

Gemeente Leusden

Hessenweg 202 te Achterveld

Ruimtelijke onderbouwing

Gemeente Leusden

Hessenweg 202 te Achterveld

Ruimtelijke onderbouwing

Versie data:

Concept 28 november 2014
Definitief 3 december 2014

Status	Definitief
Projectnummer	14006
Plan-idn	n.v.t.
Datum	3 december 2014

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van de initiatiefnemer en opgesteld door Stedenbouwkundig adviesbureau PlanRO in samenwerking met:

Initiatiefnemer:

Fam. J. van der Donk Hessenweg 202 3791PN Achterveld gem. Leusden.

Betrokken bij het initiatief:

Dhr. T. Middelhuis Bouwbedrijf Middelhuis Wopereis B.V.
Venneslatweg 14
7151 HD Eibergen
Tel. 0545 472060

Dhr. A. Kisteman **PlanRO** bureau voor ruimtelijke ordening
Vuursalamander 78
3824VJ Amersfoort
06 459 25 680

Gemeente Leusden:

Dhr. J.R.L. Bunnik projectcoördinator afdeling beleid
Dhr. E. Tolboom vergunningen afdeling dienstverlening
Dhr. P. van der Heijde duurzame leefomgeving afdeling beleid

Onderzoek:

Flora & Fauna Blom ecologie - Waardenburg
tel - 0418 820288

Wegverkeerlawaaï BVA verkeer Zwolle
tel - 038 4606747

Bodem Bakker milieu Waalwijk
tel - 0416 345169

Geraadpleegde bronnen:

- Rijks- Provinciale- en Gemeentelijke Beleidsstukken
- Bestemmingsplan Achterveld 2014
- Archeologische Beleidskaart Gemeente Leusden (versie juli 2011)

Inhoudsopgave

Blz.

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
1.1 Voorwoord	3
1.2 Leeswijzer	3
HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Aanleiding en doelstelling	5
2.2 Ligging in de omgeving en huidige situatie	5
2.3 Oppervlakte opstallen	6
2.4 Geldende bestemmingsplan	7
2.5 Voorgenomen ontwikkeling	7
2.6 Kavel en indeling	8
2.7 Stedenbouwkundige uitgangspunten	9
2.8 planologische uitgangspunten	10
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.2 Waterbeleid 21e eeuw	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028	13
3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening	14
3.2.3 Waterplan 2010-2015	14
3.2.3 Grondwaterplan 2008-2013	14
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	15
3.4.1 Woonvisie 2012-2022	15
3.4.2 Milieubeleidsplan 2009 – 2013	15
3.4.3 Beleidsnotitie Bed & Breakfast bij woningen	16
3.4.4 Structuurvisie Achterveld 2001	16
3.4.5 Ontwikkelingsvisie Achterveld Zuid	17
HOOFDSTUK 4 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN	19
4.1 Cultuurhistorie	19
4.2 Bodem	20
4.4 Externe veiligheid	20
4.5 Flora en fauna	21
4.6 Geluid	22
4.7 Luchtkwaliteit	22
4.8 Milieuhinder bedrijvigheid	23
4.9 Waterhuishouding	23
.9 Kabels en leidingen	24
4.9 Duurzaamheid	24
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE ASPECTEN	25
5.1 Algemene	25
5.1 Bestemming Wonen	25
HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	27
6.1 Economische uitvoerbaarheid	27
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.3 Algemene conclusie	28

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Voorwoord

De familie Van der Donk, Hessenweg 202 te Achterveld, heeft plannen uitgewerkt om de huidige winkel en bedrijfsruimten te slopen en het voornemen om op de bestaande kavel twee aaneen gebouwde woningen nieuw te bouwen.

Het initiatief is voorgelegd aan de gemeente met de vraag of aan de functiewijziging en het voorgenomen initiatief medewerking kan worden gegeven.

In principe is daar door de gemeente medewerking over uitgesproken, voor behandeling van het initiatief dient wel een ruimtelijke onderbouwing voor uitgewerkt te worden, waarmee een procedure gevolgd kan worden van een projectbesluit (art.2.12, lid 1 onder a, WA-BO).

Deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling wordt vormgegeven en aansluit bij de omgeving. Voorts worden randvoorwaarden gesteld aan de functieverandering en realisatie van de beide woningen. Daarna wordt ingegaan op de planologische en milieutechnische randvoorwaarde die toepasselijk zijn op het voorgenomen initiatief.

1.2 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing komen achtereenvolgens de volgende aspecten aan de orde, de voorgenomen ontwikkeling, de locatie en wordt vervolgens ingegaan op verschillende aspecten.

Hoofdstuk 1 Inleiding.

Hoofdstuk 2 Zoomt in op de doelstelling en ligging van het plangebied en beschrijft het de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het Rijks- Provinciaal- en Gemeentelijkbeleid.

Hoofdstuk 4 Wordt per thema het nader (noodzakelijk) onderzoek beschreven.

Hoofdstuk 5 Is gereserveerd voor beschrijving van de juridische aspecten.

Tot slot wordt in **Hoofdstuk 6** ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en wordt afgesloten met een algemene conclusie.

Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Aanleiding en doelstelling

De eigenaren en bewoners van het pand hebben vanaf eind 1992 tot november 2011 ter plaatse invulling gegeven aan de bedrijfsuitoefening van worstmakerij en bijbehorende slagerswinkel. Door omstandigheden zagen de eigenaren zich genooddaakt deze activiteiten te beëindigen, de winkel en bedrijfsruimten zijn sindsdien niet meer als zodanig in gebruik. In opvolging en of overname van de bedrijfsactiviteiten is niet in voorzien en de verwachting is dat binnen afzienbare tijd zich ook geen kandidaten zullen melden.

De eigenaren ervaren de huidige woonlocatie als prettig en zouden daar nog graag jaren met plezier wonen. De huidige bedrijfswoning is ingebed en afgestemd op de bedrijfsuitoefening en presenteert zich naar de omgeving als winkelpand.

Met het voornemen om aan de bedrijfsuitoefening geen invulling meer te geven en alleen de woonfunctie in stand te houden, zijn plannen uitgewerkt om de woning ook die uitstraling te geven en tegelijkertijd qua inrichting aan te passen aan hedendaagse inrichtingswensen en comfort.

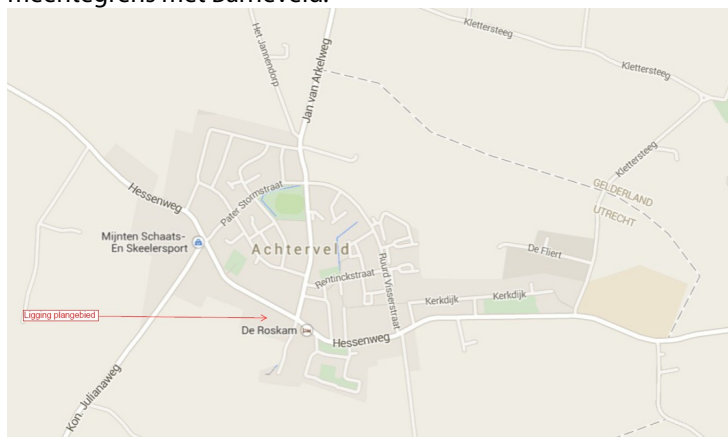
Het doel van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is om nieuwbouw van twee woningen planologisch mogelijk te maken.



Afbeelding: huidige situatie (bron Google Street View)

2.2 Ligging in de omgeving en huidige situatie

De kern Achterveld is gelegen in het noordoosten van de gemeente Leusden, nabij de gemeentegrens met Barneveld.



Afbeelding: Ligging plangebied in de kern Achterveld

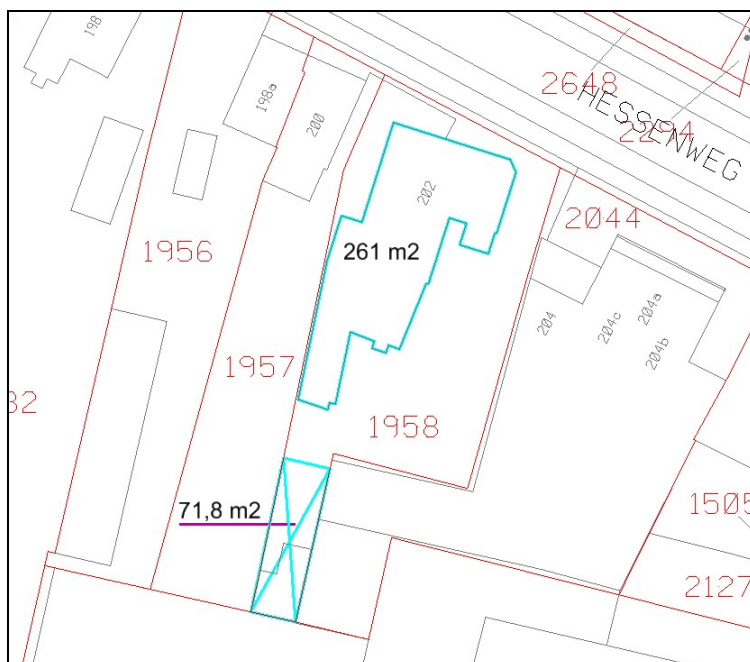
De Hessenweg is de doorgaande verbinding door de kern Achterveld en daarmee is het de belangrijkste ontsluitingsweg voor Achterveld. De locatie, huisnummer 202, is hieraan centraal gelegen binnen de kern.



Afbeelding: Luchtfoto bestaande situatie

2.3 Oppervlakte opstallen

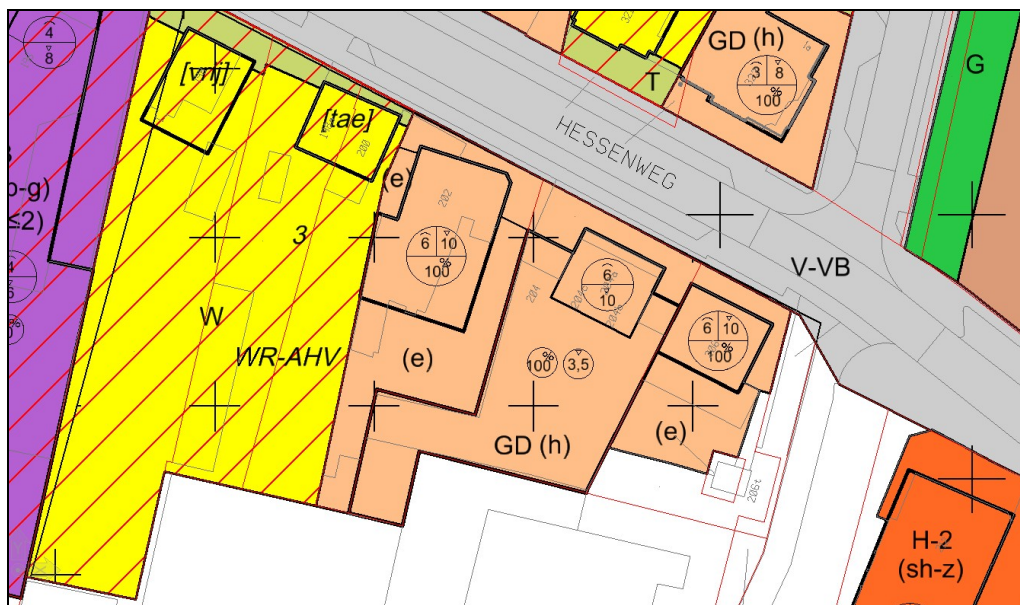
De oppervlakte van de woning en aangebouwde bedrijfsgebouwen bedraagt totaal circa 261 m². Daarnaast op staat er nog een bijgebouw achter op het erf, op het smalle deel van de kavel, een bijgebouw van circa 72 m² aangebouwd aan de bebouwing behorende bij Hessenweg nummer 204.



Afbeelding: Oppervlakten bestaande bebouwing

2.4 Geldende bestemmingsplan

De locatie voor onderhavig initiatief is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Achterveld 2014. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Leusden op 9 juli 2014. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Gemengd" met de dubbelbestemming "Waarde- archeologie hoge verwachting".

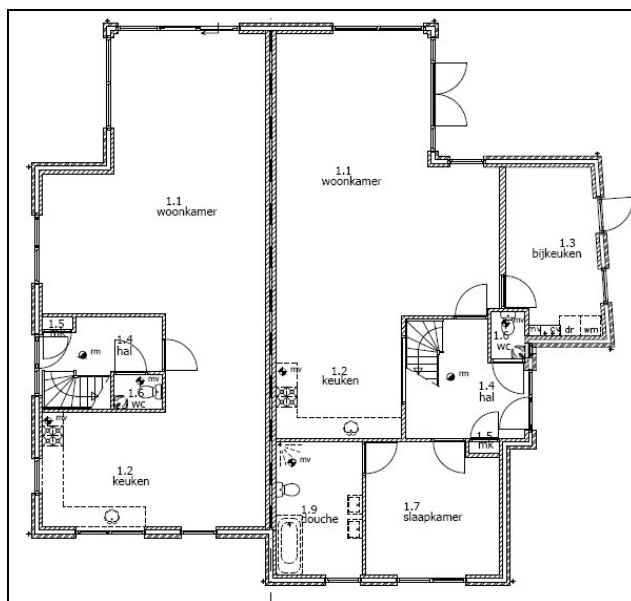


Afbeelding . Fragment bestemmingsplan Achterveld 2014

De bestemming 'Gemengd' staat de voorgenomen ontwikkeling niet toe, omdat in de regels is opgenomen dat per bouwblok slechts één woning is toegestaan. Daarnaast past het initiatief niet binnen het vastgelegde bouwvlak.

2.5 Voorgenomen ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning en alle aangebouwde bedrijfsgebouwen te slopen en ter plaatse twee aaneen gebouwde woningen te ontwikkelen.



Afbeelding: Plattegrond nieuwe woningen



Afbeelding: Voorgevel en zicht vanaf de Hessenweg



Afbeelding: Achtergevel

Bij de uitvoering van de bouwplannen worden zoveel mogelijk duurzame materialen toegepast en worden uitlogende materialen (zoals zink) zoveel mogelijk vermeden.

2.6 Kavel en indeling

De huidige kavel kadastraal bekend met nr. 1958, heeft een oppervlakte van circa 768 m².

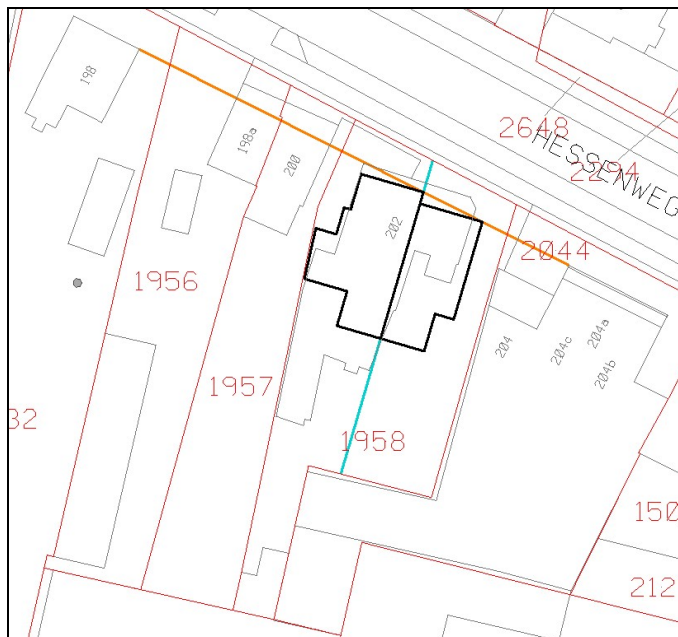


Afbeelding – Kadastraal perceel nr. 1958

Uit veldmetingen blijkt de kavel tussen beide zijdelingse perceelsgrenzen in de praktijk breder te zijn dan uit de kadastrale kaart gegevens blijkt. De onnauwkeurigheid wijkt met circa 5% af van de gegevens op kadastrale kaart. De mogelijke verschillen zijn bij de gemeente bekend en met name bij het Achterveldse deel.

De hierna weergegeven afbeelding toont de plattegrond van de voorgenomen bouwplannen op de kadastrale kaart. Uit veldmeting blijkt dat aan de westzijde tussen de bebouwing en de kadastrale perceelsgrens een zone onbebouwd over blijft van circa 1,2 meter.

De nieuwe indeling van de kavels op het perceel 1958 is weergegeven d.m.v. de blauwe lijn.



Afbeelding – Nieuwe plattegrond en kavelindeling

2.7 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De voorgevels van beide woningen zijn gepositioneerd in de denkbeeldige voorgevellijn, die is geprojecteerd in het verlengde van de voorgevels van de bebouwing Hessenweg nummers 198 en 204 (op bovenstaande afbeelding de oranje lijn).

De bouwrichting volgt de kavelrichting en wijkt hier ten opzichte van de Hessenweg, dat is in de huidige situatie het geval en wordt gecontinueerd ook bij de nieuwbouw. De wijze van verkavelen is niet alleen praktisch in verband met het meest efficiënt benutten van de aanwezige ruimte, het bevestigt en speelt tevens in op het informele karakter die de Hessenweg als geheel uitstraalt. De lintbebouwing langs de Hessenweg kenmerkt zich juist door die informele bebouwingsstructuur en daarmee juist haar eigen charme uitstraalt.

Ook de voorgestelde goot- en bouwhoogte past in dit wisselende beeld van toegepaste bouwhoogten langs de Hessenweg.

2.8 planologische uitgangspunten

Voorzieningen

Dat in kleine kernen het winkelaanbod afneemt is een tendens die zich al jarenlang aan het voltrekken is. Door schaalvergroting bij concurrerende winkelketens en daardoor prijstechnisch sterk de markt beïnvloeden is het voor de zelfstandige ondernemer steeds moeilijker om het hoofd boven tafel te houden.

In de situatie van slagerij van der Donk was het al zo dat de gegenereerde omzet voor 60% afkomstig was van buiten Achterveld.

Leegstand in zijn algemeen is een fenomeen waar ruimtelijk en planologisch antwoord op moet worden gegeven, om daarmee verpaupering tegen te gaan. Voor het in stand houden van de leefbaarheid en uitstraling voor de omgeving is het zaak tijdig na te denken over alternatieve oplossingen. In dat kader past de nu voorgestelde ontwikkeling en draagt het in positieve zin bij aan de beeldvorming en belevingswaarde voor de kern Achterveld.

Parkeren

Beide woningen beschikken over voldoende ruimte naast de woning voor de aanleg van tenminste twee parkeerplekken op eigen terrein. Daarnaast is er geen toeloop meer van klanten (publiek aantrekkende werking) voor de slagerij die gebruik maken van de openbare parkeervoorzieningen. Met de realisatie van één extra woning kan worden uitgesloten dat daardoor extra parkeerdruk ontstaat in het openbaargebied.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau, in die zin dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:

- *Efficiënt gebruik van de ondergrond*
In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit;
- *Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;*
Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor de concurrentiekracht van Nederland. Het rijk blijft verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed, kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap laat het rijk over aan de provincies.
- *Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten*
Het rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Conclusie

De nationale belangen uit de structuurvisie zijn vooral gericht op ontwikkelingen. Omdat voor-

liggende ruimtelijke ontwikkeling beperkt van omvang is en deels conserverend van aard is zijn de meeste nationale belangen niet relevant voor dit plan. Uitzondering vormen de belangen die betrekkingen op het efficiënt gebruiken van de ondergrond en het behoud van cultuurhistorische waarden.

In deze Ruimtelijke Onderbouwing wordt onder andere door het opnemen van een archeologische toets aangesloten bij het streven naar behoud van archeologische waarden in de grond. Daarnaast wordt in hoofdstuk 4 o.a. ingegaan op de onderwerpen water en cultuurhistorie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

3.1.2 Waterbeleid 21e eeuw

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Hiermee kan de komende tijd worden voldaan aan de eisen die het waterbeheer van de toekomst stelt aan Nederland. Belangrijk doel van de waterwet was om tot één wet voor waterbeheer te komen in plaats van de 8 (!) verschillende wetten die tot dan toe van kracht waren. Dit levert een belangrijke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningenstelsels en administratieve lasten. Voor onder andere het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater of het bouwen van een steiger moet nu één watervergunning worden aangevraagd. In de wet worden ook zoveel mogelijk handelingen met algemene regels gereguleerd, waarbij er geen vergunning meer hoeft te worden aangevraagd.

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijk element in de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe (rechtstreeks op het oppervlaktewater) en indirecte lozingen (via de gemeentelijke riolering en rioolafvalwaterzuiveringsinstallatie op het oppervlaktewater). De directe lozingen vallen onder de Waterwet, terwijl de indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet Milieubeheer.

Nationale waterplan

Het Nationale Waterplan geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. Het is in feite het rijksplan voor waterbeheer in Nederland, waarin beschreven is hoe welke maatregelen in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

In het nationale waterplan is Nederland in diverse gebieden ingedeeld, elk met eigen opgaven en beleidskeuzes rond het thema water. Het plangebied van bestemmingsplan Achterveld valt binnen twee gebieden, te weten 'Hoog Nederland' en 'stedelijk gebied'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Nederland, waartoe ook dit gebied behoort. Streefbeeld voor dit gebied is een watersysteem dat op een ecologisch gezonde en duurzame wijze functioneert. Centraal staat een aanpak die gericht is op herstel en reactiveren van natuurlijke processen, zoals het herstel van beken. Eventuele problemen op het gebied van watertekort en wateroverlast moeten zijn aangepakt en tot een beheersbaar niveau zijn teruggebracht.

Voor het stedelijk gebied is het streefbeeld een veilig woon- en werkgebied, waar de kans op overstromingen bijzonder klein is en waar wateroverlast misschien af en toe voorkomt, maar wel is teruggebracht tot een maatschappelijk geaccepteerd niveau.

Voor dit plan is een waterparagraaf opgenomen in paragraaf 4.9. Hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het plangebied en op welke manier daarmee wordt om gegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

In deze Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk.

Bij de verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid wordt een belangrijke keuze gemaakt:

- inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling.
Ten minste 2/3 van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave;
- behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied.

Het landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

Regio Amersfoort

De gemeente Leusden behoort in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie tot de regio Amersfoort. De regio Amersfoort maakt deel uit van de Noordvleugel Utrecht, heeft een hoge verstedelijkingsdruk en zal ook de komende jaren nog sterk groeien. De regio is het schakelpunt tussen de Noordvleugel van de Randstad en noord en oost Nederland. De regio Amersfoort ligt centraal, is een knooppunt van wegen en spoorwegen en beschikt daarmee over goede infrastructurele verbindingen.

De regio heeft veel woon- en werk-uitwisselingsrelaties met de nabijgelegen Gelderse gemeenten Barneveld en Nijkerk. Ook de relatie met Almere is van belang.

Voor de totale gemeente Leusden wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1.100 woningen binnen de rode contouren. Daarvan kunnen 800 woningen gerealiseerd worden in Leusden, waaronder de locaties Biezenkamp, Valleipark en Tabaksteeg. De overige 300 woningen zijn in Achterveld geprojecteerd in de projecten Groot Agteveld en Mastenbroek 2.

Zowel het algemene als het regiospecifieke beleid van de provincie is in het kader van bestemmingsplan voor Achterveld 2014 relevant.

Het onderhavige plan voorziet enkel in de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied en de inbreiding met een enkele woning, het is hiermee niet in strijd met het provinciaal beleid..

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Gelijktijdig met de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 is ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2012 integraal herzien.

In de verordening is opgenomen hoe wordt omgegaan met provinciaal belang in bestemmingsplannen. De verordening bevat veel instructienormen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. Bijvoorbeeld dat de waarden van natuur en landschap beschermd moeten worden.

Dit plan betreft een beperkte ontwikkeling in het stedelijk gebied. Op welke wijze invulling is gegeven aan de verschillende aspecten en welke nadere beschouwing behoeven is in hoofdstuk 4 nader uitgewerkt.

3.2.3 Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. De doelstelling van het plan is: een veilig en bewoonbaar land. Het plan geeft de gewenste ontwikkelingen in het waterbeheer in de provincie Utrecht aan. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water. Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. In het plan zijn provinciale belangen benoemd op het gebied van waterkwaliteit en waterberging, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Er zijn geen provinciale belangen te beschermen in het plangebied van bestemmingsplan Achterveld 2014.

Voor dit plan is een waterparagraaf opgenomen in paragraaf 4.9. Hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het gebied en op welke manier daarmee wordt om gegaan.

3.2.3 Grondwaterplan 2008-2013

Het plan beschrijft hoe de provincie Utrecht in deze periode de beschikbare voorraad zoet grondwater beschermt en beheert en het gebruik ervan onderwerpt aan wettelijke bepalingen en regelingen. Uitgangspunt hierbij is dat de hoeveelheid en kwaliteit van grondwater geschikt is voor duurzaam gebruik door mens en natuur.

Het plan speelt in op recente ontwikkelingen als veranderende wetgeving, Europese richtlijnen (Kaderrichtlijn Water, Grondwaterrichtlijn, Natura 2000), de aanpak van verdrogingsbestrijding (TOP-gebieden) en het toenemend gebruik van de ondergrond voor winning van energie.

Voor dit plan is een waterparagraaf opgenomen in paragraaf 4.9. Hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het gebied en op welke manier daarmee wordt om gegaan.

3.3 Regionaal beleid

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem 2010-2015

In het Waterbeheersplan 2010 - 2015 heeft toenmalig Waterschap Vallei & Eem zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Veluwe voor de komende zes jaar. Dit plan is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het gebied.

Het bestemmingsplan Achterveld 2014 staat geen nieuwe wijzigingen in de ruimtelijke situatie toe die gevolgen hebben voor de waterhuishoudkundige situatie. Onderhavige planontwikkeling sluit aan hier bij aan. De doelstellingen van het waterschap komen dan ook niet in het gedrang. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige thema's.

3.4 Gemeentelijk beleid

Alleen de voor dit plan relevante beleidsstukken worden hierna behandeld.

3.4.1 Woonvisie 2012-2022

De 'Woonvisie 2012-2022 Leusden: dorps, ruim en groen' is een actualisatie van de Woonvisie 2008-2015. In de woonvisie wordt geconcludeerd dat er tot en met 2022 in totaliteit meer dan voldoende woningen in voorbereiding zijn. De voorgenomen productie is bovendien ongelijk verdeeld in de tijd; tot 2017 zijn er te veel woningen in planning in relatie tot de behoefte. Na 2017 zijn (vrijwel) alleen woningen in Achterveld in planning.

Omdat er tot 2022 meer dan voldoende woningen in voorbereiding zijn worden in principe geen nieuwe woningbouwprojecten in voorbereidingen genomen die uitgaan van een oplevering voor 2023. Uitzondering hierop zijn de herontwikkeling van locaties voor mensen met een beperking en locaties die een maatschappelijke meerwaarde opleveren. In de woonvisie zijn zowel Groot-Agteveld als Mastenbroek 2 als nieuwbouwlocatie opgenomen. Na 2017 worden binnen de gemeente vrijwel alleen nog maar nieuwbouwwoningen in Achterveld aangeboden (Groot-Agteveld).

De woonvisie heeft niet alleen betrekking op nieuwbouw of herontwikkeling van locaties maar ontwikkeld ook instrumenten waarmee de doorstroming, duurzaamheid en levensloopbestendigheid van woningen worden bevorderd.

In het voorliggend plan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt waarbij één extra woning wordt toegevoegd aan het woningbestand. Tevens geeft de ontwikkeling invulling aan leegstand van de bestaande winkel. De ontwikkeling draagt in die zin direct bij aan verbetering van de ruimtelijke belevingswaarde van de Hessenweg.

3.4.2 Milieubeleidsplan 2009 – 2013

Het milieubeleidsplan 2009-2013 is in 2013 door de gemeenteraad verlengd tot en met 2015. Het milieubeleidsplan is een toetsingskader bij ruimtelijke plannen.

Het milieubeleid bestaat uit twee pijlers, duurzame ontwikkeling en de kwaliteit van de leefomgeving. Duurzame ontwikkeling komt onder andere tot uitdrukking bij de doelstellingen op het gebied van klimaatbeleid en duurzaam inkopen. Bij het realiseren van een goede en gezonde leefomgeving gaat het om het waarborgen van de kwaliteit. In het milieubeleidsplan zijn milieukwaliteitsprofielen opgenomen, voor gemengde centrumgebieden geldt het profiel 'Centrum' waarin wordt aangegeven wat de gewenste milieukwaliteit is.

Voor de uitvoering betreft het met name de wettelijke taken op het gebied van bodem, asbest, geluid, lucht, externe veiligheid, vergunningverlening en -handhaving. Bij ruimtelijk-

ke plannen heeft de gemeente voor duurzame energie, energiebesparing en duurzaamheid bovenwettelijke ambities.

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan verschillende milieukwaliteitseisen zoals voor bodemverontreinigingen, geluid, luchtkwaliteit en veiligheid. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan hoe met de verschillende aspecten is omgegaan.

3.4.3 Beleidsnotitie Bed & Breakfast bij woningen

Het doel van het beleid is om Bed & Breakfast voorzieningen bij woningen te stimuleren in goede afstemming met de ruimtelijke ordening en met bescherming van de woon-omgeving. Tot kort geleden was het alleen in het buitengebied geregeld. Deze beleidsnotitie geldt echter voor het gehele gemeentelijk grondgebied, dus ook het stedelijk gebied. Afhankelijk van de grootte van het bestaande woonhuis en omgevingskenmerken is de toelaatbare grootte van een Bed & Breakfast variabel. De inpassing van een Bed & Breakfast voorziening bij een woonhuis vereist maatwerk en dient aan bepaalde voorwaarden te worden verbonden.

In de regels behorende bij dit bestemmingsplan Achterveld 2014 is een bevoegdheid opgenomen waardoor het mogelijk wordt om een bed & breakfast in een woning te exploiteren. Deze bevoegdheid sluit aan bij de uitgangspunten uit de beleidsnotitie.

3.4.4 Structuurvisie Achterveld 2001

In de Ontwikkelingsvisie 2010 is Achterveld niet specifiek behandeld. In de structuurvisie uit 2001 is voor de kern Achterveld specifiek beleid geformuleerd. 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 en leefbaarheid zijn sterk aan elkaar verbonden. 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 huishoudensverdunding. Gesteld wordt dat het aantal woningen in Achterveld zal moeten toeneemen om een stabiel inwonertal te kunnen behouden. In het te bouwen aantal woningen werd in de periode (2001-2006) al voorzien door de nieuwbouwontwikkeling Mastenbroek 1 (aan de noord-oostzijde van het dorp).

Bij de kwalitatieve woningbehoefte gaat het vooral om kwalitatief hoogwaardige 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.

Wat betreft voorzieningen wordt in de structuurvisie gesteld dat de Hessenweg een meer centrale ligging in het dorp krijgt. Dit wordt versterkt door de stedelijke uitbreiding aan de zuidzijde. De Hessenweg, ter hoogte van het kruispunt met de Jan van Arkelweg, wordt meer als centrumgebied van het dorp uitgebouwd, waarbinnen de voorzieningen zich dienen te concentreren.

In de structuurvisie wordt het structuurbeeld opgedeeld in een beeld tot 2010 en een beeld tot 2013. In het beeld tot 2010 is Mastenbroek 2 als een reservelocatie op de afbeelding aangegeven. In beeld tot 2030 wordt ook Groot Agteveld als 'wonen in het groen' aangegeven, in combinatie met de herontwikkeling van het coöperatiegebouw. Met deze uitbreiding komt de Hessenweg meer centraal in het dorp te liggen.

3.4.5 Ontwikkelingsvisie Achterveld Zuid

Voor wat betreft het zuidelijk deel van Achterveld is de structuurvisie uit 2001 verouderd en vervangen door een specifieke ontwikkelingsvisie voor Groot Agteveld. Omdat onderdelen van deze visie doorwerken in het bestemmingsplan Achterveld 2014 is in de toelichting aandacht besteed aan deze ontwikkelingsvisie.

Het centrale thema van de ontwikkelingsvisie voor Achterveld Zuid is de instandhouding van de leefbaarheid binnen het dorp. De sociale samenhang binnen het dorp is nog steeds groot en zou zo moeten blijven. Echter, net zoals bij veel andere kleine kernen staat de leefbaarheid steeds meer onder druk. Dit hangt nauw samen met een tekort aan nieuwe woningen, vooral voor de eigen gemeenschap. Het gevolg is afname van het inwoneraantal, vergrijzing en een verschraling van het voorzieningenniveau. Om het tij te keren is een integrale ontwikkelingsvisie gemaakt voor het zuidelijk deel van Achterveld.

Het doel van het project Achterveld Zuid is verbetering van de leefbaarheid van het hele dorp. Door het toevoegen van voldoende woningen, ten minste voor de eigen bevolking (m.n. starters en ouderen), herinrichting van de openbare ruimte, versterking van de relatie met het landschap en aanpak van verouderde bebouwing krijgt leefbaarheid op meerdere manieren een belangrijke impuls. Zo omvat het project, naast de ontwikkeling van Groot Agteveld, ook de aanpak van het hart van het dorp rond het kruispunt Hessenweg- Jan van Arkelweg.

Gestreefd wordt naar een aantrekkelijk, gezellig groen multifunctioneel dorpshart met een grotere centrale open ruimte. Het hart ligt tussen de kerk, de Roskam en het coöperatiegebouw en is geschikt voor allerlei activiteiten.

Het is omgeven door passend vormgegeven gebouwen die ruimte bieden aan wonen, horeca, werken en andere nieuwe voorzieningen die de leefbaarheid en verblijfskwaliteit versterken. Door het nieuwe coöperatieterrein en herinrichting van het kruispunt Jan van Arkelweg en Hessenweg krijgt het dorp als geheel meer identiteit en kwaliteit. Verder wordt gestreefd naar een verbeterde levendige Hessenweg die bestaande functies en kwaliteit koestert en ruimte biedt voor het versterken en vernieuwen van voorzieningen, verkeersveiligheid en verblijfskwaliteit.

Hoofdstuk 4 **PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN**

4.1 **Cultuurhistorie**

De Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

In 1746 bouwt Gregorius Storm het eerste kerkje in Achterveld. Rond de kerk en de pastorie ontstaat daarna een dorp. Tussen 1844 en 1932 wordt er een tweede kerk gebouwd bij 't Laantje. In 1932 wordt deze kerk gesloopt en op dezelfde plek de huidige parochiekerk van de Heilige Jozef gebouwd, Hassenweg 325. De kerk is aangewezen als rijksmonument.

In Achterveld staan twee gemeentelijk monumenten:

- Meester van Bergenweg 1: boerderij;
- Jan van Arkelweg 6: voormalig lagere school.

In 1912 besluit het kerkbestuur onder leiding van pastoor Moes een school te laten bouwen naar een ontwerp van de architect J.H. Hogenkamp.

Verder bevinden zich in Achterveld een aantal monumentale objecten die niet zijn beschermd.

Historische geografie

Er zijn verschillende straten in Achterveld die verwijzen naar de lokale geschiedenis:

- Jan van Arkelweg: genoemd naar de 47ste bisschop (1340-1364) van Utrecht.
- Hessenweg: vanaf 1640 bereisden tot in de 18e eeuw kooplieden uit Hessen via Arnhem, Barneveld, Achterveld, Stoutenburg naar de Kamppoort in Amersfoort.
- Klettersteeg
- 't Laantje: hier liep de oude provinciale grens tussen Utrecht en Gelderland en de oude gemeentegrens tussen Stoutenburg en Barneveld.

4.2 **Archeologie**

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 gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn. Deze waarden en verwachtingen zijn aangegeven op een voor de gemeente opgestelde Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten, landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen. De op de gemeente toegespitste Archeologische Beleidskaart (vastgesteld in december 2012) vervangt de inmiddels verouderde Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en Archeologische Monumenten Kaart (AMK).

In het bestemmingsplan Achterveld 2014 zijn deze waarden vastgelegd middels verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'.

Archeologie Hessenweg 202

In het bestemmingsplan Achterveld 2014 is de onderhavige locatie mede bestemd als 'Waarde – Archeologie hoge verwachting'.

Gebieden met 'hoge verwachting' zijn de zones waar een hoge dekzandrug en / of een esdek zijn geconstateerd. Deze gronden waren in het verleden bekende vestigingslocaties. In deze gronden kunnen sporen van prehistorische jagers-verzamelaars en prehistorische en middeleeuwse landbouwers voorkomen.

De te ontwikkelen locatie en de voorgestelde nieuwbouw is ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente en heeft er overleg plaats gevonden met de regioarcheoloog.

De locatie is als volgt beoordeeld:

aangezien het dekzand op die locatie erg hoog ligt (circa 30cm) en door de fundering en de kruipruimte de ondergrond al tot circa 60 cm zal zijn verstoord, valt de bestaande bebouwing af wat betreft de archeologische verwachting.

Eigenlijk zal het dus alleen gaan om de nieuwbouw, wat 55 m² is en dus onder de 100m².

Ook is er bij vergelijkbare onderzoeken in de directe omgeving tot dusver niets aangetroffen. Er hoeft dus geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

De voorwaarde die daarbij wordt gesteld is dat de archeologische dienst aanwezig wil zijn op het moment van direct na de sloop van de bestaande bebouwing en voor / tijdens het uitgraven van de bouwput voor de nieuwbouw. Op deze manier kan inzicht verkregen worden of dit deel van Leusden terecht op de beleidskaart met een hoge verwachting is aangemerkt.

Bekendmaking van het tijdstip waarop de sloopwerkzaamheden zullen plaatshebben, dient minimaal 72 uur van te voren gemeld te worden bij de archeologische dienst.

4.2 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bodemanalyse te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van bepaalde bestemmingen of bestemmingwijzigingen.

Bij ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Wanneer een toekomstige functie mogelijk wordt belemmerd door de bodemkwaliteit (denk bijvoorbeeld aan een woonfunctie op een voormalige vuilstortplaats), zal een verkennend bodemonderzoek moeten aantonen of dit daadwerkelijk het geval is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om te kijken of de toekomstige functie van het gebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem. Het voorgenomen initiatief heeft betrekking op een functiewijziging van het perceel Hessenweg 202. In verband met de voorgenomen functiewijziging dient een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden uitgevoerd. Het verkennende bodemonderzoek zal in het kader van deze Ruimtelijke Onderbouwing worden uitgevoerd.

In het kader van deze Ruimtelijke Onderbouwing is door Bakker milieu een bodemonderzoek uitgevoerd, de rapportage wordt momenteel uitgewerkt.

In overleg met de gemeente kunnen de resultaten van het bodemonderzoek onderdeel uitmaken van de aan te leveren stukken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor slopen en bouwen.

4.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen het onderwerp externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR); is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermde persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit;
- het Groepsrisico (GR); geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico bestaat uit een invloedsgebied waarbinnen het risico verantwoord moet worden.

Uit de risicokaart komt het volgende beeld naar voren:

- **Inrichtingen**
Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Achterveld 2914 bevinden zich geen inrichtingen die in het kader van externe veiligheid relevant zijn. Ook buiten het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waarvan het invloedsgebied zich tot het plangebied uitstrekt.
- **Vervoer over de weg, het water en het spoor**
Door het plangebied loopt over de Hessenweg tot midden in het dorp een Route Gevaarlijke Stoffen. Deze route kan gebruikt worden door bestemmingsverkeer dat bijvoorbeeld vuurwerk aflevert. De Hessenweg maakt echter geen deel uit van het Basisnet.
- **Buisleidingen**
In en rond het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die in het kader van de externe veiligheid relevant zijn.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Flora en fauna

De Flora- en Faunawet beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. De wet verbiedt een aantal handelingen die kunnen leiden tot schade aan (populaties of individuen van) beschermde soorten (algemene verbodsbepalingen).

Wanneer het bestemmingsplan handelingen mogelijk maakt die beschermde planten en dieren kunnen bedreigen, is het verplicht om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dit het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, indien dit niet mogelijk is dienen de gevolgen voor beschermde soorten zoveel mogelijk beperkt te worden.

Het voorgenomen initiatief betreft ondermeer het slopen van de bestaande opstallen. Voor de uitvoer van deze werkzaamheden geldt op basis van de Flora- en Faunawet een onderzoeksplicht. In het kader van deze Ruimtelijke Onderbouwing wordt door Blom Ecologie – Waardenburg een ecologische quickscan uitgevoerd.

In overleg met de gemeente kunnen de resultaten van het flora en fauna onderzoek onderdeel uitmaken van de aan te leveren stukken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor slopen en bouwen.

4.6 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke plannen gekeken te worden naar de aspecten van geluid. Op basis van de Wgh zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeer, railverkeer en industrie. Nabij het plangebied zijn geen geluidzones gelegen waarmee rekening dient te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel de geluidsbelasting vanaf de Hessenweg nader onderzocht te worden. Bij voorliggend plan is derhalve uitsluitend het wegverkeerslawaai relevant.

Wegverkeerslawaai

Wanneer bij een plan sprake is van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) verplicht de Wgh ertoe om rekening te houden met de geluidzone van wegen. Op grond van artikel 74 van de Wgh heeft iedere weg een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 km/uur.

Weliswaar is de Hessenweg aangemerkt als 30 km gebied, het is tevens de doorgaande route door het dorp. Naar verwachting zal de voorkeursgrenswaarde (48dB) qua geluidsbelasting op de gevels van de woningen hoger uit komen. Om de bij Bouwbesluit vastgelegde binnenwaarde (33 dB) te kunnen garanderen is nader onderzoek van de gevelbelasting noodzakelijk. Bovendien wordt een aanvraag omgevingsvergunning voorbereid voor de activiteiten strijdig gebruik en -bouwen, ook in dat kader dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Het voorgenomen initiatief betreft de realisatie van twee nieuwe burgerwoningen. In verband met deze voorgenomen ontwikkeling dient de geluidsbelasting op de woningen inzichtelijk te worden gemaakt. In het kader van deze Ruimtelijke Onderbouwing zal door BVA verkeer een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden.

In overleg met de gemeente kunnen de resultaten van het akoestisch onderzoek onderdeel uitmaken van de aan te leveren stukken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor slopen en bouwen.

4.7 Luchtkwaliteit

Sinds 2007 zijn de belangrijkste luchtkwaliteitseisen opgenomen in de nieuwe Wet milieubeheer. Hierin is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen verruimd. Doordat het NSL in werking is getreden, draagt op grond van het Besluit niet in betekenende mate een project niet bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde. De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

De voorliggende ontwikkeling maakt de ontwikkeling mogelijk van slechts één nieuwe woning. Nader onderzoek naar negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit is op basis van omvang van de ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.8 Milieuhinder bedrijvigheid

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van passende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

In de praktijk wordt voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting gezocht bij de richtafstanden genoemd in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering uit 2009.

Sinds januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. De wet vormt het exclusieve toetsingkader voor stankhinder vanwege veehouderijbedrijven. Voor het aspect 'geur' gelden afstanden door middel van een zonering.

In de directe omgeving van de te realiseren woningen zijn geen bedrijven gelegen die op grond van hun (vergunde) activiteiten een belemmering zouden kunnen opleveren voor het initiatief.

Conclusie

Het aspect milieuhinder bedrijvigheid vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.9 Waterhuishouding

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21 eeuw, waarin aan water een belangrijke rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets zijn waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces betrokken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Indien voorkomen echt niet mogelijk is, komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Waterkeringen en watergangen

Vaste afspraak met het waterschap is dat primaire watergangen, die een belangrijke waterbergende en -afvoerende functie vervullen, in het bestemmingsplan rechtstreeks worden bestemd. In dit plan zijn echter geen primaire watergangen aanwezig. Ook zijn er geen waterkeringen aanwezig in dit plangebied.

Regenwater en grondwater

Het is van belang dat grondwater wordt beschermd tegen vervuiling, ook in stedelijk gebied. Om hieraan bij te dragen mogen bij ruimtelijke ontwikkelingen geen uitloogbare materialen worden gebruikt zoals koper, lood, zink en geïmpregneerd hout op plekken waar die met regenwater in aanraking kunnen komen.

Het regenwater in het plangebied moet zoveel mogelijk worden verwerkt op eigen terrein, bijvoorbeeld door infiltratie in de bodem. Alleen als dit niet mogelijk is, moet het gescheiden worden aangeboden op het gemeentelijk riool.

Achterveld heeft aan de oostzijde een grondwaterstand VI (GHG 40-80 cm –mv, en GLG 80-120cm-mv) en aan de westzijde een grondwatertrap III (GHG < 40 cm, GLG 80-120 cm-mv) . Problemen met hoge grondwaterstanden zijn niet te verwachten.

Riolering

In het Achterveld ligt een gemengd rioolstelsel. Dit houdt in dat het afvalwater en regenwater (vanaf daken en straten) samen worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Hessenweg 202

Bij de nieuwbouw van woningen wordt een gescheiden rioleringsstelsel uitgelegd. Het vuilwaterriool zal worden aangesloten op het gemengd gemeenteriool en het hemelwater wordt op eigen terrein via een zandvangput aangesloten op een infiltratievoorziening.

Watertoets

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is het bestemmingsplan Achterveld 2014 voorgelegd aan Waterschap Vallei en Veluwe (zie paragraaf 8.2). De vooroverlegreactie is in het bestemmingsplan verwerkt en op basis daarvan is mede invulling gegeven aan de waterparagraaf in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht.

Op 28 november 2014 is de digitale watertoets voor onderhavige ontwikkelingslocatie uitgevoerd en als volgt beoordeeld:

in het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbergingen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied of in de directe omgeving hiervan liggen geen kabels en/of leidingen die ruimtelijk relevant zijn of een nadere toelichting behoeven.

4.9 Duurzaamheid

De gemeente streeft ernaar dat gebouweigenaren bij nieuwbouw of verbouw energiezuinig bouwen en duurzame materialen toepassen, zoals duurzaam geproduceerd hout of herbruikbare materialen.

Hessenweg 202

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal hier nadere specificatie voor worden aangeleverd.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN

De procedure die gevolgd wordt is die van een projectbesluit (art.2.12, lid 1 onder a, WABO). Voor die procedure volstaat een ruimtelijke onderbouwing en deze kent geen eigen regels en verbeelding. Wel kan worden verwezen naar de toepasbaarheid van de regelgeving vastgelegd in het onderliggende vigerende bestemmingsplan 'Achterveld 2014'.

5.1 Algemene

Op basis van de bedrijfsuitoefening in het verleden is in het vigerende bestemmingsplan 'Achterveld 2014' aan het perceel de bestemming 'Gemengd' toegekend. Deze bestemming regelt dat op de betreffende gronden naast wonen tevens op de begane grond de volgende functies toegestaan zijn:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- maatschappelijk;

De nu voorgestane functieverandering naar wonen houdt daarmee tevens in dat overeenkomstig de regelgeving zoals is beschreven in het bestemmingsplan 'Achterveld 2014' van toepassing is. Beide woningen worden daarbij aangemerkt als halfvrijstaande woningen en na realisatie van de woningen deze worden aangemerkt als bestaand bouwwerk.

5.1 Bestemming Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor alle woningen in het plangebied bestemmingsplan 'Achterveld 2014'. Het gaat hier zowel om vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde of gestapelde woningen. Om welk woningtype het in specifieke gevallen gaat is door middel van de aanduidingen op de verbeelding weergegeven. De woningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Voor de realisatie van de woningen zijn in de regels bouwregels opgenomen.

Bouwregels

De belangrijkste bouwregels zijn die met betrekking tot het bouwen van de woning binnen het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte van de woning. In de regels is vastgelegd dat de goot- en bouwhoogte van de woningen niet meer mag bedragen dan de oorspronkelijke goot- en bouwhoogte. Met oorspronkelijk wordt bedoeld de woning zoals deze volgens de eerste daarvoor verleende bouwvergunning is gebouwd. Een uitzondering op deze regel geldt voor woningen die op de verbeelding de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' hebben gekregen. Daarnaast is in de regels vastgelegd dat ten hoogste 20% van de oppervlakte van een perceel mag worden bebouwd, tot een maximum van 80 m², niet meegerekend de oppervlakte van het bouwvlak. Tevens zijn voor de bijbehorende bouwwerken maximale goot- en bouwhoogten aangegeven.

Tot slot zijn burgemeester en wethouder bevoegd om nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van bijbehorende bouwwerken, die hetzij in de erfafscheiding hetzij binnen een afstand van 2 m hiervan worden gebouwd. Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van de bouwregels.

Werken aan huis

Binnen de woonbestemming is opgenomen dat het mogelijk is om een beroep aan huis uit te oefenen. Hier vallen de vrije beroepen en aanverwante beroepen onder, zoals kapper, pedicure. De oppervlakte die gebruikt mag worden voor dit beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totale oppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m².

Middels een omgevingsvergunning is het mogelijk om ook een bedrijf aan huis uit te oefenen. Het gaat hier om bedrijvigheid die lichte hinder kan veroorzaken. In een bijlage bij de regels zijn de verschillende typen bedrijvigheid aangegeven die hieronder vallen in een tabel opgenomen. Voor bedrijf aan huis gelden min of meer dezelfde eisen als bij een beroep aan huis plus enkele extra eisen.

Afwijkingen

Van de bouwregels kan worden afgeweken ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot een bouwhoogte van 5 meter.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform de gemeentelijke legesverordening zijn er leges verschuldigd voor onderhavige ontwikkeling. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten voor het initiatief zijn dan ook volledig voor de initiatiefnemer. De beoogde ontwikkeling wordt derhalve economisch uitvoerbaar geacht.

Planschade

Het vaststellen van een nieuw plan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Aangezien de ontwikkeling geen grootschalige planologische wijziging mogelijk maakt is het niet aannemelijk dat er aanleiding is voor vergoedbare planschade.

Geen exploitatieplan

Er is sprake van een bouwplan volgens artikel 6.2.1. Bro, waar op basis van artikel 6.12 lid 1 Wro een exploitatieplan voor dient te worden vastgesteld. Lid 2 van dit artikel geeft echter aan dat het niet nodig is om een exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

In dit kader wordt een planschade overeenkomst opgesteld tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarmee is verzekerd dat eventuele kosten ten behoeve van planschade volledig voor rekening van de initiatiefnemer komen. In dit geval zijn de kosten dan ook anderszins verzekerd en is het dus niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

De uitvoering van het plan is geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De financiële risico's van het voorgenomen plan liggen derhalve bij de initiatiefnemers en niet bij de gemeente.

De economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan is derhalve verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van een goed nabuurschap heeft de initiatiefnemer de heer van der Donk de direct omwonenden persoonlijk geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Te weten de bewoners van huisnummers Hessenweg 317a, 319, 321, 198a, 200 en 204. Allen hebben kennis genomen van de bouwtekeningen en zonder uitzondering kon daar mee worden ingestemd en werd hem succes gewenst bij de uitvoering van het plan.

6.3 Algemene conclusie

In de voorgaande hoofdstukken is beschreven wat de huidige situatie is en hoe deze eruit komt te zien wanneer de gewenste ontwikkeling wordt doorgevoerd.

Vervolgens is bekeken naar de verschillende planologische en milieuaspecten. Ten aanzien van deze aspecten is geconcludeerd dat er ook van daaruit geen belemmering bestaat tegen de ontwikkeling van het plan. Wel zullen in het kader van de uit te voeren onderzoeken de daarbij horende conclusies en aanbevelingen nog moeten worden verwerkt. De grondwerkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken zullen onder archeologische begeleiding plaats vinden.

Tenslotte is geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling ook economisch uitvoerbaar wordt geacht, doordat de kosten volledig voor de initiatiefnemer zijn en een planschade-overeenkomst wordt getekend tussen gemeente en initiatiefnemer.

Uit het voorgaande blijkt dat het project niet op bezwaren stuit vanuit beleid en regelgeving, planologische en milieuaspecten of economische uitvoerbaarheid. Het plan wordt dan ook geacht in zijn geheel uitvoerbaar te zijn.

BIJLAGEN

- 1 - Bouwtekeningen van de voorgestelde woningen.**
- 2 - Wateradvies digitale watertoets**
- 3 - Flora en fauna onderzoek**
- 4 - Bodemonderzoek**
- 5 - Akoestisch onderzoek**

