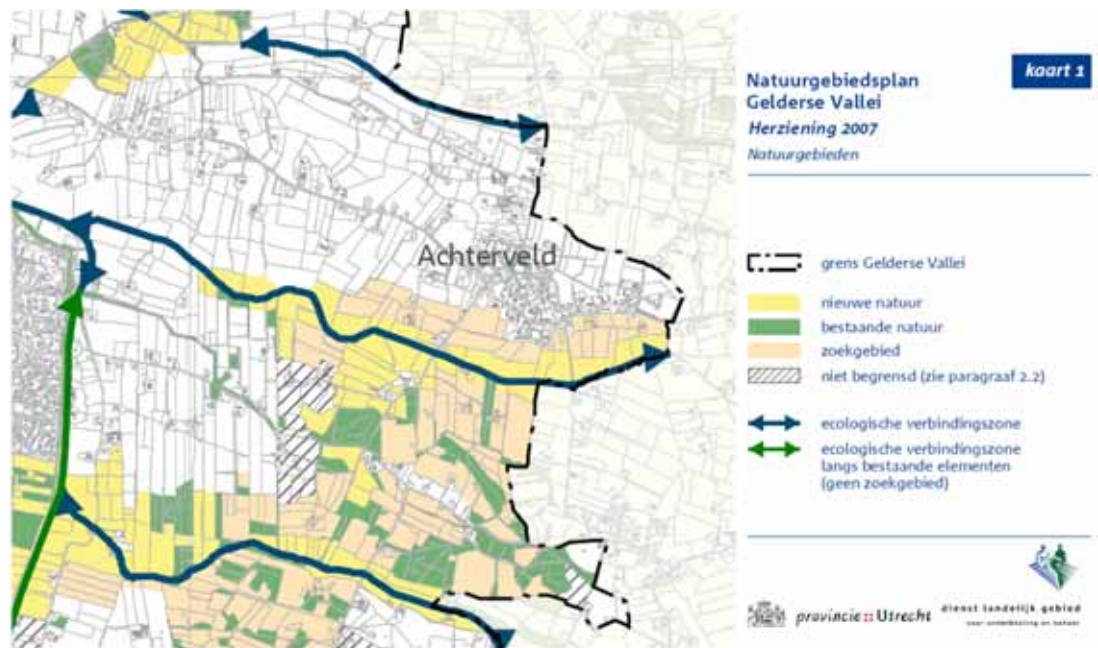


Visiekaart uit reconstructieplan met zonering en zoekzone robuuste verbinding

Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei

In het Natuurgebiedsplan worden gebieden begrensd met een huidige hoofdfunctie 'natuur' (bestaande natuur) en landbouwgronden waar op termijn natuur wordt ontwikkeld (nieuwe natuur). In het Natuurgebiedsplan wordt aangegeven welke natuurdoelen in de begrensde natuurgebieden ontwikkeld kunnen worden. Door deze begrenzing biedt het plan de subsidiemogelijkheden van de Subsidieregeling Natuurbeheer (SN). De Vereniging Natuurmonumenten (NM), Stichting Het Utrechts Landschap (HUL) en particulieren kunnen op basis van de SN subsidie krijgen voor de ontwikkeling, de omvorming en het beheer van de natuurgebieden. Staatsbosbeheer maakt op basis van de Natuurgebiedsplannen afspraken met het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit (LNV) over de te realiseren doelstellingen.

Ten zuiden van het plangebied is de Modderbeek aangewezen als ecologische verbinding. Hier wordt gestreefd naar ontwikkeling van natuur, waarbij ingezet wordt op instandhouding, herstel en ontwikkeling van ecologische verbindingen. Deze verbindingen hebben tot doel een verbinding te vormen tussen bestaande en/of te ontwikkelen natuurgebieden.



Kaartbeeld 'natuurgebieden' uit Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei

Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (2005)

Voor acht gemeenten in de Gelderse Vallei is in 2005 een landschapsontwikkelingsplan opgesteld (LOP). Dit plan stemt het landschapsbeleid van de gemeenten Barneveld, Scherpenzeel, Leersum, Amerongen, Maarn, Woudenberg, Leusden en Renswoude met elkaar af. Dit biedt veel voordelen en kansen, zoals kennis- en expertiseuitwisseling, behoud en ontwikkeling van de streekeigen identiteit en verscheidenheid in het landschap en de afstemming van uitvoeringsprojecten. Het belangrijkste doel van het LOP is het stimuleren van initiatieven voor landschaps- en natuurontwikkeling in het buitengebied door particulieren, instanties en gemeenten. Het LOP is een uitwerking van het vigerende Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost (2005) en de streekplannen van de provincie Utrecht en provincie Gelderland.

Groot Agteveld valt op basis van het LOP binnen het gebiedstype 'Verwevingsgebied als multifunctioneel landschap' in het deelgebied Vallei. Ter plaatse staat de ontwikkeling van een middelmazig groen raamwerk ten bate van multifunctioneel landschap met diverse gelijkwaardige functies centraal. Direct ten zuiden is een robuuste verbingszone voorzien, waar primair aandacht wordt gevraagd voor het versterken van fijnmazige landschapspatronen en natuurwaarden.

Op de visiekaart is het noordelijk deel van het plangebied Groot Agteveld aangeduid als 'Ontwikkelen wonen en werken'.

In het zuidelijk deel van het plangebied wordt de ontwikkeling van het Kampenlandschap nagestreefd. Het Kampenlandschap wordt gekenmerkt door een fijnmazig patroon van forse landschapselementen, waaronder houtwallen en houtsingels, bomenrijen en bossages. Behoud van waardevolle cultuurhistorische bebouwing en structuren is van belang. Tevens wordt aandacht gevraagd voor kavelgrensbeplanting. Beperkte nieuwbouw is binnen het Kampenlandschap toegestaan, zolang deze is afgestemd op landschappelijke kaders. Het LOP bevat hiertoe aanbevelingen voor erfinrichting, waarmee een bijdrage moet worden geleverd aan de identiteit van het landschap.

De Modderbeek, die de zuidgrens van het plangebied vormt, is aangeduid als 'Versterken waterlopen EVZ'. Het LOP ziet ter plaatse kansen in het hernieuwen van de beek als landschappelijke drager en het verbeteren van de ecologische kwaliteit. Voor de Koningin Julianaweg, die de westelijke grens van het plangebied vormt, is versterken van de verbindingsweg voorzien.

Stroomgebiedvisie Gelderse Vallei (2002)

De stroomgebiedvisie Gelderse Vallei geeft aan wat op lange termijn (2050) het wensbeeld is voor het regionale watersysteem in de Gelderse Vallei. De relatie van de waterhuishoudkundige inrichting (kwantiteit en kwaliteit van zowel grond- als oppervlaktewater) en ruimtelijke inrichting van het stroomgebied staat hierbij centraal. De Stroomgebiedvisie vormt een bouwsteen voor deze plannen. In de Stroomgebiedvisie worden de knelpunten in het waterbeheer besproken. Per subgebied zijn streefbeelden voor het jaar 2050 aangegeven en een daarmee samenhangend ambitieniveau. Het plangebied ligt in het subgebied 'Parels en hoenders'. De streefbeelden vormen het 'waterkompas' voor de komende jaren. Ze geven richting aan plannen, projecten, maatregelen en andere ontwikkelingen die het watersysteem beïnvloeden. De streefbeelden van belang voor het plangebied zijn:

- vasthouden en binnen het gebied gebruiken van grond- en oppervlaktewater;
- het waterbeheer richten op de diverse functies in het gebied;
- voor wat betreft de waterkwaliteit wordt minimaal het MTR-niveau (waterkwaliteitsniveau) gehaald.

3.5 Lokaal beleid

Integrale ontwikkelingsvisie 'Binnen in het Buitengebied', 2004

In deze ontwikkelingsvisie wordt de ruimtelijke visie op het buitengebied van de gemeente Leusden voor de komende tien jaar beschreven. De integrale ontwikkelingsvisie is vastgesteld d.d. 16 september 2004.

Onderstaand is de visiekaart uit de ontwikkelingsvisie opgenomen. Hieruit blijkt dat langs de Modderbeek een ecologische ontwikkeling wordt voorgestaan. Voor de zuidflank van Achterveld, waar onderhavig plangebied is gelegen, is aangegeven dat hier sprake is van bestaand en te handhaven agrarisch gebied. Er is hier geen sprake van bijzondere aanduidingen.



Visiekaart uit visie Binnen in het Buitengebied

Ontwikkelingsvisie 2010: Bouwen aan een krachtig Leusden

De gemeente Leusden heeft een ontwikkelingsvisie opgesteld, waarin de hoofdlijnen zijn aangegeven voor de ontwikkelingsrichtingen op het gebied van wonen, werken en welzijn. Een vitaal Leusden wordt daarbij vooropgesteld waarbij het sociale en culturele welzijn, de ruimtelijke ontwikkeling, economie, verkeer en vervoer en het landelijk gebied belangrijke aspecten zijn.

De visie kan op hoofdlijnen als volgt worden samengevat:

- Op sociaal en cultureel vlak streeft men naar een krachtige en zelfstandige samenleving. Het behoud en de verbetering van maatschappelijke kwaliteiten is van groot belang. Dit wil zeggen dat actief ingespeeld moet worden op de veranderende samenstelling van de bevolking;
- Leusden wil zich inzetten voor behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Onder ruimtelijke kwaliteit wordt een gevarieerd woonmilieu met stedelijke voorzieningen in een landelijke omgeving verstaan;
- Benadrukking van de ligging in de overgang tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei met een actieve oriëntatie op het buitengebied;
- Doelstellingen zijn onder meer het terugdringen van het woningtekort en het zorgvuldig afbouwen van de randen van Leusden;
- Daarnaast wil men de kwaliteit van het buitengebied versterken. De ontwikkeling van de natuur- en milieukwaliteit in aantrekkelijke landschappen staat voorop, onder meer door het realiseren van ecologische verbindingzones. Voorts wenst men verbreding van de activiteiten in het buitengebied. Naast (duurzame en biologische) landbouw worden landschapsonderhoud en recreatief medegebruik nieuwe inkomstenbronnen in het landelijk gebied. Ten slotte verdienen het openbaar vervoer en het winkelcentrum aandacht.

Structuurvisie Achterveld 2001

Algemeen

Deze structuurvisie kan als een aanvulling worden beschouwd op de Ontwikkelingsvisie 2010 'Bouwen aan een krachtig Leusden'. In deze ontwikkelingsvisie werd Achterveld namelijk niet specifiek behandeld. In onderhavige structuurvisie wordt specifiek beleid geformuleerd voor de kern Achterveld. De structuurvisie heeft als doel de Achterveldse belangen, als onderdeel van de gemeente Leusden, een plaats te geven in het nieuwe streekplan (het genoemde streekplan 2005-2015).

Centraal doel van de structuurvisie is een verbinding tot stand te brengen tussen 'behoud' (historische identiteit, dorpskarakter) en 'dynamiek' (ontwikkelingen op onder meer het gebied van wonen).

Wonen

Wat betreft het wonen wordt gesteld dat bij de toekomstige ontwikkeling van de woningvoorraad de woningbehoefte van belang is. Deze behoefte is direct afhankelijk van natuurlijke aanwas, migratie en huishoudensverdunning. Gesteld wordt dat het aantal woningen in Achterveld zal moeten toenemen om een stabiel inwonertal te kunnen behouden. In het te bouwen aantal woningen werd in de periode (2001-2006) reeds voorzien door de nieuwbouwon ontwikkeling Mastenbroek (aan de noordzijde van het dorp).

Bij de kwalitatieve woningbehoefte gaat het vooral om kwalitatief hoogwaardige woningen en woningen voor één- à tweepersoonshuishoudens en senioren. Om een aantasting van het dorpskarakter te voorkomen wordt gekozen voor een kleinschalige uitbreiding van Achterveld. Deze is noodzakelijk om met de woningvoorraad te kunnen inspelen op de bestaande woningbehoefte en de gewenste bevolkingsopbouw.

Structuurbeeld

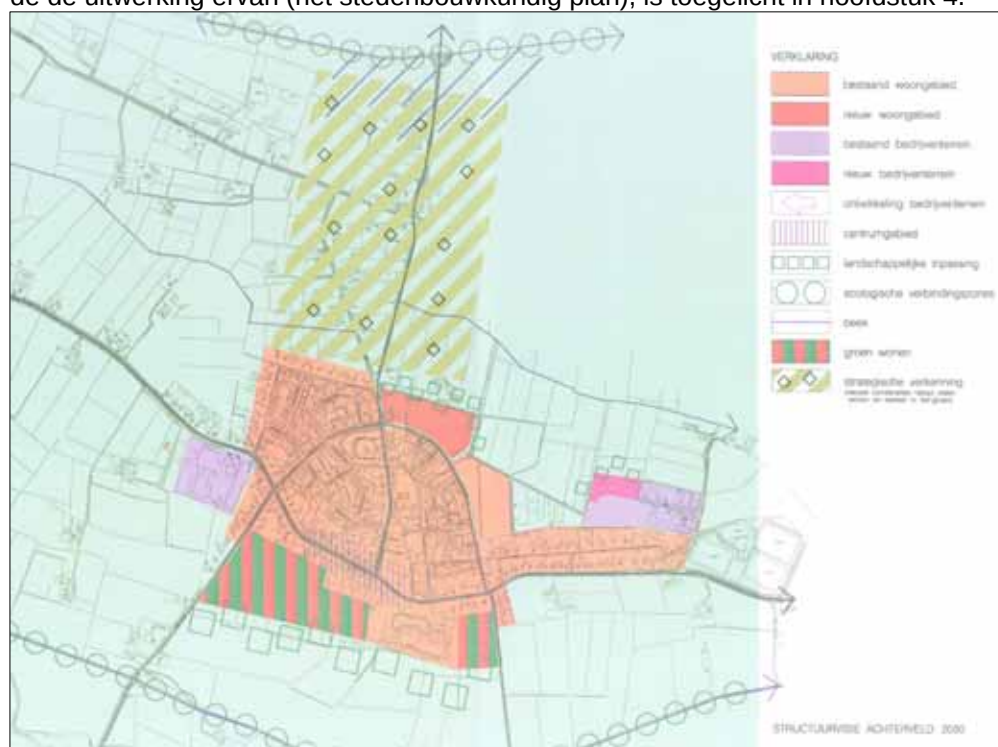
Het structuurbeeld is opgedeeld in een beeld tot 2010 en een beeld tot 2030. Het structuurbeeld tot 2010 wordt hier niet verder aan de orde gebracht, aangezien deze periode inmiddels is verstreken.

In het structuurbeeld 2030 wordt gesproken over een kleinschalige zuidelijke afronding van de dorpskern. Er moet hier geen sprake zijn van een harde bebouwingsrand, maar van een verweving van groen en dorp in aansluiting op de herontwikkeling van het coöperatieterrein. Met deze nieuwe uitbreiding komt de Hessenweg meer centraal in het dorp te liggen.

Wat betreft woningen wordt gesteld dat hiervoor nog maar beperkt plaats is in Achterveld. Alleen aan de zuidkant is sprake van een uitbreiding waarbij verstedelijking en landschapsontwikkeling hand in hand gaan. Hier ontstaat een woonmilieu in het groen (circa 15 woningen per ha) dat meer verdicht is nabij de kern.

Wat betreft voorzieningen wordt gesteld dat, mede door de stedelijke uitbreiding aan de zuidelijke zijde, de Hessenweg een meer centrale ligging krijgt. De Hessenweg wordt meer als centrumgebied van het dorp uitgebouwd, waarbinnen de voorzieningen zich dienen te concentreren.

De Structuurvisie Achterveld is wat betreft het onderhavige plangebied inmiddels vervangen door een specifieke gebiedsvisie in de vorm van de door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelingsvisie voor Groot Agteveld. Deze ontwikkelingsvisie, alsmede de uitwerking ervan (het stedenbouwkundig plan), is toegelicht in hoofdstuk 4.



Structuurbeeld 2030 Achterveld

Woonvisie Leusden 2008-2015

Deze visie gaat in op het woonbeleid van de gemeente Leusden in de periode 2008-2015. De visie richt zich vooral op de wijze waarop Leusden haar kansen wil grijpen om een attractieve woongemeente te blijven en welke instrumenten hiervoor worden ingezet. Ook maakt de visie strategische keuzes inzichtelijk en biedt het een kader voor verdere beleids- en planuitwerking.

In de woonvisie worden de kwaliteiten en zwakten van de gemeentelijke woningmarkt benoemd. Zwaktes zijn onder meer dat er een te eenzijdig woningaanbod is (eengezinswoningen domineren), dat de woningen over het algemeen duur zijn (weinig kansen voor lagere inkomensgroepen) en een beperkt aantal huurwoningen. Kansen liggen onder meer in het bevorderen van de doorstroming en het tegemoet komen aan woonwensen zonder het dorpse woonmilieu te verliezen.

In het woonbeleid worden de termen 'duurzaamheid' en 'vitaliteit' als basiskernwaarde beschouwd. Het woonbeleid zet bij verdere doorgroei daarom in op nieuwe dorpse woonmilieus.

Vanuit de basiskernwaarden 'duurzaamheid' en 'vitaliteit' is er in de woonvisie hier-naast veel aandacht voor sociale samenhang en groen wonen. Er wordt gestreefd naar milieubewust en duurzaam ontwikkelen. Bij nieuwe woonontwikkelingen moeten bestaande groenstructuren worden benut. Hiermee krijgen groene kwaliteiten een belangrijke rol bij de nieuwbouwwijk.

Wat betreft de doelgroepen van de woonvisie, richt de gemeente zich vooral op starters op de woningmarkt. Ook de huisvesting van lagere inkomensgroepen, gezinnen en senioren is een belangrijk speerpunt. Voor dit laatste is het onder meer van belang dat de doorstroming bevorderd wordt. Ten slotte richt het beleid zich specifiek op de doelgroep senioren.

Wat betreft de kern Achterveld wordt gesteld dat het hier van belang is de leefbaarheid te behouden en te versterken. In Achterveld zijn voldoende basisvoorzieningen aanwezig, maar deze zijn tevens ook in de toekomst noodzakelijk om Achterveld een aantrekkelijke woonplaats te maken. In Achterveld moet een gevarieerd programma worden geboden om doorstroming te creëren en een wooncarrière mogelijk te maken. Er moeten meer goedkope en middeldure woningen komen om de wooncarrière voor lagere inkomens mogelijk te maken. In de woonvisie wordt de volgende richtlijn gegeven voor het woningbouwprogramma in de kernen Achterveld en Stoutenburg:

- goedkope koop/huur: 35%
- middeldure huur/koop: 30%
- dure huur/koop: 15%
- luxe huur/koop: 20%

Met de overeenkomst die tussen gemeente en marktpartijen is gesloten wordt voldaan aan genoemde richtlijnen.

Milieubeleidsplan 2009 – 2013

Het milieubeleidsplan 2009-2013 is gemeentelijk beleid en is een toetsingskader bij ruimtelijke plannen. In het milieubeleidsplan zijn milieukwaliteitsprofielen opgenomen. Voor de ontwikkeling van Groot Agteveld is gebruik gemaakt van het milieukwaliteitsprofiel Woongebieden. Onder meer via deze milieukwaliteitsprofielen wordt invulling gegeven aan een duurzame ontwikkeling van Groot Agteveld. Wat betreft de duurzame invulling van Groot Agteveld als geheel alsmede het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.10.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft de herontwikkeling van het coöperatieterrein in Achterveld. De herontwikkeling maakt onderdeel uit van een groter project, te weten Groot Agteveld, waarvan het plangebied zich verder zuidwaarts uitstrekt. Vanwege het feit dat het één integrale ontwikkeling betreft, die weliswaar gefaseerd plaatsvindt, is ervoor gekozen in het navolgende de beschrijving van het plan Groot Agteveld als geheel op te nemen, waarna wordt ingezoomd op het feitelijke (kleinere) plangebied van dit bestemmingsplan. Op deze manier wordt de aanleiding voor het plan, de visie op de ontwikkeling alsmede de planbeschrijving duidelijker in beeld gebracht.

Hoewel het een integrale, samenhangende ontwikkeling betreft, zijn beide plannen ook (in de tijd) separaat uitvoerbaar en separaat haalbaar en realiseerbaar.

4.2 Ontwikkelingsvisie: doelstellingen en uitgangspunten

De leefbaarheid in Achterveld staat, zoals in veel kleine kernen, onder druk. Dit hangt nauw samen met een tekort aan nieuwe woningen, vooral voor de eigen gemeenschap. Het gevolg is een afname van het inwoneraantal, vergrijzing en een verschromping van het voorzieningenniveau. Om het tij te keren is een integrale ontwikkelingsvisie opgesteld voor het zuidelijk deel van Achterveld. De gemeenteraad van Leusden heeft deze ontwikkelingsvisie medio 2009 vastgesteld als het kader voor de verdere planvorming en –uitvoering van Groot Agteveld.

Het doel van het project Groot Agteveld is de verbetering van de leefbaarheid van het gehele dorp. Door woningbouw, herinrichting van de openbare ruimte, versterking van de relatie van het dorp met het landschap en de aanpak van verouderde bebouwing krijgt de leefbaarheid op meerdere manieren een belangrijke impuls. Verbetering van de leefbaarheid ontstaat namelijk niet alleen door het toevoegen van woningen om het draagvlak voor voorzieningen en verenigingen te vergroten. Het heeft ook te maken met sociale betrokkenheid, binding en identiteit. Verbetering van ruimtelijke kwaliteit van een dorp en leefbaarheid hebben een sterke relatie, die met het plan Groot Agteveld wordt gevonden.

De ontwikkelingsvisie Achterveld-Zuid zet in op een blijvend goede ruimtelijke kwaliteit in Achterveld-Zuid. Het project omvat de aanpak van het hart van het dorp rond het kruispunt Hessenweg – Jan van Arkelweg en een nieuwe invulling van het gebied tussen de bestaande zuidelijke dorpsrand en de Modderbeek aan de zuidzijde. De doelstelling van de ontwikkelingsvisie is als volgt:

- Het creëren van een levendig dorpshart rondom het toekomstige dorpsplein en de Hessenweg;
- Het toevoegen van hoogwaardige woningbouw met bijzondere woonmilieus om in de lokale woningbehoefte te voorzien (ook op het gebied van doelgroepenbeleid), en daarmee ook het voorzieningenniveau duurzaam op peil te houden;
- Het natuurlijk afronden van het dorp aan de zuidzijde door de realisatie van een robuuste ecologische verbindingszone en een definitieve overgang van het dorp naar het landelijk gebied te maken.

4.3 Het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen

Op basis van de ontwikkelingsvisie is een stedenbouwkundig plan voor Groot Agterveld opgesteld. De hiervoor benoemde doelstellingen zijn leidend geweest bij de totstandkoming van het ontwerp. Het stedenbouwkundig plan kan op hoofdlijnen als volgt worden beschreven:

- Versterking van de oorspronkelijke sfeer en karakter van Achterveld door historische structuren en elementen terug te laten komen in het ontwerp;
- Versterken van de levendigheid en leefbaarheid door het creëren van een levendig dorpsplein;
- Toevoeging van dorpse woningbouw in een lage dichtheid ten zuiden van de bestaande dorpskern met als doelgroep met name de eigen bevolking;
- Toepassing van gebiedseigen en dorpse architectuur;
- Het creëren van een geleidelijke overgang tussen bebouwing en landschap en een fraaie dorpsbeëindiging aan de zuidzijde van Achterveld;
- Herstel van de dynamiek van de Modderbeek en versterking van en ruimte voor de ecologische verbindingzone.



Stedenbouwkundig plan¹

¹ Het stedenbouwkundige plan betreft nadrukkelijk een inrichtingssuggestie. De juridische mogelijkheden van dit bestemmingsplan zijn ruimer dan de getoonde inrichting.

De realisatie van volkshuisvestelijke, maatschappelijke en ecologische doelen, in combinatie met het opwaarderen van historische kavellijnen, sloten, kerkepaden en houtwallen zorgen voor een passende, dorpse bebouwing ter plaatse van Groot Agteveld.

4.4 Het plangebied: deelprojecten Dorpsplein en Coöperatieterrein

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan betreft de deelprojecten Dorpsplein en Coöperatieterrein.

Dorpsplein

Een belangrijk doel van het plan is de realisatie van een multifunctioneel en sfeervol dorpsplein rond het kruispunt Hessenweg – Jan van Arkelweg. Vroeger lag hier al een groene brink. Deze brink was een centrale ontmoetingsplaats en een plaats waar evenementen als veetentoonstellingen gehouden werden. De kerk, de Roskam en het coöperatiegebouw omzoomden ook toen al het dorpsplein, net als in het stedenbouwkundige plan voor Groot Agteveld.

Door gelijktijdige herinrichting van het coöperatieterrein en vormgeving van het dorpsplein krijgen nieuwe, levendige functies aan de pleinrand een kans.



Deelgebied Dorpsplein, Coöperatieterrein en Hessenweg

Het dorpsplein wordt een levendig en uitnodigend plein, ingericht met hoogwaardige inrichtingsmaterialen, waarbij groen en bomen de ruimtelijke werking versterken. Vanaf het plein ontstaat zicht op het landelijk gebied en er komt een pad richting de Modderbeek. Op en rond het plein krijgt de Hessenweg een aangepast profiel. Ten behoeve van het plan wordt de Hessenweg tevens enkele meters richting het noorden verlegd. Naast de extra ruimte voor het plein wordt hierdoor het doorgaande karakter van de Hessenweg doorbroken. De snelheid van het verkeer wordt zo beperkt. Verschillende nieuwe voetpaden zullen op het plein uitkomen, waardoor het plein een

centrale plaats in Achterveld wordt. Op het plein ontstaat ruimte voor een terras en de mogelijkheid om activiteiten te organiseren. Het plein krijgt een flexibele inrichting, waardoor het terrein geschikt is om als ontmoetingsruimte, evenemententerrein, de markt etc. te dienen. Kerkgangers en bezoekers van Ons Gebouw kunnen bij evenementen op het terrein parkeren. Permanent parkeren is niet gewenst. Het dorpsplein wordt verder uitgewerkt in een inrichtingsplan openbare ruimte.

De nieuwe bebouwing aan het dorpsplein krijgt een multifunctioneel karakter. Het wordt compacter en hoger dan de rest van het dorp. In deze gebouwen wordt ruimte geboden aan centrumfuncties als maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening, lichte horeca etc. Het is niet de bedoeling bestaande voorzieningen te verplaatsen; het gaat vooral om het aantrekken van nieuwe complementaire functies die bijdragen aan de leefbaarheid in Achterveld. De genoemde functies worden aangevuld met de woonfunctie.

Coöperatieterrein

Coöperatiegebouw

Het coöperatiegebouw heeft een grote cultuurhistorische waarde. Met name de silhouet van het gebouw is beeldbepalend. Constructieonderzoek heeft uitgewezen dat het gebouw niet kan worden hergebruikt voor nieuwe functies. Daarom is in het stedenbouwkundige plan gekozen voor sloop en herontwikkeling van het gebouw tot een appartementengebouw met een multifunctionele 'plint'. De herontwikkeling gebeurt zoveel mogelijk met behoud van bestaande onderdelen, architectonische elementen en details. Het bestaande silhouet is het vertrekpunt voor de herontwikkeling.



Sfeerbeeld centrumgebied

In totaal mogen op het coöperatieterrein, bestaande uit het coöperatiegebouw en de naastgelegen grondgebonden woningen, maximaal 30 woningen worden gerealiseerd. In het nieuwe gebouw worden naast circa 23 appartementen de volgende voorzieningen beoogd:

- Maatschappelijke voorzieningen, beperkt tot de eerste en tweede bouwlaag;
- Dienstverlening, beperkt tot de eerste en tweede bouwlaag;
- Detailhandel, beperkt tot de eerste bouwlaag, maximaal 460 m² bvo in totaal, of:
- Lichte horeca, beperkt tot de eerste bouwlaag, maximaal 460 m² bvo in totaal.

In totaal is 920 m² bvo aan bovengenoemde functies toegestaan. Afhankelijk van de omvang aan overige functies, wordt het aantal woningen naar beneden bijgesteld. Woningen zijn op alle verdiepingen toegestaan.

Vanwege de wens tot een levendig plein in Achterveld, worden de voorzieningen op het coöperatieterrein in eerste instantie gerealiseerd op de begane grondlaag. Pas wanneer deze 'gevuld' is, wordt een eventuele tweede bouwlaag beschikbaar gesteld voor voorzieningen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt zowel een mix van appartementen en voorzieningen mogelijk als de realisatie van uitsluitend appartementen. In verband met de wens tot het realiseren van een levendig dorpsplein, bestaat de voorkeur voor een gebruik van minimaal de begane grond van het coöperatiegebouw voor voorzieningen.

Grondgebonden woningen

Ten westen van het coöperatiegebouw worden circa 7 grondgebonden woningen gerealiseerd. Het parkeren op het coöperatieterrein vindt plaats op een daartoe centraal aan te leggen parkeerterrein.

Het beoogde karakter van dit deelgebied laat zich het beste omschrijven als 'centrum dorps wonen'. Vanwege de maat van de bestaande bebouwing en de centrumfunctie is een hogere bebouwingsdichtheid dan in de rest van het plangebied toegestaan. De massa, hoogte en architectuur van de nieuwe bebouwing zijn gebaseerd op de oude silo en maalderij.



Visualisatie van het nieuwe coöperatiegebouw

4.5 Deelproject Het Erf

Ten zuiden van het coöperatieterrein en het nieuwe dorpsplein wordt, buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, deelproject Het Erf tot ontwikkeling gebracht.

Ter plaatse worden vooral grondgebonden woningen gerealiseerd, waarbij ruimte bestaat voor zowel vrijstaande, dubbele als rijenwoningen. In totaal worden circa 65 woningen gerealiseerd.



Deelgebied Het Erf

Direct ten zuiden van het nieuwe dorpsplein worden in de bestaande karakteristieke bebouwing van boerderij Groot Agteveld, vanwege de grote historische en emotionele waarde ervan, woningen gerealiseerd. De voormalige boerderij biedt ruimte aan rijenwoningen of zogeheten 'rug-aan-rugwoningen', circa 15 in totaal. Het gebouw vormt als het ware de kop van het nieuwe dorpsplein. Ten oosten van dit gebouw, aan de overzijde van een groen plein, worden circa 7 rijenwoningen gerealiseerd in twee bouwblokken. Het gaat om karakteristieke woonbebouwing, gesitueerd rond een centraal erf, refererend aan boerderij Groot Agteveld.

Het gaat om clusters van aaneengesloten bebouwing met een gemeenschappelijke tuin. Door gebruik te maken van verschillende bouwmassa's kan de hoeve bestaan uit verschillende woningtypen.



Sfeerbeeld Het Erf

Hierdoor is, de hoeve geschikt voor zowel gezinnen, senioren als starters op de woningmarkt. De woningen in het oostelijke deel van Het Erf worden uitgevoerd met hoofdzakelijk een lage goothoogte.

Ten zuiden van de Hoeve Groot Agteveld wordt ruimte geboden aan circa 8 vrijstaande en dubbele woningen. De woningen worden gesitueerd aan de rand van de nieuwe woonwijk, grenzend aan het landschap. De woningen worden gerealiseerd in een vloeiende rooilijn, waardoor een geleidelijke overgang naar het buitengebied ontstaat en geen rechte 'grens' tussen woonpercelen en het landelijk gebied. De woningen worden opgericht in één laag met kap, in tegenstelling tot de noordelijker gelegen woningen, in verband met de wens tot het creëren van een geleidelijke overgang. De woningen worden gerealiseerd in een woonmilieu dat als 'boswonen' kan worden gekarakteriseerd. Hierbij staat de beleving van een bosrijke omgeving centraal. Het idee is dat woningen bijna wegvallen tussen de boomgordels. De beplanting op de kavels draagt bij aan het beeld van een bosrijke woonomgeving. Erfafscheidingen bestaan uit (gemeenschappelijke) groenstructuren. De woningen in dit deelgebied worden aan de zuidzijde, op de overgang naar het landelijke gebied, begrensd door een poel. De natuurlijke laagte in het landschap heeft bijgedragen aan de locatiekeuze voor deze poel.

Het westelijke deel van dit deelgebied, gelegen ten zuiden van de rijenwoningen van het coöperatieterrein en ten westen van de Hoeve Groot Agteveld, wordt een uitbreiding met een dorpsse schaal en uitstraling. De meest oostelijke van de in totaal 5 dorpsse woonvelden wordt aan de oostzijde afgeschermd door een woonbuurt in een lagere dichtheid en met grotere percelen.

In dit deel van het deelgebied is voorzien in een gevarieerd woonmilieu, bestaande uit circa 20 rijenwoningen, 6 dubbele woningen en 2 vrijstaande woningen. Voor het verkrijgen van een dorpsse uitstraling worden verschillen in architectuur, plaatsing, formaat en goot- en nokhoogte nagestreefd. Hierbij worden de in het noordelijk deel gelegen woningen gerealiseerd in twee lagen met een kap en de woningen aan de zuidrand van het plan in één laag met kap, dit omwille van een dorpsse overgang naar het buitengebied.

Er is een duidelijke overgang van privé naar openbaar, gevormd door hagen en muren, groenstroken of voetpaden. Het parkeren vindt overwegend plaats op eigen terrein, binnenerven en parkeerstroken.

Dit deel van het plan wordt als eerste fase gerealiseerd, ongeveer gelijktijdig met de realisatie van het coöperatieterrein en het dorpsplein. Dit deelproject maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan, maar wordt planologisch-juridisch geregeld in bestemmingsplan Groot Agteveld - Woongebied.

4.6 Deelproject Het Grote Weiland

In het meest westelijke deelgebied van de woonwijk Groot Agteveld (het Grote Weiland) worden circa 110 woningen gerealiseerd. Dit deelproject maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan, maar wordt planologisch-juridisch geregeld in bestemmingsplan Groot Agteveld - Woongebied.

Het gebied dat is gelegen aan de Koningin Julianaweg bestaat uit grotere vrijstaande en halfvrijstaande woningen op ruime kavels. Het betreft overwegend ruime woningen in het dure en middeldure segment. De maximale bebouwingshoogte is 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. De woningen worden gescheiden van de Koningin Julianaweg door een bomenrij, watergang en hoge hagen. Kavels kunnen zowel projectmatig en als vrije kavels worden verkocht. Omdat een uniforme overgang tussen privé- en openbare ruimte wordt bewerkstelligd, kan de architectuur dan behoorlijk vrij gelaten worden.



Deelgebied Het Grote Weiland

De 4 dorpse woonvelden liggen aansluitend aan het 5^e en vergelijkbare woonveld ten oosten van dit deelgebied (Het Erf). De woonvelden krijgen een gevarieerd woonmilieu, bestaande uit verschillende typen grondgebonden woningen voor verschillende doelgroepen. Het woongebied heeft een duidelijke relatie met het zuidelijk gelegen landschap door de aanwezigheid van een grote groenvoorziening in het centrale deel van dit deelgebied, die de landschappelijke kwaliteiten van het zuidelijk gelegen buitengebied als het ware 'het plan intrekt'. Een smalle watergang loopt door de groenzone evenals een voetpad. De groenzone wordt ook gebruikt als wadi en draagt bij aan de waterberging. Bij veel neerslag zal regenwater naar dit gebied stromen en hier langzaam in de grond infiltreren. In de praktijk zal de wadi het grootste deel als grasveld te gebruiken zijn. Deze groene ruimte biedt een duidelijke woonkwaliteit in dit deelgebied.

Daarnaast kent dit deel van Groot Agteveld een duidelijke noord-zuidgerichte structuur, waardoor meerdere zichtlijnen ontstaan vanuit de woonomgeving naar het buitengebied. Voor het verkrijgen van een dorpse uitstraling worden verschillen in architectuur, plaatsing, formaat en goot- en nokhoogte nagestreefd. Wat betreft de goot- en nokhoogte geldt in dit deelgebied dat de woningen worden gerealiseerd in twee lagen met kap. De geleidelijke overgang van dorp naar buitengebied wordt versterkt doordat aan de westzijde van dit deelgebied lage vrijstaande en twee onder één kapwoningen met hun grotere tuinen beoogd zijn. In het binnenste deel van de uitbreiding staan de huizen dicht op elkaar en worden ook rijwoningen gerealiseerd. Aan de zuidrand

nemen de hoogten van de woningen af. De buitenste woningen zullen een hoogte hebben van één á anderhalve laag met een kap, terwijl de woningen verder naar binnen meestal een hoogte van twee lagen met een kap zullen hebben. De bijzondere woonvormen in het buitengebied maken de overgang van bebouwing naar landschap ook geleidelijker. Tussen de wegen aan de zuidrand van de woonwijk en het buitengebied zullen bomenrijen, watergangen en paden de overgang geleidelijker maken.

Ook in het noordelijke deel van dit deelgebied ligt een brede groenzone. Naast groen is in deze zone water en een doorgaand voet- en fietspad opgenomen. In het oosten begeleidt de groenzone de buurtontsluitingsweg. Deze kronkelende route geeft tijdens de rit wisselende doorkijken naar het landschap. De kruispunten met woonstraten markeren de zichtlijnen naar het buitengebied.

In het meest zuidwestelijke deel van dit deelgebied wordt ruimte geboden aan enkele geclusterde woningen. De woningen worden gesitueerd aan de rand van de nieuwe woonwijk, grenzend aan het landschap. De woningen worden gerealiseerd in een hoeveachtige setting, met woningen in boerderijachtige gebouwen. Hiermee wordt een passende overgang naar het landschap bewerkstelligd en ontstaat en geen rechte 'grens' tussen woonpercelen en het landelijk gebied.

De beplanting op de kavels draagt bij aan het beeld van een bosrijke woonomgeving. Erfafscheidingen bestaan uit (gemeenschappelijke) groenstructuren.



Figuur 3.10: Overzichtsk kaart groen- en waterstructuur
Groen- en waterstructuur op hoofdlijnen

Hessenweg e.o.

In dit deelgebied worden 20 tot 30 woningen gerealiseerd. Het betreft grondgebonden woningen, die in rijen worden gerealiseerd. Tevens is er ruimte voor enkele dubbele woningen.

Enkele kavels in de zone tussen de Hessenweg en de uitbreiding van Achterveld aan de zuidzijde van het dorp zijn in eigendom van verschillende particulieren. Voor de kwaliteit van het stedenbouwkundige plan is het van belang dat het bestaande dorp op zorgvuldige wijze wordt aangetakt aan het uitbreidingsplan. Thans zijn enkele initiatie-

ven bekend om op de achterzijde van de ruime woonpercelen aan de Hessenweg woningen te realiseren. In het stedenbouwkundig plan is een mogelijke inrichting van deze percelen ingetekend. In dit bestemmingsplan is eveneens rekening gehouden met de mogelijkheid deze achterpercelen te bebouwen. Omdat nog geen overeenkomsten zijn gesloten met de betreffende eigenaren, is de mogelijkheid tot het bouwen van woningen op de achterpercelen van de Hessenweg gevat onder een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders. Het college is bevoegd dit bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat ter plaatse van de woonpercelen aan de Hessenweg aan de achterzijde maximaal een woning per perceel kan worden gerealiseerd. Op het grotere, meest westelijk gelegen perceel mogen 2 woningen worden gerealiseerd.

Er is een duidelijke overgang van privégebied naar openbaar gebied, gevormd door hagen en muren, groenstroken of voetpaden. Het parkeren vindt overwegend plaats op eigen terrein, binnennerven en parkeerstroken. Hierbij is rekening gehouden met 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. In de openbare ruimte worden nog eens 0,5 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd.

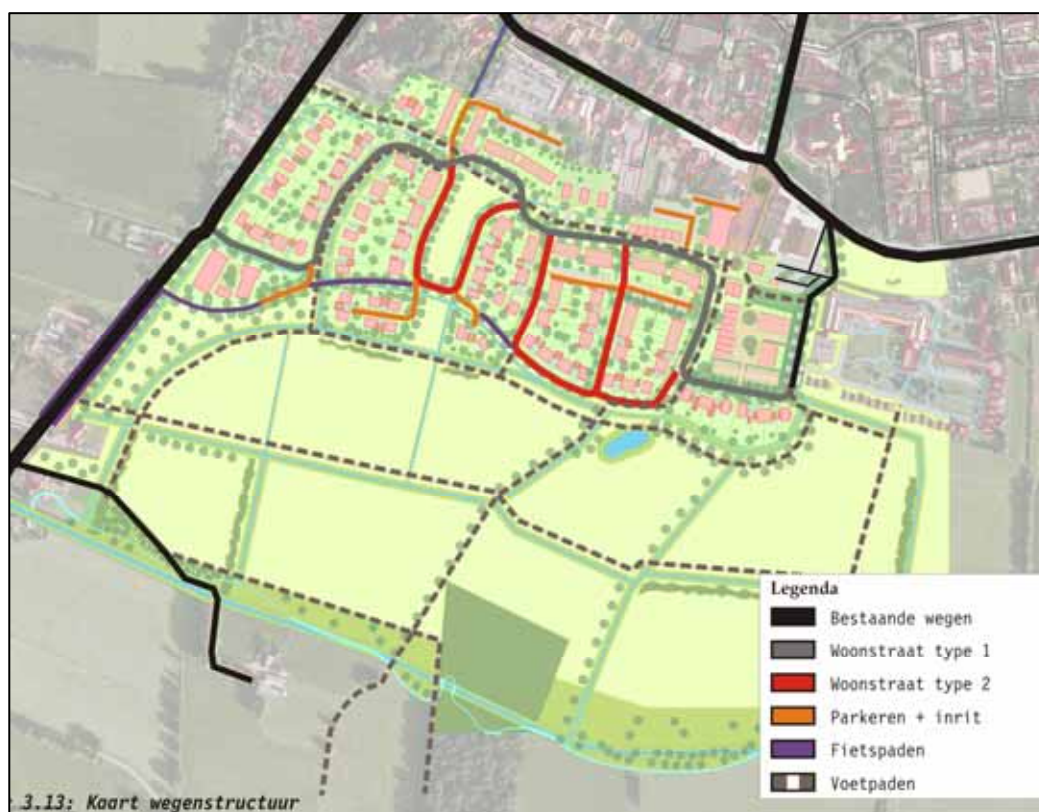
4.7 Inrichting openbare ruimte woongebied

Overgang privé – openbaar gebied

De overgang van privéruimte naar openbare ruimte is overwegend met groen gemarkeerd. Voor scheiding van de kavels met de openbare ruimte worden verschillende soorten hagen en beperkt muurtjes ingezet. Op de hoeken waar zijtuinen en straten elkaar begrenzen dienen, naast bij- en aanbouwen, ook de erfafscheidingen bij de architectuur te worden meegenomen. Het gebied tussen de privéruimte en de weg wordt ingericht met grasstroken, bomenrijen en watergangen. In de openbare ruimte van de buurtontsluitingsweg worden ook voetpaden / trottoirs aangelegd. In de woonstraten is dit niet het geval. Deze geleidelijke overgang tussen privé en openbare ruimte zorgt voor een vriendelijk en dorpse uitstraling. Verspreid over het plangebied worden speelvoorzieningen gerealiseerd.

Verkeer

De verkeersstructuur van het plan bestaat uit twee soorten woonstraten. De ontsluiting van de woonbuurt Groot Agteveld bestaat uit een slingerende weg met een aansluiting middels een T-splitsing op de Koningin Julianaweg naar een aansluiting op de Hessenweg, nabij St. Joseph. De weg die steeds centraal door het plangebied loopt, wordt zodanig vormgegeven dat het voor sluipverkeer onaantrekkelijk wordt gemaakt door het plangebied te rijden. Aan deze straat takken ondergeschikte woonstraten aan. Het profiel van de Hessenweg wordt ter hoogte van het nieuwe dorpsplein aangepast, waardoor het doorgaand verkeer qua beleving ondergeschikt wordt. In het over het algemeen brede profiel is voldoende ruimte voor openbaar groen, watergangen, parkeerplaatsen en groene parkeerstroken. Gestreefd wordt naar dorpse wegprofielen met veel gras, heggen en bomen en weinig bestrating of asfalt.



Wegenstructuur op hoofdlijnen

De woonstraten verzorgen de interne ontsluiting van het plangebied. De straten krijgen een dorps en groen uiterlijk.

Parkeren

De parkeerbehoefte in het plangebied dient in Groot Agteveld te worden opgevangen. Wat betreft de parkeerbehoefte van woningen is aangesloten bij het gemeentelijke programma van eisen. Bij de voorzieningen gelden de parkeernormen van de ASVV, uitgaande van een weinig stedelijk gebied. In de onderstaande tabel zijn de relevante normen overgenomen.

Functie	Minimale parkeernorm
Woningen	
Woningen	1,9 parkeerplaatsen per woning
Voorzieningen	
Maatschappelijke voorzieningen	4,0 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
Dienstverlening (met baliefunctie)	3,5 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
Dienstverlening (zonder baliefunctie)	2,5 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
Detailhandel	4,5 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
Lichte horeca (bar)	8,0 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo

Daar waar dubbele functies worden toegepast op een bouwlaag of in een gebouw, wordt de parkeernorm in principe afgestemd op de maximale behoefte, waarbij rekening wordt gehouden met de mogelijkheid van dubbelgebruik.

4.8 Deelproject natuur en landschap

Afronding dorpsrand

Het stedenbouwkundige plan houdt rekening met een zorgvuldige afronding van de zuidzijde van het dorp. De uitbreiding van Achterveld krijgt een dorpse afronding en geen harde scheiding tussen dorp en landelijk gebied. Een rand waar agrarisch gebied, landschap en bijzondere woonvormen elkaar afwisselen. Lanen, sloten, boompartijen en houtwallen zorgen samen met de bijzondere woonvormen voor een geschakeerde groene overgang. Het groen zorgt er ook voor dat de rand niet in één keer te ervaren is.

De geleidelijke overgang wordt versterkt doordat aan de woonzijde kant lage vrijstaande en dubbele woningen met hun grotere tuinen gepland zijn. In het binnenste gedeelte van de uitbreiding staan de huizen dicht op elkaar en worden ook rijwoningen gerealiseerd. Aan de rand nemen de hoogten van de woningen af. De buitenste woningen zullen meestal een hoogte hebben van één á anderhalve laag met een kap, terwijl de woningen verder naar binnen meestal een hoogte van twee lagen met een kap zullen hebben. De paden en watergangen zullen van het binnen- naar het buitengebied doorlopen. Tussen de wegen aan de zuidrand van de woonwijk en het buitengebied zullen bomenrijen, watergangen en paden de overgang geleidelijker maken.

Landschaps- en natuurontwikkelingszone

De inrichting van de natuurontwikkelingszone langs de Modderbeek maakt onderdeel uit van de plannen en van het plangebied van dit bestemmingsplan. De overgang tussen het beekdal en de dekzandrug wordt na de realisatie van de plannen in het landschap beter beleefbaar. Over het algemeen zal het buitengebied zijn sfeer behouden. Door aanpassingen te doen aan de inrichting van het gebied, wordt het gebied geschikt gemaakt voor agrarisch natuurbeheer. Dit biedt Achterveld de mogelijkheid zich verder te ontwikkelen voor fiets- en wandeltoerisme.

In het Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei en in de provinciale structuurvisie is het gebied van de Modderbeek door Gedeputeerde Staten aangewezen als ecologische verbindingszone.

Het voorstel is om de Modderbeek zijn oorspronkelijke, kronkelende stroming terug te geven. Door meer variatie in breedte aan te brengen, blijft de ecologische verbinding intact.

In het gehele deelgebied ontstaat ruimte voor waterberging, bijvoorbeeld door de opwaardering van greppels naar sloten en de aanleg van nieuwe waterpartijen. Hiermee kan voor voldoende waterberging worden gezorgd voor de nieuwe woonwijk Groot Agteveld.

Dit deelproject maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan, maar wordt planologisch-juridisch geregeld in bestemmingsplan Groot Agteveld - Woongebied.

4.9 Woningbouwprogramma en fasering

In Groot Agteveld als geheel worden maximaal 235 woningen gerealiseerd. Ter plaatse van het plangebied worden maximaal 30 woningen gebouwd, waarvan circa 6 grondgebonden en woningen en 24 appartementen. Het maximale aantal woningen van 30 is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Ter plaatse van het woongebied worden maximaal 205 woningen gerealiseerd. In Groot Agteveld als geheel worden derhalve maximaal 235 woningen gerealiseerd.

De Wet ruimtelijke ordening biedt ingevolge artikel 3.1, eerste lid en 3.10 derde lid de mogelijkheid om sturing te geven aan het type woningbouw. In artikel 6.2.10 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt dit toegelicht.

Was het onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening al mogelijk om ruimtelijke woningcategorieën (vrijstaande, dubbele woningen etc.) aan te geven, de Wet ruimtelijke ordening biedt aanvullend de mogelijkheid de bouw van woningen in de categorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap dwingend op te leggen in een bestemmingsplan (en een exploitatieplan). Het gemeentebestuur van Leusden acht het noodzakelijk invulling te geven aan haar woonbeleid door kansen te bieden aan de lagere inkomensgroepen.

In dit bestemmingsplan is in de regels het aandeel van de genoemde woningbouwcategorieën in relatie tot het totale woningbouwprogramma met een procentuele aanduiding aangegeven:

- Minimaal 33% van het totaal aantal woningen wordt gerealiseerd in de categorieën 'sociale huur' en/of 'sociale koop'.

In het exploitatieplan behorende bij dit bestemmingsplan zijn deze woningcategorieën verder uitgewerkt.

Bij de indeling in categorieën is rekening gehouden met de in artikel 1, lid 1 onder 1 van het Besluit ruimtelijke ordening gehanteerde definities van deze woningcategorieën (zoals vastgelegd in de regels), waaruit volgt:

- sociale huurwoning: huurwoning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag, waarvan de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;
- sociale koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g van het Besluit beheer sociale huursector, waarvan de instandhouding van de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

Groot Agteveld wordt gerealiseerd in drie fasen. De eerste fase beslaat dit plangebied, dus het coöperatieterrein, alsmede het groot onderhoud van de Hessenweg en de inrichting van het centrale dorpsplein. De realisatie van deze fase heeft de meeste urgentie, om de leefbaarheid van Achterveld een impuls te kunnen geven. Ongeveer tegelijkertijd wordt Het Erf, dat geregeld is in bestemmingsplan Groot Agteveld - Woongebied, ontwikkeld

De tweede fase betreft de realisatie van Het Grote Weiland, het resterende deel van de woningbouw. Hier is afstemming met de plannen in Mastenbroek noodzakelijk. Tevens moet hier rekening worden gehouden met de beperkte opnamecapaciteit van de woningmarkt en de wens voor iedereen, maar vooral voor Achtervelders te bouwen. De derde fase betreft de landschappelijke inrichting ten zuiden van de woningbouw van Groot Agteveld. Dit omvat de verruiming en vernatting van de Modderbeek in combinatie met de ontwikkeling van nieuwe natuur en extensieve landbouw in het gebied tussen de nieuwe woningbouw en Modderbeek.

4.10 Woonserviceconcept

De gemeente Leusden wil er voor zorgen dat haar inwoners zo lang mogelijk in de eigen omgeving kunnen blijven wonen. Daarbij is het uitgangspunt eigen verantwoordelijkheid en waar nodig ondersteuning. Om dit te realiseren wordt er gewerkt aan voorzieningen die zijn afgestemd op de behoeften van de inwoners van Leusden op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Hierbij is er bijzondere aandacht voor bewoners die speciale voorzieningen nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen.

In vier centrumgebieden komen specifieke voorzieningen die met zo min mogelijke belemmeringen toegankelijk zijn voor bewoners. Daarbij gaat het niet alleen om toegankelijke woningen maar gaat het ook over een ontmoetingsruimte, een gezondheidcentrum, winkels, scholen, welzijnsactiviteiten en zorgverlening. Een van de centrumgebieden ligt in Achterveld en Groot Agteveld valt voor een groot deel binnen dit gebied. Omdat zowel bewoners met als zonder beperkingen de voorzieningen moeten kunnen gebruiken is een belangrijk aspect de toegankelijkheid van het gebied voor mensen met een rolstoel of rollator, een goede doorgang voor slechtzienden enz. Dit geldt zowel voor het centrumgebied zelf als de aanlooproutes er naar toe.

4.11 Juridische vertaling stedenbouwkundig plan in bestemmingsplan

Het stedenbouwkundige plan voor Groot Agteveld, zoals in het voorgaande gepresenteerd, heeft aan de basis gelegen van dit bestemmingsplan.

Voor het plangebied, dat bestaat uit het dorpsplein, het coöperatieterrein en Het Erf, is gekozen voor een vrij gedetailleerde opzet van de verbeelding en de regels (gedetailleerd eindplan), afgestemd op het stedenbouwkundige ontwerp. Immers wordt dit deel op korte termijn gerealiseerd en is de behoefte aan flexibiliteit minder aanwezig dan voor de latere fase. Op de verbeelding zijn bouwvlakken geprojecteerd, waarbinnen de woningen en voorzieningen moeten worden opgericht. Daarnaast is de toegestane hoogte op de verbeelding aangegeven, hetgeen voor het coöperatiegebouw heel gedetailleerd is gebeurd. Op deze manier bestaat de zekerheid dat het gebouw op dezelfde wijze als het bestaande gebouw wordt teruggebouwd.

Voor een toelichting op de regels en verbeelding wordt verder verwezen naar hoofdstuk 6.

4.12 Het beeldkwaliteitplan

Ten behoeve van de ontwikkeling van Groot Agteveld als geheel is een beeldkwaliteitplan opgesteld om een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen vast te leggen voor zowel de toekomstige bebouwing, alsmede de openbare ruimte in en rondom de woonwijk. Aan deze richtlijnen moet de toekomstige woonbebouwing voldoen om het gewenste streefbeeld voor de woonwijk te kunnen bereiken. Deze richtlijnen kunnen niet of niet voldoende in een bestemmingsplan geregeld worden.

In het beeldkwaliteitplan is per deelgebied aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Ook is een indicatie gegeven van de verschillende te realiseren woonmilieus. Het beeldkwaliteitplan doorloopt qua procedure dezelfde procedure als het bestemmingsplan, startend bij de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan wordt als door de gemeenteraad vastgesteld beleid het toetsingskader bij de welstandsbeoordeling voor bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee in feite een partiële herziening van de welstandsnota voor het plangebied.

4.13 Het exploitatieplan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen (artikel 6.12 Wro). Een exploitatieplan heeft onder meer tot doel om te komen tot een adequaat publiekrechtelijk kostenverhaal, het realiseren van een goede inrichting van de openbare ruimte door middel van het stellen van locatie-eisen en het bieden van een goede grondslag om de verdeling van woningbouwcategorieën te ondersteunen.

In dit bestemmingsplan zijn bouwplannen opgenomen als vermeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarmee ontstaat in principe de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 Wro), bijvoorbeeld door het sluiten van overeenkomsten over grondexploitatie met alle grondeigenaren in het gebied.

Omdat niet met alle eigenaren in het plangebied van dit bestemmingsplan tot overeenstemming is gekomen over de financiële afwikkeling van de woningbouwontwikkeling, wordt tevens een exploitatieplan in procedure gebracht en vastgesteld, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

Met het exploitatieplan wordt, naast de mogelijkheid tot afdwingbaar kostenverhaal, tevens invulling gegeven aan de wettelijke mogelijkheden om locatie-eisen te stellen. Zo zijn in het exploitatieplan eisen gesteld ten aanzien van de inrichting openbare ruimte en aan de volgorde en fasering van de realisatie van het coöperatieterrein. Daarnaast zijn in het exploitatieplan regels opgenomen omtrent de beoogde woning-categorieën. De Wet ruimtelijke ordening maakt het mogelijk om eisen te stellen aan de categorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. In het exploitatieplan is aangegeven op welke plek deze categorieën woningen moeten worden gerealiseerd en in welke aantallen. In dit bestemmingsplan is in de regels bepaald welk aandeel van het totale woningbouwprogramma moet bestaan uit genoemde categorieën (zie verder paragraaf 4.9).

Het ontwerp-exploitatieplan wordt tegelijk met het ontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht. Tevens worden beide plannen tegelijkertijd vastgesteld door de gemeenteraad. Toekomstige bouwaanvragen worden aan beide plannen getoetst en een bouwvergunning moet worden geweigerd indien niet aan beide plannen (en andere regelgeving) wordt voldaan.

4.14 Urgentie

Een spoedige aanpak van de problematiek is noodzakelijk om de leefbaarheid van Achterveld op een acceptabel niveau te houden. Om die reden is gekozen voor een integraal plan, waarin zowel de revitalisering van het centrum van Achterveld als de toevoeging van huishoudens een belangrijke plek innemen. Hiermee wordt de leefbaarheid van Achterveld voor langere tijd veilig gesteld.

Het plan wordt zodanig gefaseerd, dat wordt gestart met de ontwikkeling van het coöperatieterrein en het dorpsplein, alsmede het oostelijke deel van het woongebied (Het Erf). Daarna volgt de overige woningbouw. De realisatie van het coöperatieterrein is, gezien de ligging ervan, alsmede de huidige staat van dit deel van het plangebied, in de tijd gezien een voorwaarde voor de realisatie van de overige fasen. Om die reden is de realisatie van het Dorpsplein en het coöperatieterrein urgent te noemen.

Het gemeentebestuur van Leusden vindt de ontwikkeling van het coöperatieterrein een onontbeerlijk onderdeel van de gehele ontwikkeling van Achterveld-Zuid. Zij is daarom voornemens om met de eigenaar van dit terrein een overeenkomst te sluiten, danwel anderszins zeggenschap over de gronden te krijgen. De gemeenteraad van Leusden is vanwege de urgentie tevens bereid om de gronden waarop zijn geen grip heeft, i.c. het coöperatieterrein, te onteigenen, wanneer dit mogelijk mocht blijken.

Momenteel is het kostenverhaal voor het coöperatieterrein niet verzekerd. Om die reden wordt, als deze situatie voor de vaststelling van het bestemmingsplan niet wijzigt, eveneens een exploitatieplan vastgesteld.

4.15 Conclusie

De uitvoering van voorliggend bestemmingsplan draagt bij aan een duurzaam behoud en een mogelijke versterking van de leefbaarheid van het dorp Achterveld.

Resumerend heeft de uitvoering van het bestemmingsplan de volgende effecten op Achterveld:

- De herontwikkeling van het coöperatieterrein levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit in het hart van het dorp. Het coöperatiegebouw en –terrein zijn verloederd en doen afbreuk aan het dorp. Hoewel hergebruik niet mogelijk is vanwege de constructieve staat van het gebouw, is de potentie van het gebouw, dat is opgenomen in de Nota Belvédère, enorm. Sloop en nieuwbouw en de invulling met diverse voorzieningen en woningen zorgen voor toevoeging van kwaliteit en levendigheid aan het hart van Achterveld;
- Door de herontwikkeling van het coöperatieterrein en de mogelijke toevoeging van publieke functies ter plaatste ontstaat, in samenhang met de kerk en de Roskam, een levendig dorpshart. Door de realisatie van een nieuw dorpsplein, ter plaatse van de vroegere groene brink, ontstaat een nieuwe levendige ontmoetingsruimte in het hart van het dorp. Ter plaatse kunnen dorpsactiviteiten worden georganiseerd;
- Met het woningbouwprogramma wordt een bijdrage geleverd aan de groei van de bevolking, maar ook aan de samenstelling van de bevolking. In Groot Agteveld wordt namelijk ingezet op de realisatie van een gemêleerd woningbouwprogramma, waarbij een flink aandeel betaalbare woningen worden gerealiseerd, te weten minimaal 33% van het totale woningbouwprogramma. Dit betekent dat er meer kansen zijn voor jongeren om in Achterveld te blijven wonen.

5 Planologische en milieutechnische voorwaarden

5.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft de herontwikkeling van het coöperatieterrein in Achterveld. De herontwikkeling maakt onderdeel uit van een groter project, te weten Groot Agteveld, waarvan het plangebied zich verder zuidwaarts uitstrekt. Vanwege het feit dat het één integrale ontwikkeling betreft, die weliswaar gefaseerd plaatsvindt, is ervoor gekozen de (milieukundige) onderbouwing van het plan Groot Agteveld als geheel op te nemen. De onderzoeken zijn namelijk uit praktische overwegingen meestal voor geheel Groot Agteveld verricht. Wel is voor het plangebied van dit bestemmingsplan specifiek een conclusie getrokken over de haalbaarheid ervan.

Hoewel het een integrale, samenhangende ontwikkeling betreft, zijn beide plannen ook (in de tijd) separaat uitvoerbaar en separaat haalbaar.

5.2 Bodem

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Om die reden dient voor het plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in twee delen. In eerste instantie is in augustus 2007 onderzoek² uitgevoerd ter plaatse van het grootste deel van het plangebied. Dit bodemonderzoek bestrijkt echter niet de plandelen coöperatieterrein, het aan te leggen pad bij de supermarkt, alsmede de achterzijden van de percelen aan de Hessenweg, die voor woningbouw in aanmerking komen. Naar deze plandelen is in september 2011 onderzoek gedaan. Van beide onderzoeken wordt in het navolgende verslag gedaan.

Verkennd bodemonderzoek Hessenweg 210

Het verkennd bodemonderzoek heeft zich gericht op de kadastrale percelen gemeente Stoutenburg, sectie C, nummers 1736, 1808, 1809, 1810, 1814, 1840, 1847, 1848, 1849, 2055, 2057, 2133 en 2169 met een oppervlakte van 261.417 m². In het onderzoek is onderscheid gemaakt in de deellocaties Bovengrondse opslag voor gasolie (A), Erf en grasland (B) en Overig omliggend grasland (C). De conclusies luiden als volgt.

Op deellocatie A is in de bovengrond een gehalte aan minerale olie boven de streefwaarde aangetoond. Bij beschouwing van het olie GC chromatogram blijkt dat de respons aan minerale olie wordt veroorzaakt door een zwaardere olie. Vluchtige aromaten zijn niet aantoonbaar. In het grondwater zijn geen minerale olie of vluchtige aromaten aangetoond. Ter plaatse van deze deellocatie geldt de conclusie dat geen noemenswaardige bodemvervuiling is aangetoond. Wel moet rekening worden gehouden met het feit dat de aanwezige tank voorlopig nog in gebruik is.

² Vink milieutechnisch adviesburo BV, verkennd bodemonderzoek conform NEN 5707 en NEN 5740 aan de Hessenweg 210 te Achterveld, 6 augustus 2007, MO7.0024.

Op deellocatie B zijn in de bovengrond plaatselijk gehalten aan PAK en minerale olie boven de streefwaarde aangetoond. De respons aan minerale olie wordt deels veroorzaakt door de aanwezigheid van humuszuren en/of PAK in het monstermateriaal. De aanwezigheid van motorbrandstoffen kan op grond van het olie GC chromatogram worden uitgesloten. Geen van de overige geanalyseerde parameters is in de grond aangetroffen in een gehalte boven de streefwaarde.

In het grondwater zijn in een enkele peilbuis gehalten aan arseen en nikkel aangetroffen boven de interventiewaarde en een chroomgehalte boven de streefwaarde. Uit metingen van de redoxpotentiaal van het grondwater blijkt dat het grondwater ter plaatse van de peilbuis gereduceerd is. Als gevolg van de aanwezigheid van gereduceerd grondwater kunnen van nature aan de bodem geadsorbeerde zware metalen zoals arseen en nikkel gemobiliseerd worden en in oplossing raken. De aangetoonde gehalten aan arseen en nikkel kunnen worden toegeschreven aan dit natuurlijke bodemproces.

In een andere peilbuis zijn chroom en koper aangetoond boven de streefwaarde. Geen van de overige geanalyseerde parameters in het grondwater is aangetroffen in een gehalte boven de streefwaarde.

In dit deelgebied zijn tevens geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Voor dit deelgebied wordt geconcludeerd dat de hypothese 'onverdachte locatie' stand houdt, omdat geen noemenswaardige verontreiniging is aangetoond dan wel sprake is van verhoogde gehalten ten gevolge van natuurlijke bodemprocessen.

Op deellocatie C zijn eveneens geen asbestverdachte materialen waargenomen.

In de bovengrond zijn plaatselijk gehalten aan minerale olie aangetoond boven de streefwaarde. De respons aan minerale olie wordt deels veroorzaakt door de aanwezigheid van humuszuren en/of PAK in het monstermateriaal. De aanwezigheid van motorbrandstoffen kan worden uitgesloten. In de ondergrond zijn plaatselijk gehalten aan minerale olie en zink boven de streefwaarde aantoonbaar. Het olietype is onduidelijk. Geen van de overige in de grond geanalyseerde parameters is aangetroffen boven de streefwaarde.

In het zintuiglijk verontreinigde bodemtraject 0,7 – 1,0 m-mv ter plaatse van boring C115 is een gehalte aan minerale olie boven de interventiewaarde aangetoond. Het olietype betreft een zwaardere olie, bijvoorbeeld motorolie. De gehalten zink en EOX overschrijden de streefwaarde. Er zijn geen aanwijzingen dat de verontreiniging recent is ontstaan, zodat uitgegaan wordt van een historische verontreiniging. De geschatte omvang bedraagt 10 m³. Van een geval van ernstige bodemverontreiniging is op basis van de beschikbare gegevens geen sprake.

In het grondwater ter plaatse van 6 peilbuizen zijn gehalten aan chroom boven de streefwaarden aangetoond. Nikkel is aangetoond boven de streefwaarde ter plaatse van één peilbuis en boven het criterium voor nader onderzoek ter plaatse van een andere peilbuis. Geen van de overige parameters is aangetroffen in een gehalte boven de streefwaarde.

Ter plaatse van één boring (C115, zie rapport) wordt de hypothese 'grootschalig onverdachte locatie' verworpen.

Voordat er woningbouw plaats kan vinden zal de bodemverontreiniging met zware olie ter plaatse van boring C115 moeten worden gesaneerd. Dit moet gebeuren conform een saneringsplan dat door de gemeente Leusden moet worden goedgekeurd.

Verder aanvullend onderzoek of nader onderzoek wordt op basis van dit verkennende onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Verkendend bodemonderzoek resterend deel plangebied

In september 2011 is aanvullend bodemonderzoek³ verricht ter plaatse van het deel van het plangebied dat nog niet eerder was onderzocht. De conclusie luidt als volgt. De bovengrond ter plaatse van het coöperatieterrein is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, kwik, lood, PAK en minerale olie. De ondergrond is niet verontreinigd. Enkel ter plaatse van een boring is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met xylenen, naftaleen en plaatselijk is een verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten.

Ter plaatse van de locatie achter Hessenweg 190 – 194 is de boven- en ondergrond licht verontreinigd met kobalt. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De locatie achter de Koningin Julianaweg 11 – 13 heeft een licht met kobalt verontreinigde onder- en bovengrond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreinigingen van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Vanwege het feit dat slechts sprake is van lichte verontreinigingen en het ontbreken van verspreidings- en blootstellingsroutes in de toekomst, is er sprake van een aanvaardbare situatie en is het bestemmingsplan uit het oogpunt van bodem haalbaar te noemen.

Voor de volledige bodemonderzoeken wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

5.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor-)wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer in een plan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing wordt toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen.

Voorliggend plan betreft de realisatie van een nieuwe woonwijk met geluidgevoelige woningen. Hoewel de woonwijk wordt uitgevoerd als 30 km-uurgebied, zijn ook omliggende, bestaande wegen van invloed op de geluidbelasting in de nieuwe woonbuurt. Een akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk om de geluidsbelasting op de nieuwe woningen te bepalen.

In augustus 2011 is een akoestisch onderzoek⁴ verricht. De conclusies van het onderzoek luiden als volgt.

30 km/uur-wegen

Omdat de Koningin Julianaweg (binnen de bebouwde kom), de Hessenweg en de Jan van Arkelweg een 30 km/uur-regime hebben, zijn deze wegen niet onderzoeksplichtig voor de Wet geluidhinder. Het is niet mogelijk om voor de woningen ten gevolge van de geluidhinder afkomstig van 30 km-wegen een hogere waarde te verlenen door de

³ Ecopart, verkennend bodemonderzoek NEN 5740, september 2011.

⁴ SAB, akoestisch onderzoek Groot Agteveld te Achterveld, augustus 2011, nummer 90919.

gemeente. Voor de bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit en voor de toetsing aan de normen voor een goede ruimtelijke ordening die zijn genoemd in de Wgh is toch akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de 30 km-wegen maximaal 57 dB bedraagt, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

De optredende geluidsbelastingen zijn lager dan de plafondwaarde van 58 dB. Op basis van de optredende geluidsbelastingen wordt gesteld dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Koningin Julianaweg (buiten de bebouwde kom)

Uit dit onderzoek blijkt dat bij het zuidwestelijke bestemmingsvlak de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Koningin Julianaweg (buiten de bebouwde kom) bedraagt hier 53 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Aangezien de woningen binnen de bebouwde kom worden gerealiseerd is de plafondwaarde van 58 dB voor de woningen in het plangebied van toepassing. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de plafondwaarde van 58 dB uit het gemeentelijke geluidbeleid.

Conclusie

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan wordt de voorkeursgrenswaarde op nieuwe woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen niet overschreden. In het kader van dit bestemmingsplan hoeven derhalve geen hogere grenswaarden te worden verleend.

5.4 Water

5.4.1 Vigerend beleid

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” staat hierbij centraal.

Provinciaal beleid

Het Provinciaal waterhuishoudingplan 2010-2015 geeft invulling aan de diverse beleidsstukken op nationaal en Europees niveau. Per functie worden de doelstellingen in het waterbeheer aangegeven. Bij nieuwbouw moeten worden gestreefd naar een duurzaam stedelijk waterbeheer met daarop afgestemde inrichting en beheer van de bebouwde omgeving.

Aandachtspunten hierbij zijn:

- Aanpak diffuse bronnen;
- Voorkomen en beperken van grondwateroverlast;
- Ecologie;
- Riolering.

Regionaal beleid

Het beleid van het waterschap Vallei & Eem is neergelegd in het Waterbeheersplan Vallei & Eem 2010-2015. Een van de doelen van het waterschap is het zorgen voor duurzaam waterbeheer. Onder duurzaam waterbeheer verstaat het waterschap 'veerkrachtige, meer natuurlijke watersystemen die zijn toegerust voor toekomstige ontwikkelingen'. Voor het ontwikkelen van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap twee 'waterprincipes' of 'voorkeursvolgordes':

- 'vasthouden, bergen en afvoeren' voor het aanpakken van wateroverlast;
- 'schoon houden, scheiden en schoonmaken' voor verbetering van de waterkwaliteit.

Dit betekent dat op lokaal niveau ruimte voor water gecreëerd moet worden. Ook het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering in bestaand stedelijk gebied levert een bijdrage aan het vasthouden van water.

Schoon houden, scheiden en schoonmaken is een landelijk trits voor de waterkwaliteit. De trits wordt beschouwd als de tweede pijler voor duurzaam waterbeheer. De trits omvat ten eerste het niet toelaten dat de waterkwaliteit verslechtert (schoon houden), vervolgens het scheiden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water.

5.4.2 Groot Agteveld

Situering

Het plangebied ligt ten zuiden van de dorpskern van Achterveld in de gemeente Leusden. Het betreft het gebied rond het bestaande coöperatiegebouw.

Bestaande inrichting

Binnen het plangebied staat een coöperatiegebouw en enkele bijgebouwen. Het gebied is grotendeels verhard. Aan de noordzijde en oostzijde wordt het plangebied deels begrenst door bestaande bebouwing en deels door de Hessenweg. Aan de zuidzijde ligt agrarisch gebied dat ontwikkeld wordt tot woongebied (bestemmingsplan Groot Agteveld - Woongebied). De bestaande bebouwing en verhardingen worden te behoeve van de ontwikkeling gesloopt.

Maaiveldhoogten

De bestaande maaiveldhoogten in het plangebied variëren van ca. 5.35 m tot 5.60 m +NAP.

De hoogten van omliggende wegen zijn:

- Hessenweg: ca. 5.50 m +NAP ter hoogte van de aansluiting van het toekomstige plein (kruispunt Hessenweg – Jan van Arkelweg)
- Zijstraat Hessenweg (oostzijde binnen plangebied): ca. 5.45 m +NAP

Bodemopbouw

Binnen het plangebied zijn verscheidene grondonderzoeken uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van het project. De onderzoeken geven een algemeen beeld van de bodemopbouw die er als volgt uit ziet:

- 0.00 tot ca. 0.50 – 1.00 m minus maaiveld: zand, zwak siltig, zwak tot matig humeus, matig fijn
- 0.50 – 1.00 tot ca. 2.00 m minus maaiveld: zand, zwak siltig, matig grindig, matig fijn.

Verhard oppervlak

Het plangebied is grotendeels verhard. Deze verharding is als volgt te verdelen:

- Daken: ca. 1.420 m²
- Verhardingen: ca. 3.050 m²

Waterhuishouding en geohydrologische gesteldheid

In de notitie 'Peilenplan Leusden' d.d. 21-03-2005 van Waterschap Vallei en Eem is de locatie van het projectgebied niet opgenomen.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, eveneens zijn er geen (droogvallende) watergangen of greppels. Wel ligt direct grenzend aan het plangebied aan de zuidwest zijde een droogvallende watergang.

Ten zuidwesten, langs de Koningin Julianaweg bevindt zich op een afstand van ca. 480 m van het plangebied een peilbuis met langjarige peilgegevens van TNO met kenmerk B32G0136.

Uit de peilgegevens van het filter in zijn onderstaande waarden bepaald:

Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG)	: 2.75 m +NAP
Gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG)	: 2.26 m +NAP

Het eerste watervoerend pakket reikt binnen het plangebied tot aan het maaiveld. De dikte van dit pakket bedraagt ca. 15 meter en heeft een transmissiviteit van ca. 150 m²/dag (bron: Verkennend bodemonderzoek Vink d.d. 06-08-2007) wat inhoudt dat de k-waarde van dit pakket ca. 10 m/dag is.

Gezien de bodemgesteldheid en de grondwaterstanden in relatie tot de maaiveldhoogten is infiltratie van hemelwater goed mogelijk.

In de Hessenweg, ten noorden van het plangebied, ligt een gemengd rioolstelsel. Het vuilwater (DWA) afkomstig van de toekomstige bebouwing wordt in een gescheiden rioolstelsel verzameld waarna het getransporteerd wordt naar het bestaande gemeentelijk rioolstelsel in de Hessenweg aan de noordzijde van het plangebied. Indien de ontwikkeling van Bestemmingsplan Groot Agteveld Zuid dit toelaat bestaat er eveneens de mogelijkheid om het vuilwater uit het gebied af te voeren naar het aldaar aan te leggen gescheiden rioolstelsel.

Randvoorwaarden waterhuishouding

In het plangebied moet voldoende ontwateringsdiepte worden gerealiseerd. Hiervoor gelden de volgende randvoorwaarden:

- Ontwateringsdiepte woningen met kruipruimte: 0,70 m
- Ontwateringsdiepte wegen en woonstraten: 0,70 m

Deze minimale ontwateringsdiepten vormen geen probleem voor de realisatie van het plan.

In het stedenbouwkundig plan Groot Agteveld Coöperatieterrein zijn geen watergangen opgenomen. Eveneens zijn er in de directe omgeving geen watervoerende watergangen aanwezig. De randvoorwaarde voor de minimale drooglegging (1,00 tot 1,20 m bij normaal waterpeil) zijn dan ook niet van toepassing.

Het waterschap stelt dat over de toename van verhard oppervlak binnen het plangebied aanvullende waterberging moet worden gerealiseerd. In de bestaande situatie bedraagt het totaal verhard oppervlak in het plangebied ca. 4.470 m². Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in een verhard oppervlak van in totaal ca. 3.800 m², te verdelen in 980 m² dakoppervlak en 2.820 m² verharding. Binnen het plangebied is dus een afname van verhard oppervlak en is geen aanvullende waterberging noodzakelijk.

Voor het plangebied geldt dat hemelwater gescheiden blijft van vuilwater. Het hemelwater afkomstig van daken en verhardingen wordt verzameld en afgevoerd naar de bestaande droogvallende watergang grenzend aan de zuidwest hoek van het plangebied. In deze droogvallende watergang kan het hemelwater geborgen worden en in de bodem infiltreren. Het beheer en onderhoud van deze watergang valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Leusden.

Bij ontwikkeling van bestemmingsplan Groot Agteveld - Woongebied dient het waterstructuurplan te voorzien in de benodigde berging van hemelwater vanaf het Coöperatieterrein. Naar verwachting zal de ontwikkeling van bestemmingsplan Groot Agteveld - Woongebied direct volgen op de ontwikkeling van het Coöperatieterrein.

Bij uitwerking van het plan dient aandacht te zijn voor het terugdringen van diffuse bronnen als:

- Chemische onkruidbestrijding
- Uitlogend wegmeubilair
- Wassen van voertuigen in de woonwijk
- Hondenpoep
- Uitlopende bouwmaterialen

Het vuilwater (droogweerafvoer) wordt apart van het hemelwater in een rioolstelsel verzameld en getransporteerd naar het bestaande gemeentelijk rioolstelsel in de Hesenweg aan de noordzijde van het plangebied. Het vuilwater wordt uit het plangebied afgevoerd naar het in het woongebied aan te leggen gescheiden rioolstelsel vanwaar het door middel van een rioolgemaal verpompt wordt naar het gemeentelijk rioolstelsel.

5.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Deze Wet luchtkwaliteit noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt een onderscheid tussen projecten die 'in betekenende mate' en 'niet in betekenende mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslech-

tering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

Daarnaast zal uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

In het kader van de ontwikkeling van Groot Agteveld is in september 2011 een luchtkwaliteitonderzoek⁵ uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

- Het project betreft geen ‘gevoelige bestemming’ binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg; Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.
- Het project leidt ‘niet in betekenende mate’ tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk;
- De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen in de onderzoeksperiode tot 2020 onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof nog zullen afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico’s.

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Het volledige luchtkwaliteitonderzoek is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

5.6.1 Cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich een weeghuisje en weegbrug. Het weeghuisje annex transformatorhuisje is in twee fasen (1945 en 1955) gebouwd. Het gebouwtje wordt gekenmerkt door platte daken op twee niveaus met de expressieve toepassing van een dakoverstek. De bakstenen voorgevel van het lagere gedeelte van het weeghuisje is voorzien van vijf gekoppelde vierruits vensters. Deze staan in verbinding met een toegangsdeur die ‘om de hoek’ is aangebracht. Het transformatorhuis heeft een stalen deur.

Beide elementen zijn van cultuurhistorisch belang voor de gemeente en in het bijzonder voor Achterveld, vanwege hun cultuurhistorische, architectuurhistorische, stedenbouwkundige waarden en hun gaafheid. Het gebouw en de brug zijn restanten van de voormalige veevoederfabriek, die een belangrijke rol heeft gespeeld in de economische geschiedenis van Achterveld en zijn tevens herinneringen aan de Coöperatieve Boerenleenbank en de Handelsvereniging Achterveld die eind jaren dertig de veevoederfabriek hebben opgericht. Om die reden zijn het weeghuisje en de weegbrug op

⁵ SAB Arnhem BV, luchtkwaliteitonderzoek Groot Agteveld te Achterveld, september 2011, nummer 90919.

de verbeelding voorzien van een aanduiding, waaraan in de regels van dit bestemmingsplan een beschermende regeling is gekoppeld in de vorm van een sloopvergunningstelsel.

5.6.2 Archeologie algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeente dient er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen bekend zijn en in de ruimtelijke inrichting worden meegewogen. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren, in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is. Het gaat hierbij om bodemverstoringen die dieper gaan dan 30 cm over een oppervlakte groter dan 100 m². Hiervoor wordt getoetst aan de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en Archeologische Monumenten Kaart (AMK).

5.6.3 Archeologie in Groot Agteveld

Voor het ontwerp bestemmingsplangebied Groot Agteveld zijn twee vooronderzoeken (een bureauonderzoek en een booronderzoek) uitgevoerd door ADC:

- ADC-rapport 959 Achterveld – Modderbeek (gebied 1, 2 en 3)
- ADC-rapport 933 Achterveld – Hessenweg (een deel van gebied 1 en 4)

Het rapport is opgesteld om de archeologisch verwachting te toetsen zoals deze waren vastgelegd op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Het onderzoek heeft geleid tot een gespecificeerde archeologische verwachting voor een deel van Groot Agteveld, alsmede een advies over hoe om te gaan met de eventueel aanwezige archeologische bodemresten.

5.6.4 Archeologische verwachting

Uit de archeologische inventarisatie van het plangebied (ADC-rapport 959) blijkt dat er geen zones met bekende archeologische waarden aanwezig zijn. Wel zijn in het plangebied drie soorten verwachtingsgebieden aanwezig: twee zones met een hoge verwachting, een zone met middelhoge verwachting en een twee zones met een lage verwachting. Deze verwachtingszones brengen ieder verschillende aanvullende regels met zich mee wat betreft de voorschriften in de aanleg- en bouwvergunningen wanneer er bodemverstorende activiteit plaatsvindt dieper dan 30 cm onder maaiveld. Voor gebied 4 geldt dat hier nog geen gespecificeerde archeologische verwachting voor is opgesteld.

5.6.5 Hoge archeologische verwachting – gebied 1 + 2

De twee zones met een hoge verwachting liggen in het noorden van het plangebied (zie kaart op de volgende pagina). Het gaat hierbij om een zone waar een enkeerdgrond op een dekzandrug is aangetroffen (gebied 1) en een locatie waar een fragment vuursteen is gevonden (gebied 2). Gezien de aard van de archeologische waarnemingen in de omgeving van het plangebied, geldt deze verwachting voornamelijk voor vuursteenresten uit het Mesolithicum en Neolithicum met een lage tot matige vondstdichtheid.

Lage archeologische verwachting – gebied 3. Voor de rest van het onderzochte deel van het plangebied, waar zich volgens het uitgevoerde booronderzoek beekafzettingen bevinden, geldt een lage verwachting op het aantreffen van archeologische sporen.

5.6.6 Lage archeologische verwachting IKAW – gebied 4

Gebied 4 is nog niet nader onderzocht. Voor dit gebied geldt tot op heden een lage archeologische verwachting op basis van de IKAW. De Handleiding IKAW stelt dat voor dergelijke zones een archeologische bureaustudie gewenst is, om te kijken in hoeverre archeologische sporen hier aanwezig kunnen zijn.

5.6.7 Middelhoge archeologische verwachting – gebied 5

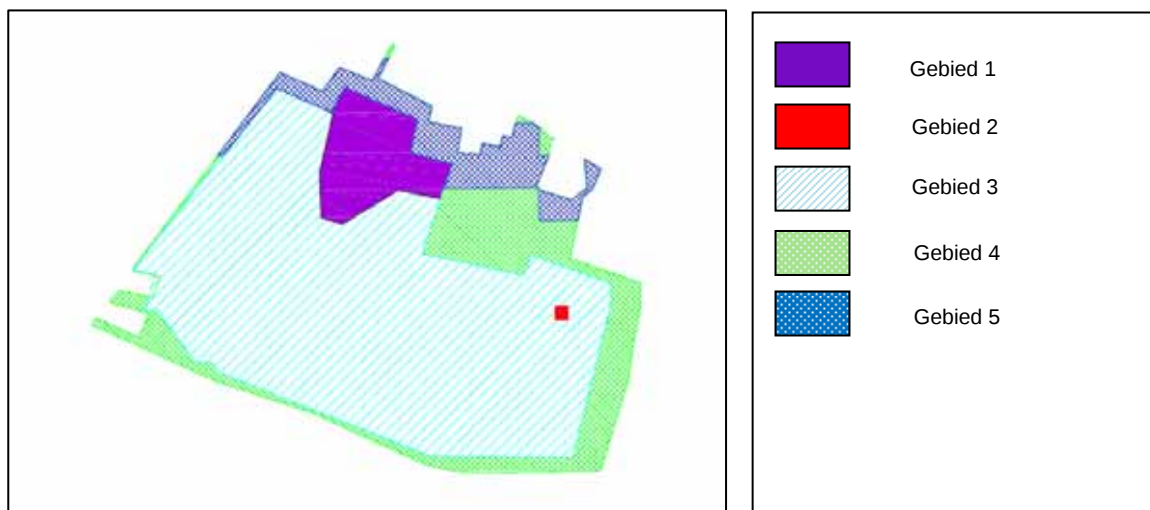
Gebied 5 is nog niet onderzocht. Voor dit gebied geldt tot op heden een middelhoge archeologische verwachting op basis van de IKAW). De handleiding IKAW stelt dat voor een dergelijke zone een archeologisch inventariserend veldonderzoek gewenst is, om te kijken in hoeverre archeologische sporen hier aanwezig kunnen zijn. De zone met middelhoge verwachting ligt in het noorden van het plangebied (zie kaart).

5.6.8 Advies

Gebied 1, 4 en 5 vallen in het plangebied van het Coöperatieterrein.

In augustus 2011 heeft Synthegra een advies en programma van eisen (pve) opgesteld voor de uitvoering van een verkennend veldonderzoek door middel van proefsleuven. Dit advies en het pve is goedgekeurd door de gemeente. Het advies van Synthegra is hieronder per gebied weergegeven.

- Gebied 1: in dit gebied geldt een hoge verwachting en hier wordt een veldonderzoek te worden uitgevoerd. Hiervoor is een goedgekeurd programma van eisen aanwezig.
- Gebied 4: in dit gebied geldt een lage verwachting. In het zuidelijk deel van dit gebied wordt veldonderzoek uitgevoerd. Voor het noordelijk deel van dit gebied wordt een bureauonderzoek uitgevoerd.
- Gebied 5: in dit gebied geldt een middelhoge verwachting. Hier wordt een veldonderzoek uitgevoerd. Het programma van eisen hiervoor is door de gemeente goedgekeurd.



5.7 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen zoals het realiseren van woningbouw, dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In het Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei zijn diverse beken in de Vallei aangewezen als ecologische verbindingszone waaronder de Modderbeek. Het gebied tussen de Modderbeek en de bebouwing van Achterveld is aangewezen als nieuwe natuur (percelen langs de Modderbeek) en zoekgebied.

De ecologische hoofdstructuur is begrensd met de zogenaamde groene contour. Binnen de groene contour geldt het zogenaamde 'nee, tenzij-principe'. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van deze gebieden zijn niet toegestaan, indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

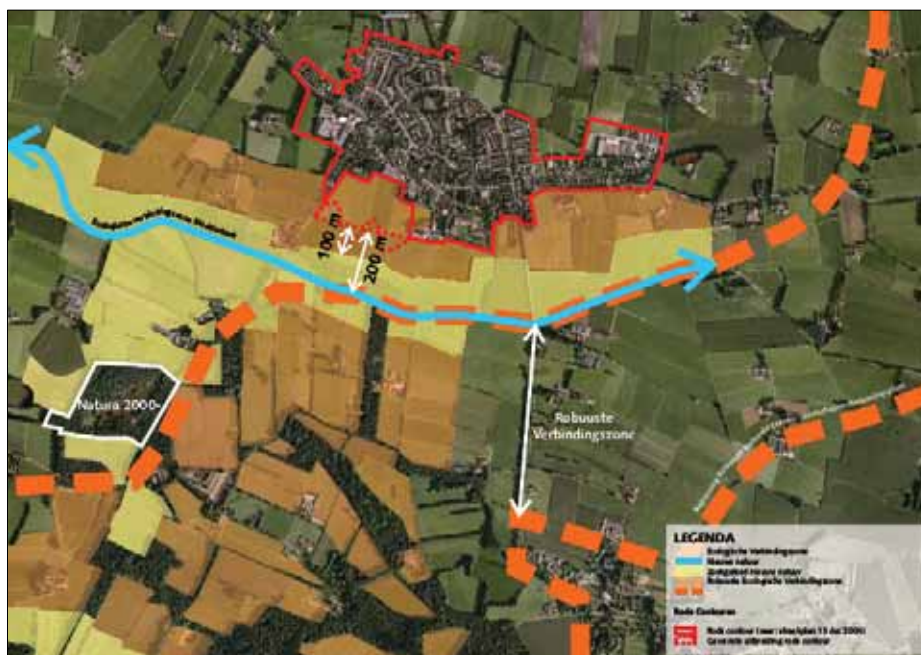
In maart 2009 is een flora- en faunaonderzoek⁶ verricht, waarin is ingegaan op zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming. In het onderzoek is aan de hand van de volgende factoren onderzocht of woningbouw in de nabijheid van de ecologische verbindingszone effect heeft op deze zone:

- Hydrologie
- Oppervlakteverlies
- Versnippering
- Licht
- Geluid
- Recreatie

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de realisatie van woningbouw in het plangebied geen significante negatieve effecten heeft op de ecologische verbindingszone, mits fase 3 niet wordt gerealiseerd. Inmiddels is fase 3 geen onderdeel meer van het stedenbouwkundige plan en dit bestemmingsplan.

In voorliggend bestemmingsplan is het zoekgebied, alsmede de Modderbeek, bestemd als 'Natuur'. Op grond van de bestemmingsregels zijn deze gronden bedoeld voor de bescherming en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden. Woningbouw ter plaatse is nadrukkelijk uitgesloten. De realisatie van woningbouw ter plaatse van Groot Agteveld, maakt de versterking van de ecologische verbindingszone en de realisatie van nieuwe natuur financieel mogelijk.

⁶ Nieuwland, flora- en faunaonderzoek Achterveld-Zuid, maart 2009.



Ligging ecologische verbindingzone ten opzichte van plangebied (rode stippellijn)

Soortenbescherming

Sinds 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Deze wet richt zich op de bescherming van in het wild levende planten en dieren.

In het flora- en faunaonderzoek wordt de volgende conclusie getrokken.

Zoogdieren

Het oppervlakteverlies (grasland, sloten) zal geen negatieve effecten veroorzaken op de tabel 1-soorten van de groep van de zoogdieren. In de omgeving is voldoende vervangend leefgebied en deelleefgebied aanwezig.

Er kunnen versnipperingseffecten optreden bij vleermuizen doordat de verblijfplaatsen in de St. Josephkerk en mogelijk de 'Silo' afgesneden worden van het foerageergebied ten zuiden van de bebouwing van Achterveld. Dit kan worden voorkomen door een lijnvormige verbinding tussen St. Josephkerk/Silo en graslandgebied/Modderbeek te realiseren (bijvoorbeeld singel of bomenrijen).

Door lichtbronnen af te keren van de lijnvormige verbinding (zie versnippering) zullen eventuele vleermuizen geen schade ondervinden.

Vogels

Het oppervlakteverlies aan terreintypen zal geen negatieve effecten hebben op regionale populaties van vogels: voor weidevogels zoals Scholekster en Kievit is vervangend leefgebied in de directe omgeving aanwezig.

Door in de planvorming wijkgroen (bomen, struweel) op te nemen, zullen ook kleine zangvogels geen schade ondervinden.

Amfibieën

Door het verdwijnen van sloten (veelal slechts tijdelijk watervoerend) kan een voortplantingsbiotoop van amfibieën verdwijnen. Door het aanbrengen van een vervangend waterbiotoop (sloot, poel, vijver) zullen de algemene amfibieënsoorten geen negatieve effecten ondervinden.

Door het verdwijnen van (een zeer klein oppervlak aan) slootkanten en riet/-ruigtevegetaties zal het zomer- en winterbiotoop afnemen. Dit zal geen effecten hebben op lokale en regionale populaties.

De conclusie van het onderzoek luidt dat nader onderzoek moet worden gedaan naar mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen in de St. Josephkerk en het coöperatiegebouw, alsmede naar de vliegbewegingen. In het kader van dit onderzoek wordt tevens aanvullend onderzoek gedaan naar het voorkomen van vogels.

Nader onderzoek

In het voorjaar en de zomer van 2010 is nader onderzoek⁷ gedaan naar het voorkomen van vogels en vleermuizen in Groot Agteveld. Met name het voorkomen van vleermuizen is van belang voor het onderhavige plangebied, omdat deze zouden kunnen voorkomen in het coöperatiegebouw. Hoewel dit in het vooronderzoek niet is geconcludeerd, is tevens onderzoek gedaan naar het voorkomen van steenuilen, omdat de kans bestaat dat deze voorkomen in het plangebied.

De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Met name de opgaande beplantingen in en direct rond Achterveld is foerageergebied voor de gewone dwergvleermuizen. De zuidrand van Achterveld is foerageergebied voor de bedreigde laatvlieger. Het voorkomen van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied van dit bestemmingsplan en Groot Agteveld als geheel is niet aangetoond. Dit geldt eveneens voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels. Het voorkomen van steenuilen in het plangebied is op basis van het onderzoek hoogst onwaarschijnlijk te noemen. Omdat het gebied wel geschikt is voor deze soort en het plan bestaat in het zuidelijk deel van Groot Agteveld een ecologische zone te realiseren, zullen ter plaatse nestkasten worden opgehangen.

Voor het nader onderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

5.8 Externe veiligheid

Inleiding

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

⁷ Adviesbureau Mertens, nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen en vogels in en direct rond Achterveld te Leusden, juli 2011.

telijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

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

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

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers.

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

Onderzoek

Stationaire bronnen

In de omgeving van het plangebied zijn blijkens een gemeentelijke inventarisatie in mei 2010 geen risicobronnen gelegen. Het plangebied is niet geprojecteerd binnen de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico. Het gestelde in artikel 5, eerste lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, verzet zich niet tegen het plan.

Mobiele bronnen

Ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg moet worden getoetst aan de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen juli 2010"

De risico's van transportroutes worden bepaald door de aard en de omvang van de vervoerde stoffen, de verkeersveiligheid van de route en de omgevingsfactoren als inwonersaantallen en de afstand van bebouwing ten opzichte van de route. In lang niet alle gevallen is het noodzakelijk om risico's van het transport van gevaarlijke stoffen te berekenen. Er zijn ondergrenzen waarbij er per definitie geen risiconormen kunnen worden overschreden en vuistregels geven deze ondergrenzen aan. Verdere rekenexercities zijn dan overbodig. Voor zowel weg, spoor, water en buisleidingen

gelden vuistregels. In de Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen (VNG, 1998) worden de vuistregels weergegeven.

Rondom het plangebied is een aantal lokale wegen gelegen. Hiervan wordt alleen de Hessenweg gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze route is aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Er zijn geen gegevens bekend over de aantallen transporten gevaarlijke stoffen die plaatsvinden over de Hessenweg. Er vindt geen transport van LPG meer plaats sinds het LPG tankstation in de Achterveld is gesaneerd. Maatgevend is het transport van propaan.

Uit de bijlage 5 van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen juli 2010" kan worden afgeleid dat er vanaf de A28 jaarlijks ongeveer 225 tankauto's met gevaarlijke stoffen GF3 (brandbaar tot vloeistof verdicht gas, bijvoorbeeld propaan) de snelweg verlaten en zich verplaatsen op Leusdens grondgebied.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Uit toepassing van de vuistregels blijkt dat pas bij meer dan 8000 transporten een PR 10^{-6} contour optreden. Gezien het aantal transporten is er geen sprake van een PR 10^{-6} contour voor de Hessenweg ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico (GR)

Uit de vuistregels blijkt dat past vanaf 500 transporten binnen de bebouwde kom de oriënterende waarde voor het GR kan worden overschreden. Gezien het aantal transporten wordt de oriënterende waarde voor het GR niet overschreden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Om die reden wordt hieronder op de volgende onderzoeksvragen ingegaan:

1. Zijn er bestaande hindergevoelige functies in de omgeving die mogelijk leiden tot hinder voor de nieuwe hindergevoelige functies binnen het plan?
2. Worden in het onderhavige plan nieuwe hindergevoelige functies gerealiseerd die mogelijk leiden tot hinder voor nieuwe of bestaande hindergevoelige functies in de omgeving of binnen het plan?

Ad 1

In de omgeving van het plangebied zijn enkele functies aanwezig, die mogelijk een belemmering kunnen betekenen voor de nieuwe woningen in het plangebied.

Aan de Hessenweg 212 en 214 is het hotel-restaurant De Roskam gevestigd. Dit bedrijf heeft een restaurant-cafégedeelte en twee feestzalen waar bruiloften en partijen gehouden worden.

In het verleden is er voor dit bedrijf een milieuvergunning verleend, maar het bedrijf valt nu onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. In de kelder van Hessenweg 214 is een klein kaliber schietbaan aanwezig. Ook hiervoor is het verleden een milieuvergunning verleend, maar ook dit bedrijf valt nu onder het Activiteitenbesluit.

Het Servicebureau gemeenten heeft in opdracht van de gemeente heeft ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan de geluidcontouren van de beide bedrijven berekend. Hieruit is gebleken dat de geluidproductie van beide bedrijven samen geen belemmering vormt voor de nieuwbouw van de woningen in het plangebied. De geluidnormen van het Activiteitenbesluit worden bij deze nieuwe woningen niet overschreden. De nieuwbouwplannen vormen ook geen belemmering voor de twee bedrijven. Voor de volledige berekening wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

Op het perceel Hessenweg 196 is de Brandweerpost Achterveld gevestigd. Hiervoor is destijds vrijstelling van het bestemmingsplan verleend. De geldende bestemming is garagebedrijf. Het gaat hierbij blijken de Staat van bedrijfsactiviteiten, om een categorie 2 bedrijf met een afstand van 30 meter. Deze hindercirkel bestrijkt een klein deel van het plangebied. Ter plaatse van de onderliggende gronden zijn bij recht geen hindergevoelige functies toegelaten. Middels een wijzigingsbevoegdheid wordt ter plaatse één woning per perceel toegestaan, mits is voldaan aan enkele voorwaarden, waaronder de milieukundige haalbaarheid.

Tot slot zijn in de naaste omgeving enkele agrarische bedrijven aanwezig, ten zuiden en zuidwesten van het plangebied. Deze drie bedrijven hebben een hindercirkel, die niet verder reikt dan de grens van het plangebied. De nieuwe woningen zullen derhalve geen hinder ondervinden van deze bedrijven.

Ad 2

Op grond van dit bestemmingsplan kunnen, uitsluitend ter plaatse van het coöperatieterrein, enkele voorzieningen worden gerealiseerd. Hierbij moet worden gedacht aan maatschappelijke functies, zakelijke dienstverlening, detailhandel en lichte horeca. Dit betreffen functies die in de huidige situatie deels in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn en passen in een dorpshart. Het plangebied kent in de huidige en toekomstige situatie dus een functiemenging en is daarmee, evenals haar directe omgeving, te karakteriseren als gemengd gebied. Met uitzondering van de woonfunctie geldt voor de voorziene ontwikkelingen op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering een indicatieve afstand van 10 meter. Aangezien het plangebied valt binnen het omgevingstype gemengd gebied, kan deze richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De te hanteren richtafstand bedraagt hierdoor 0 meter.

Geconcludeerd kan worden dat er geen overlast ten opzichte van de woningen in het plangebied en in de directe omgeving te verwachten is. De te realiseren woonfunctie brengt eveneens geen extra milieuhinder met zich mee.

Het aspect bedrijvigheid belemmert de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan niet.

5.10 Duurzaamheid

5.10.1 Duurzaamheid

De definitie van duurzame stedenbouw is: 'een vorm van stedenbouw die in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen. En die beide in de tijd weet te handhaven, zodat ook de toekomstige generaties daar in delen. Duurzame stedenbouw is een schakel tussen ruimtelijke ordening, duurzaam bouwen, duurzame weg- en waterbouw en duurzame utiliteitsbouw.'

Het stedenbouwkundig plan Groot Agteveld is gebaseerd op de ideeën van duurzame stedenbouw. De basisopzet van het plan, veel groen en openbare ruimte, zo min mogelijk verharding, lage dichtheid, versterking groenstructuren, gebalanceerd waterbeheer en duurzaam materiaalgebruik zijn hiervan kenmerken.

5.10.2 Water

Het doel is het landschap door te laten lopen in het dorp. Hiervoor worden bestaande en oude watergangen opgewaardeerd. Ook wordt zo min mogelijk verharding en waar mogelijk waterdoorlatende verharding aangelegd. In het groen kunnen wadi's en poelen worden aangelegd. Door de nieuwe waterstructuur wordt het mogelijk hemelwater af te koppelen en via infiltratie en natuurlijke afvoer aan te sluiten op de omliggende watergangen.

5.10.3 Natuur en ecologie

Door het creëren van groenstructuren die van het buitengebied de wijk in lopen, wordt de beleving van het landschap versterkt. Brede straatprofielen benadrukken de dorps sfeer van de wijk. Door de openbare ruimte voldoende maat te geven, is het mogelijk het openbaar groen recreatief te gebruiken (speelveld). Naast woningbouw omvat het plan ook de herinrichting van het gebied tussen de nieuwe woonwijk en de Modderbeek. Dit gebied grenst aan belangrijke ecologische verbindingzones tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. Het plan sluit aan bij de visie van de provincie op dit gebied.

5.10.4 Verkeer

Vanaf de aansluiting op de Julianalaan wordt een snelle fietsverbinding naar het centrum aangelegd. Ook zorgen de verschillende voetpaden in en naar het buitengebied, het beperken van de verharding en het waar mogelijk realiseren van parkeergelegenheid op eigen erf voor een duurzaam verkeerssysteem. Het terugdringen van geparkeerde auto's uit het straatbeeld draagt tevens bij aan de kwalitatieve waarde van de openbare ruimte. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt in een dorp, is het moeilijk om het algemene gebruik van de auto terug te dringen. Wel wordt voor bewegingen binnen het dorp, door het realiseren van doorsteken en aansluitingen op de bestaande langzaam verkeersstructuur, getracht het gebruik van de auto voor korte verplaatsingen te beperken.

5.10.5 Energie

Energie binnen duurzame stedenbouw is gebaseerd op het verminderen van energie gebruik, het gebruik van duurzame energie en het effectief gebruik maken van fossiele brandstoffen. Met name de ruimtelijke aspecten hiervan staan centraal. Voor het plan betekent dit met name het gebruik van duurzame materialen en het installeren van energie zuinige verlichting in de openbare ruimte. Verder is afgesproken dat de woningen een EPC (energie-prestatie-coëfficiënt) zullen hebben die 10% onder de norm uit het bouwbesluit ligt. Bij de woningontwerpen wordt voorts gebruik gemaakt van de methodiek 'GPR gebouw'.

GPR Gebouw is een methodiek om duurzaamheid en kwaliteit op gebouwniveau te meten.

5.10.6 Materiaalgebruik

In het plan wordt gestreefd naar toepassing van duurzame materialen. Herbruikbare materialen genieten de voorkeur. Duurzaam geproduceerd hout, gerecyclede materialen, herbruikbare verharding (beton- of gebakken klinkers). Ook wordt gestreefd naar materiaalgebruik dat niet uitloopt en dus de kwaliteit van bodem en water niet aantast. Voor de inrichting van de openbare ruimte betekent dit hoogwaardig straatmeubilair (vandalbestendige, graffitiwerende, robuuste materialen).

5.10.7 Afvalplan

Voor de inzameling van afval wordt een integraal netwerk van inzamelpunten opgezet. Het betreft het reserveren van ruimte voor gescheiden afvalinzameling. Deze locaties worden geplaatst op centrale punten en waar mogelijk gecombineerd met andere functies. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn gebruiksvriendelijkheid en beheersbaarheid zonder inbreuk op de kwaliteit en uitstraling van de openbare ruimte. Tevens wordt een deel van de afvalstromen huis-aan-huis opgehaald

Uitgangspunt is, conform generiek Leusdens beleid, dat meergezinswoningen in principe worden voorzien een systeem van gescheiden ondergrondse afvalinzameling (restafval ondergronds, GFT in een bovengrondse zg. "fakezuil").

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven.

6.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Elk artikel kent de volgende opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels.

Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Gemengd, Groen, Tuin, Verkeer - Verblijf en Wonen - 1 en de dubbelbestemming Waarde Archeologie – archeologische verwachting.

Gemengd

De bestemming Gemengd heeft betrekking op verschillende functies. Binnen de bestemming worden de functies dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, lichte horeca en woningen toegestaan. Voor detailhandel en lichte horeca geldt dat de oppervlakte per functie maximaal 460 m² bedraagt en deze functies uitsluitend op de eerste (begane grond) laag mogen worden gerealiseerd. Dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen mogen tevens op de tweede verdieping worden gevestigd. Het gezamenlijke brutovloeroppervlak van de voorzieningen in het coöperatiegebouw mag maximaal 920 m² bedragen.

Wat betreft de functie wonen geldt dat op elke verdieping (dus ook de begane grond) woningen mogen worden gerealiseerd. Daarnaast zijn beroepen en bedrijven aan huis toegestaan. Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak, welke volledig mag worden bebouwd.

Groen

Deze bestemming is toegekend aan de beoogde groenvoorziening ten zuiden van het coöperatiegebouw. De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, ontsluitingswegen, in- en uitritten, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, watergangen en waterpartijen.

Verkeer - Verblijf

Deze bestemming is toegekend aan het openbaar gebied. Bouwwerken zijn slechts in beperkte mate toegestaan. Binnen de bestemming worden wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op het verblijf, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen toegelaten.

Het ter plaatse aanwezige weeghuisje met bijbehorende weegbrug worden behouden en heeft de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – karakteristieke bebouwing' gekregen. Hieraan is in de regels een sloopvergunningplicht gekoppeld.

Wonen - 1 en Tuin

In deze regels is gekozen voor een gedetailleerde woonbestemming Wonen – 1. Hierbij geldt dat het woningtype, in dit geval 'aaneengebouwd' op de verbeelding is opgenomen. De woningen worden gebouwd binnen het bouwvlak en de goot- en bouwhoogten van de woning zijn opgenomen op de verbeelding. Buiten het bouwvlak zijn tevens bijbehorende bouwwerken, zoals bijgebouwen toegestaan. De maatvoering en oppervlakte van deze bijbehorende bouwwerken zijn gemaximeerd in de regels.

Binnen de bestemming Tuin zijn in beginsel geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Deze bestemming is toegekend aan de voortuinen van woningen. Wel is het mogelijk bij afwijkingsbevoegdheid bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming Tuin te realiseren. Daarnaast zijn diverse andere afwijkingen van de bouwregels opgenomen.

Bij recht mag binnen een woning en bijbehorende bouwwerken een beroep aan huis worden uitgeoefend. Het college van burgemeester en wethouders kan gebruik maken van haar afwijkingsbevoegdheid voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis.

Waarde - Archeologische verwachting

Uit het archeologisch onderzoek dat is verricht ten behoeve van de locatie Groot Agteveld blijkt dat er kans bestaat op het aantreffen van archeologische resten. De aanbevolen vervolgonderzoeken, om te bepalen welke resten daadwerkelijk aanwezig zijn en welke waarde deze vertegenwoordigen, worden zoveel mogelijk voor de vaststelling van het bestemmingsplan gedaan. Om te voorkomen dat de eventueel aanwezige archeologische resten worden geschaad, is ter plaatse van de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarden een dubbelbestemming opgenomen, met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel.

6.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over de begrippen, de wijze van meten, anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene regels ten aanzien van woningen, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, overgangsrecht en slotregel.

In de algemene regeling van dit bestemmingsplan zijn enkele bijzondere bepalingen opgenomen. Hierbij moet het woningbouwprogramma in het bijzonder worden genoemd.

In paragraaf 4.9 van deze toelichting is het woningbouwprogramma beschreven. Het totale aantal woningen bedraagt maximaal 30. Om ervoor te zorgen dat er niet meer dan 30 woningen worden gerealiseerd, zijn woningaantallen vastgelegd in artikel 11.1 van de regels. Dit aantal geldt voor het gehele plangebied van dit bestemmingsplan en wordt verdeeld over de bestemmingen Wonen-1 en Gemengd.

Tevens is in artikel 11.2 het kwalitatieve woningbouwprogramma, zoals geschetst in paragraaf 4.9, bindend voorgeschreven.

De overige min of meer standaardregels in dit bestemmingsplan worden hier verder niet toegelicht.

7 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van Groot Agteveld als geheel is een gezamenlijk initiatief van gemeente Leusden, De Alliantie Ontwikkeling en woningstichting Leusden. De marktpartijen zullen het project grotendeels voor eigen rekening en risico ontwikkelen. Hiertoe hebben zij op basis van een grondexploitatie aan de gemeente aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.

De door de gemeente te maken kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, alsmede de uitvoering ervan, worden middels een exploitatieovereenkomst met genoemde marktpartijen verhaald. Ditzelfde geldt voor eventuele planschade. De gemeentelijke kosten voor de aanpak van de Hessenweg en het dorpsplein worden eveneens gedekt door de exploitatiebijdrage van De Alliantie Ontwikkeling. Voor de gemeente zijn derhalve geen kosten verbonden aan de ontwikkeling van Groot Agteveld, dan wel zijn de kosten gedekt.

Ter raming van eventuele planschade is een planschadeonderzoek uitgevoerd. Met de uitkomsten hiervan is rekening gehouden in de exploitatieopzet behorende bij de ontwikkeling van Groot Agteveld.

Partijen hebben afspraken gemaakt over de realisatie van Groot Agteveld als geheel, maar zijn geen eigenaar van het coöperatieterrein, i.c. het plangebied van dit bestemmingsplan. Het kostenverhaal voor dit gebied is derhalve niet verzekerd. Om die reden wordt tegelijkertijd met de vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad van Leusden een exploitatieplan vastgesteld voor het onderhavige plangebied. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en zijn tevens locatie-eisen gesteld, die ervoor zorgen dat de ontwikkeling tot stand komt op de wijze waarop de gemeente dit voor ogen heeft.

Voor de exploitatieopzet van het coöperatieterrein wordt daarom verwezen naar het exploitatieplan, dat vanaf de tervisielegging van dit ontwerp-bestemmingsplan een parallelle procedure zal kennen.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Voortraject

Onderhavig project is vooraf gegaan door een uitgebreid participatietraject met omwonenden en andere belanghebbenden. Het participatietraject bestond ten eerste uit de vorming van een klankbordgroep uit diverse geledingen van de samenleving. De klankbordgroep is meerdere malen bij de planvoorbereiding, en meer specifiek bij de totstandkoming van de ontwikkelingsvisie, betrokken geweest. Geconcludeerd kan worden dat de tussenproducten overwegend positief door de klankbordgroep zijn ontvangen en dat de belangrijkste opmerkingen in de ontwikkelingsvisie zijn verwerkt. Daarnaast hebben de dorpsbewoners kunnen meepraten over de ontwikkelingsvisie en heeft 96% van de inwoners te kennen gegeven te kunnen instemmen met de plannen. De ontwikkelingsvisie heeft vervolgens aan de basis gelegen van het stedenbouwkundige plan en voorliggend bestemmingsplan.

Alle Achtervelders worden voorts door middel van nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen rond Groot Agteveld.

8.2 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 oktober 2010 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon iedereen schriftelijk of mondeling een inspraakreactie geven. Dit heeft geleid tot zeven inspraakreacties.

Daarnaast is overleg gevoerd met provincie en het waterschap. De provincie en het waterschap zijn betrokken bij de zorg voor de ruimtelijke ordening en belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De ontwikkeling van het woongebied kan alleen mogelijk worden gemaakt als de rode contour van de provincie verlegd wordt. De provincie kan zich vinden in het plan en verleent haar medewerking aan het verleggen van de rode contour. Het bestemmingsplan zoals dat als ontwerp ter inzage gaat, is besproken met de provincie en het waterschap. De opmerkingen die in het kader van het overleg zijn gemaakt, zijn betrokken bij en verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

De formele procedure start met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is daartoe met ingang van 1 december 2011 gedurende 6 weken ter visie gelegd. In deze periode zijn enkele zienswijzen ingekomen. In een separate Nota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien.