

Gemeente Leusden

Bestemmingsplan

Hamersveldseweg 128 en 130

21 september 2017

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Kenmerk 0327-13-T01

Projectnummer 0327-13

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Huidige situatie	4
2.2.	Toekomstige situatie	5
3.	Beleidskader	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening	8
3.3.	Gemeentelijk beleid	9
3.3.1.	Woonvisie 2012-2022	9
3.3.2.	Welstandsnota	10
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	12
4.1.	Algemeen	12
4.2.	Bodem	12
4.3.	Archeologie	12
4.4.	Waterhuishouding en waterparagraaf	13
4.5.	Flora en fauna	14
4.6.	Geluid	17
4.7.	Luchtkwaliteit	18
4.8.	Externe veiligheid	18
4.9.	Bedrijven en milieuzonering	19
4.10.	Vormvrije MER-beoordeling	21
5.	Juridische planopzet	22
5.1.	Algemeen	22
5.2.	Bestemmingsplan	22
5.3.	Plansystematiek	22
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	22
6.	Uitvoerbaarheid	25
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	25
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Hamersveldseweg 128 is een vrijstaande woonboerderij aanwezig op een ruim perceel. De eigenaar heeft het voornemen om een deel van het aangebouwde bijgebouw van de woonboerderij te slopen en om het perceel te splitsen in vier percelen. Hierdoor wordt de bouw van 3 extra woningen mogelijk. Daarnaast zal ook het perceel Hamersveldseweg 130 worden gesplitst. Hierdoor kan ook op dit perceel een extra woning worden gebouwd.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



Op grond van de beheersverordening "Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen" (zie paragraaf 1.3) is bouw van deze woningen niet mogelijk. Het onderhavige bestemmingsplan dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning en de naleving en handhaving van het gebruik en die vergunningen.

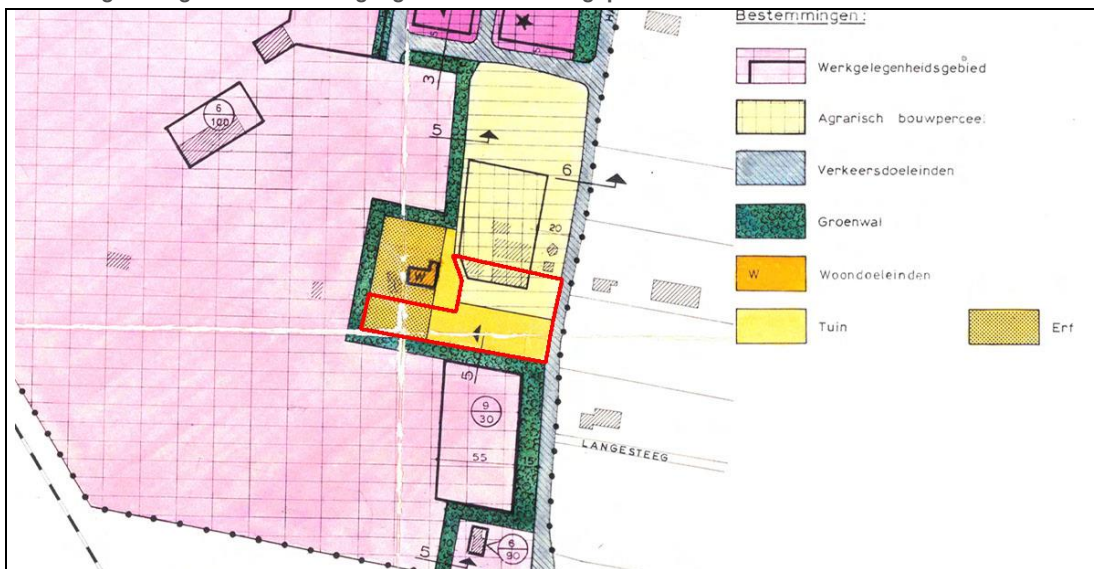
1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de bebouwde kom van Leusden (zie afbeelding 1) en is gesitueerd aan de westzijde van de Hamersveldseweg.

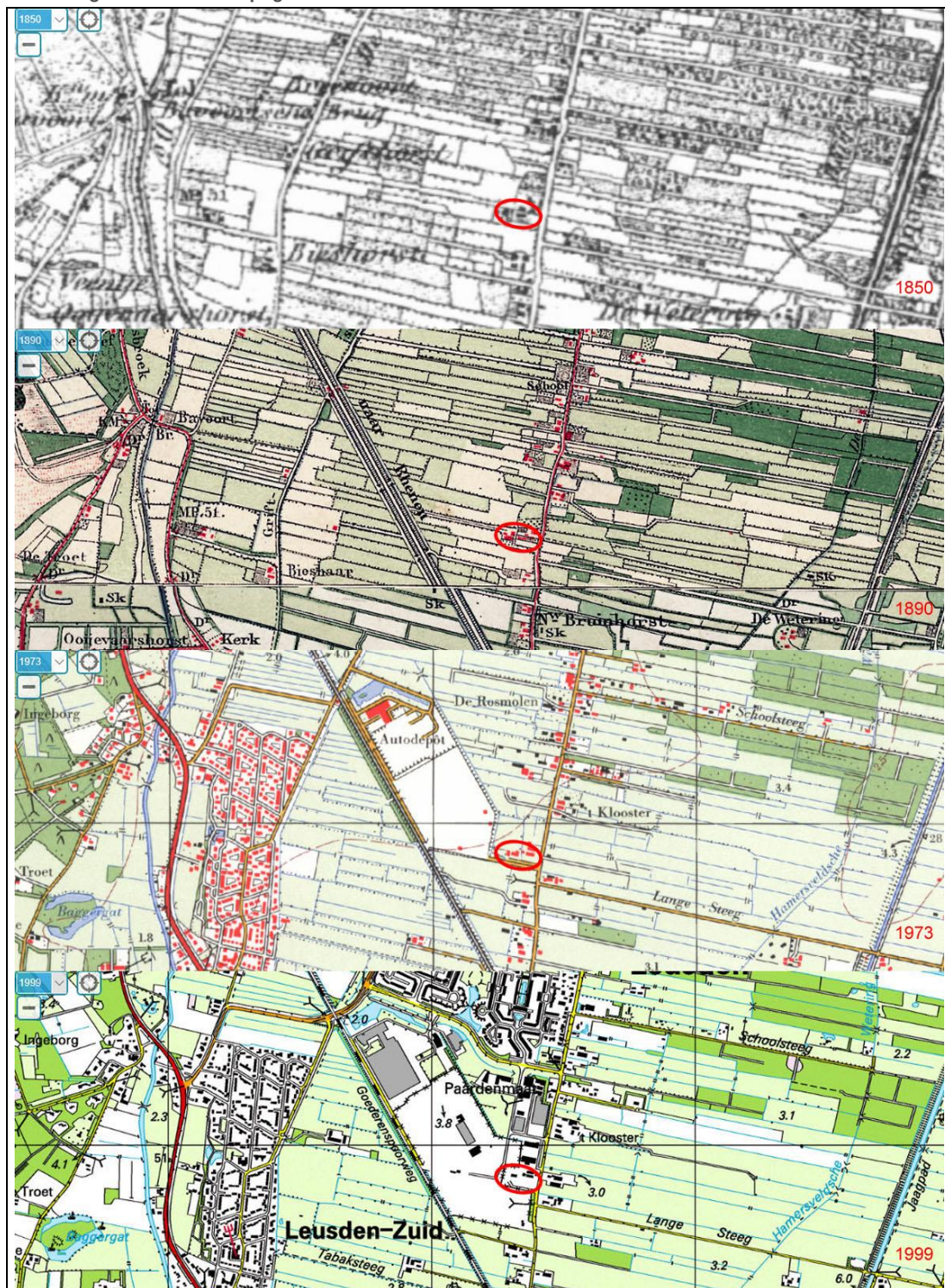
1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de planlocatie geldt de beheersverordening "Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen", die op 14 november 2013 door de door de gemeenteraad van Leusden is vastgesteld. Op grond van artikel 3.1 van de beheersverordening is het bestemmingsplan Paardenmaat 1990 van toepassing. In dit bestemmingsplan heeft het noordelijk deel van het plangebied de bestemming "Agrarisch bouwperceel". Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsuitoefening. Woningbouw is binnen deze bestemming niet toegestaan. Het zuidelijk deel de bestemmingen "Tuin" en "Erf". Ook binnen deze bestemmingen is de bouw van woningen niet toegestaan.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



Afbeelding 3: Historische topografie



2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de bebouwde kom van Leusden aan de westzijde van de Hamersveldseweg. De Hamersveldseweg is in de ontstaansgeschiedenis van Leusden van groot belang geweest als ontginningsbasis van het Hamersveld. Aan weerszijden van de weg is in de loop der tijd een agrarisch bebouwingslint ontstaan. Aan de oostzijde van de weg is het ontginningslandschap momenteel nog steeds zichtbaar. Aan de westkant is de voormalige agrarische bebouwing ingesloten door bebouwing. Ter plaatse van het plangebied is dat gebeurd door het bedrijventerrein Paardenmaat.

Het bedrijventerrein Paardenmaat is in de jaren tachtig en negentig ontwikkeld rondom een autodepot van Pon. Op het terrein zijn voornamelijk grootschalige bedrijven gevestigd, enkele autodealers en enkele kleinere bedrijven., dat dateert uit het begin van de 70'er jaren van de vorige eeuw.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.



Paardenmaat wordt aan de westzijde begrensd door het zogenaamde Ponlijntje en aan de andere zijde door de Hamersveldseweg. De Hamersveldseweg vormt de grens met het buitenge-

bied. Op het terrein zijn in totaal 32 bedrijven gevestigd, met name uit de branche groot- en detailhandel; reparatie van auto's. Pon is een beeldbepalend bedrijf op dit terrein, dat een groot deel van het terrein in gebruik heeft. Tussen het plangebied en Paardenmaat ligt een grondwal en dichte singelbeplanting.

In het plangebied is in ieder geval sinds 1850 bebouwing aanwezig. De monumentale langhuisboerderij aan de Hamerveldseweg 130 dateert uit 1921 (bron: Bagviewer). De woonboerderij op nummer 128 is van recenter datum en dateert uit 1997. De woning inclusief het aangebouwde bijgebouw heeft een lengte van 39 meter. De gronden rondom beide woningen zijn in gebruik als hobbywei, sier- en moestuin. Beide percelen worden ontsloten via een gezamenlijke in- en uitrit langs de zuidrand van het plangebied.

Afbeelding 5: Toekomstige situatie.



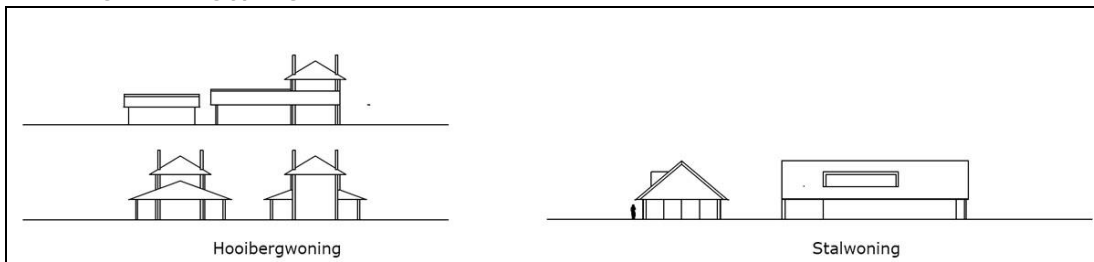
2.2. Toekomstige situatie

De architectuur bij de herontwikkeling van het plangebied is geïnspireerd op bebouwing zoals die van een hooiberg zoals die van oudsher veel bij agrarische bedrijven aanwezig was. Het perceel Hamerveldseweg 130 zal worden gesplitst. Op het zuidelijke perceelsgedeelte zal een

zogenaamde hooibergwoning worden gebouwd. Die naam verwijst naar de hoofdbouwmassa met roeden met daartussen een tentdak, zoals ook veel hooibergen vormgegeven zijn.

De woonboerderij op nummer 128 zal worden ingekort. Daarbij zal het aangebouwde bijgebouw met de garage worden geamoveerd. Daarna zal het perceel worden opgedeeld in vier percelen. Op de drie nieuwe percelen zullen zogenaamde schuurwoningen worden gebouwd. Dit zijn woningen met een eenvoudige hoofdmassa een inpandig bijgebouw, die bestaan uit één bouwlaag met een kap. De in- en uitrit zal in noordelijke richting worden verplaatst, zodat de percelen aan weerszijden van die in- en uitrit liggen. Misschien wel interessanter daarbij is dat hierdoor de monumentale boerderij op nummer 130 in het verlengde van die in- en uitrit komt te staan en dat deze hierdoor beter zichtbaar wordt vanaf de Hamersveldseweg.

Afbeelding 6: Woningtypologie.



3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

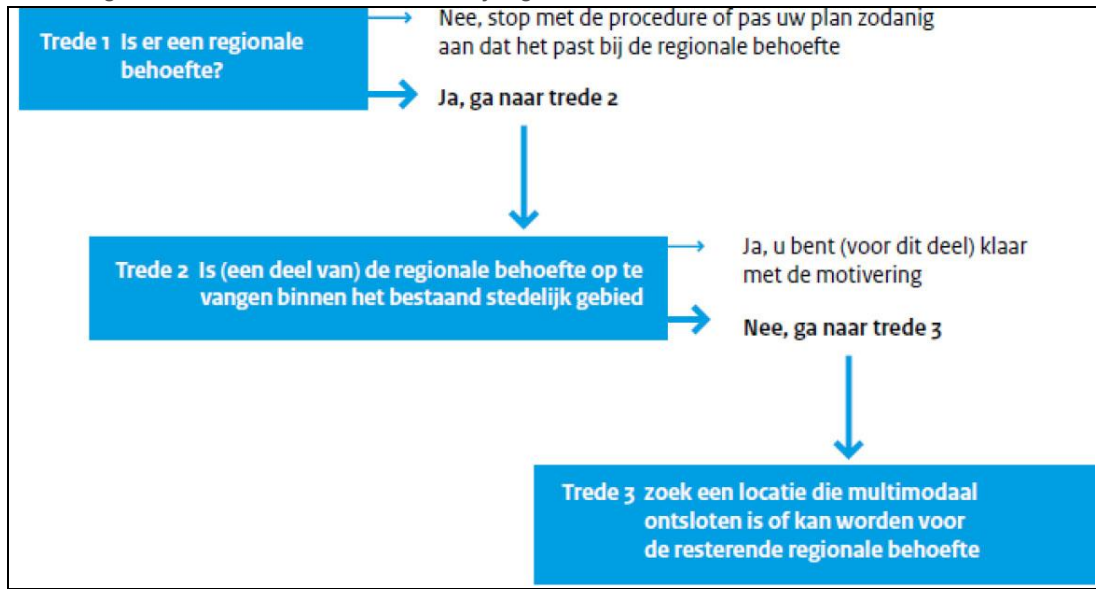
Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Dat betekent: eerst kijken of er sprake is van een actuele regionale behoefte, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van 11 woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit

geval neemt het woningaantal met vier toe. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

Afbeelding 7: Ladder voor duurzame verstedelijking.



3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening

Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling hebben Provinciale Staten de PRV enkele malen partieel herzien.

De PRS bevat het provinciale beleid vastgelegd. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De PRV heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende be-

stemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

De verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid rust op 2 belangrijke pijlers:

- 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 aantrekkelijk 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.

Deze pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie. Algemeen beleidsuitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is het zoveel mogelijk benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied. Uiteraard past de onderhavige ontwikkeling binnen dat uitgangspunt.

Bij de PRS horen 13 deelkaarten. De 11 kaarten bij de PRV komen grotendeels overeen met de kaarten van de PRS. Op die deelkaarten maakt het plangebied deel uit van het stedelijk gebied. In haar verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Woningbouw is uiteraard een functie die past in het stedelijk gebied.

Uit de verordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor kleinschalige ontwikkelingen zoals de verdichting van woningbouw in het bestaand stedelijk gebied. De PRS en de PRV hebben daarom geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Woonvisie 2012-2022

De "Woonvisie 2012-2022 Leusden: dorps, ruim en groen" is een actualisatie van de Woonvisie 2008-2015. De Woonvisie heeft niet alleen betrekking op nieuwbouw of herontwikkeling van locaties maar heeft ook betrekking op instrumenten waarmee de leefbaarheid, doorstroming, duurzaamheid en levensloopbestendigheid van woningen worden bevorderd. In de Woonvisie wordt geconcludeerd dat er tot en met 2022 in totaal 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 het voorliggende bestemmingsplan is sprake van de herontwikkeling van een locatie. De ontwikkeling is echter zo kleinschalig dat deze niet als woningbouwproject kan worden beschouwd en als uitzondering moet worden gezien op het algemene woonbeleid. De te realiseren woningen zijn bovendien door hun ligging aan de rand van het buitengebied een aanvulling in de huidige woningmarkt van Leusden. Naar verwachting zal hierdoor een doorstroming op de woningmarkt ontstaan, omdat de beoogde woningtypologie de mogelijkheid biedt om een stap te maken in de wooncarrière en een verhuisketen in gang te zetten. Gelet op de toename met vier woningen heeft het project nauwelijks invloed op de geprogrammeerde woningbouwaantallen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is een de herontwikkeling van een locatie die nauwelijks invloed heeft op het gemeentelijke woonbeleid.

3.3.2. Welstandsnota

De Welstandsnota 2014 beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Leusden en dient als toetsingskader voor de welstandstoetsing in het kader van een omgevingsvergunning voor bouwen. Bij het ontwerpen van nieuwe gebouwen of aanpassingen van bestaande bouwwerken moet daarmee rekening worden gehouden.

Bij het ontwerp van de woning zal door de initiatiefnemer rekening worden gehouden met de in de welstandsnota opgestelde richtlijnen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in criteria voor kleinere bouwwerken, objectgerichte criteria, gebiedsgerichte criteria en algemene welstandscriteria. Voor de bouw van de woningen zijn met name de gebiedsgerichte criteria van belang.

Gebiedsgerichte criteria

De gemeente Leusden heeft de welstandscriteria gedifferentieerd naar gebieden. Per gebied zijn specifieke criteria opgesteld. Het plangebied behoort tot het deelgebied 'Bedrijventerreinen'. In de tekst wordt specifiek verwezen naar de oude boerderijen langs de Hamersveldseweg: *'deze bebouwing, die bepalend is voor het oorspronkelijke karakter van dit deel van de Hamersveldseweg, dient in stand gehouden te worden. Nieuwbouw zal qua uitstraling moeten aansluiten bij de gemiddelde hoogte die in deze omgeving voorkomt. Uitgangspunt is om langs de Hamersveldseweg gebouwen met een kap te realiseren, in aansluiting op de omgeving.'*

Aanvullend daarop zijn voor het deelgebied 'Bedrijventerreinen' aanvullende criteria voor massa en vorm bebouwing en voor detaillering, kleur- en materiaalgebruik geformuleerd.

- **Algemeen**
 - de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen;
 - bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) zoals Hamersveldseweg 130 (status MIP*) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling;
- **plaatsing**
 - met representatieve zijde (kantoorgedeelte, entree) naar de doorgaande wegen Zuiderinslag en Hamersveldseweg. Indien het pand niet gelegen is aan de doorgaande wegen, dient de representatieve zijde naar de openbare weg gekeerd te zijn;
 - representativiteit en kleinschalige uitstraling van de panden langs de Hamersveldseweg;
 - de representatieve zijde staat in de rooilijn.
- **massa en vorm bebouwing**
 - instandhouden van de bebouwing die bepalend is voor het oorspronkelijke karakter van de Hamersveldseweg, inclusief het coöperatiegebouw;
 - gebouwen staan vrij in de ruimte;
 - per cluster eenheid in massaopbouw van het hoofdgebouw;
 - panden hebben een individuele uitstraling;
 - bebouwing heeft een hiërarchische gevelindeling.
 - voor grootschalige bouwwerken wordt een verticale geleding van de gevel toegepast.
 - nieuwbouw langs de Hamersveldseweg worden voorzien van een kap;
- **detaillering, kleur- en materiaalgebruik**
 - het representatieve deel wordt in hoofdzaak uitgevoerd in baksteen en glas.
 - bij bedrijfshallen en loodsen; het gebruik van gedekte en donkere kleuren en een gemetselde plint.

Bij het ontwerp van de woningen zal door de initiatiefnemer rekening worden gehouden met de in de welstandsnota opgestelde richtlijnen. Daartoe is een beeldkwaliteitsnotitie opgesteld waarin de richtlijnen uit welstandsnota vertaald zijn naar een mogelijke invulling van het plangebied.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Algemeen

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing zijn nog geen onderzoeken uitgevoerd. Dit hoofdstuk zal nadat de gemeente een positief besluit heeft genomen op het principeverzoek worden aangevuld.

4.2. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Derhalve is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Daarbij zijn in zowel de boven- als de ondergrond geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium vastgesteld. Van barium is bekend dat deze vaker in de omgeving in het grondwater in deze mate wordt aangetroffen. Hoewel formeel door de aanwezigheid van barium in het grondwater de hypothese 'onverdacht' komt te vervallen, is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Er zijn geen milieutechnische belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor het perceel. In de grond liggen de concentraties allen onder de waarde van wonen uit de regeling bodemkwaliteit en voldoen daar mee aan de bestemming van het perceel.

Wel dient rekening gehouden te worden met het feit dat de toepassing van grond aan beperkingen onderhevig is. Indien gedurende de nieuw- of verbouw grond vrijkomt en niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel elders te worden toegepast op basis van de bodemkwaliteitskaart.

4.3. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

¹ Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 aan de Hamersveldseweg 128 te Leusden, BO16124, Eemnes, 18 mei 2016

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden geen archeologische dubbelbestemming. Op de Archeologische beleidskaart 2011 van de gemeente Leusden is de locatie aangeduid als 'Gebieden met een hoge archeologische verwachting'. Hiervoor geldt dat bij plangebieden groter dan 100 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Gelet dit criterium is derhalve archeologisch onderzoek² uitgevoerd.

Volgens de gemeentelijke verwachtingskaart geldt voor het gebied rondom de historische lintbebouwing van de Hamersveldseweg een hoge verwachting. Op basis van onderstaand bureauonderzoek is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. De archeologische verwachting voor de prehistorie is middelhoog, zo blijkt uit naburig onderzoek, en is afhankelijk van de mate van verstoring van de top van het dekzand. De archeologische verwachting voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd is hoog, omdat langs de Hamersveldseweg de eerste ontginning van het gebied is opgezet.

Het is, op grond van het bureauonderzoek, aannemelijk dat er in ieder geval resten van een nederzetting uit de Late Middeleeuwen of Nieuwe Tijd aangetroffen kunnen worden. Voor de prehistorie is er meer onzekerheid. Aanbevolen wordt een verkennend booronderzoek uit te voeren, eventueel gecombineerd met een karterend onderzoek - met als doel:

- de mate van verstoring van het dekzand vast te stellen;
- de mogelijke aanwezigheid van archeologisch relevante lagen en/of vondsten te bepalen.

Aangezien het een terrein van beperkte omvang is, kan het financieel gunstig zijn het verkennend booronderzoek te combineren met een karterend onderzoek. Het verschil is met name dat er in een iets dichter boorgrid wordt gewerkt, met een grotere boordiameter, waarbij de relevante lagen worden gezeefd. Een en ander dient met bevoegd gezag te worden afgestemd.

4.4. Waterhuishouding en waterparagraaf

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

² Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek Hamersveldseweg 128 Leusden, Concept, B16-291, Amsterdam, juni 2016

Op 19 mei 2016 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Proces

Bij het doorlopen van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) is geconstateerd dat er in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is op 19 mei 2016 door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.5. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en de Wet ruimtelijke ordening (met name via de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als een belangrijke component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer

verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. Derhalve is een natuurtoets³ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming: Natura2000

Het plangebied is geen onderdeel van Natura 2000 of de ecologische hoofdstructuur van Nederland (EHS). De dichtstbijzijnde beschermde natuur zijn de Schoolsteegbosjes, beschermd natuurmonument, op meer dan 0,5 km in noordoostelijke richting. Het dichtstbijzijnde natuurgebied onderdeel van de EHS (of NNN) is de bosstrook haaks op de Hamersveldseweg ten noorden van nummer 117 op 350 meter in noordelijke richting (natuurbeheertype N16.02, Vochtig bos met productie). De bestaande woonwijken Groenhouten en Munnikhove liggen dichterbij de Schoolsteegbosjes. Hierdoor is -gelet op de geringe omvang van de ontwikkeling van het plangebied- de bouw van de vier woningen niet relevant voor de gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het opruimen van bomen, struiken en hagen (1), de sloop van de aanbouw, open garage, geitenhok en andere kleine opstallen (2), het grondverzet (3), de nieuwbouw (4), de herinrichting van de buitenruimte (5) en de intensivering van het woongebruik (6).

▪ Ad 1

In de te verwijderen bomen en struiken nestelen in het voorjaar vogels. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels. Aanbevolen wordt de grotere bomen (Zomereik, Amerikaanse eik en Gewone es) zoveel mogelijk te laten staan.

▪ Ad 2

In de te slopen gebouwen zijn geen jaarrond beschermde nesten of verblijfplaatsen van tabel 2 of 3 beschermde diersoorten vastgesteld. Alleen onder de pannen van de aanbouw kunnen dieren zitten. Dit is echter vanwege de laagte van de onderste pannenrij en de ge-

³ Bureau Schenkeveld, Natuurtoets Hamersveldseweg 128/130 Leusden, Culemborg, 20 mei 2016

makkelijke bereikbaarheid voor rovers als katten en ratten onwaarschijnlijk. De aanwezigheid van vleermuizen en/of Steenmarter kan daarom uitgesloten worden.

- Ad 3
Bij het grondverzet voor het bouwrijp maken van de woningbouwlocaties en de inrichting van de buitenruimte worden voor zover waarneembaar alleen verblijfplaatsen van algemeen (tabel 1) beschermde diersoorten als Bruine kikker, Egel, Mol verstoord of gedood. Hiervoor hoeft sedert 2005 geen ontheffing ex artikel 75C van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Wel wordt aangeraden vanuit de eveneens in de wet opgenomen zorgplicht op plekken waar dieren verborgen kunnen zitten zoals in en achter de composthopen deze eerste af te zoeken en de dieren weg te vangen en elders terug te zetten. Verder verdwijnt er grasland en zoomvegetatie en daarmee ook foerageergelegenheid voor vleermuizen. Dit effect is gering, grotendeels tijdelijk en heeft geen gevolgen voor de instandhouding van de respectievelijke populaties op lokaal niveau. Hierbij worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.
- Ad 4
Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en het verspreiden van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt niet tot de beschermde natuurgebieden in de omgeving.
- Ad 5
De heringerichte buitenruimte rond de gebouwen heeft een steniger karakter dan in de huidige situatie (meer verharding). Aangeraden wordt de drie grote exemplaren Zomereik en 1 exemplaar Gewone es op nummer 130 te laten staan en ook voor de nieuwe bomen, struiken en hagen inheemse soorten te nemen die op de standplaats thuis horen zoals Eenstijlige meidoorn, Gewone es, Hazelaar, Hulst, Sporek hout, Vogelkers, Wilde lijsterbes, Zomereik.
- Ad 6
De intensivering van het woongebruik heeft een toename van de totale hoeveelheid verstoring door licht, geluid en (auto-)bewegingen tot gevolg. In de stedelijke omgeving van Leusden en het intensief agrarisch gebied direct ten oosten van het plangebied (Langesteeg e.o.) heeft dat nauwelijks betekenis. Verstoringsgevoelige soorten komen hier niet (meer) voor.

Als aan de hierboven genoemde randvoorwaarden wordt voldaan, worden er door de ingreep geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

De sloop van het achterste deel van de aanbouw, de open garage en andere kleine opstallen op het perceel aan de Hamersveldseweg 128, de bouw van vier nieuw woningen en de herinrichting van de buitenruimte inclusief het weghalen van een groot deel van de beplanting en de verplaatsing van de ontsluitingsweg hebben geen ingrijpende ecologische gevolgen.

Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 tot en met 13) van de Flora- en faunawet worden overtreden, als de beplanting (bomen, struiken en hagen) buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) wordt verwijderd of eerst op aanwezigheid van nestelende vogels gecontroleerd.

Verder wordt aanbevolen:

- voorafgaand aan het grondverzet/vrijmaken van de moestuin verborgen plekken zoals in en rond de composthopen af te zoeken op dieren als Gewone pad, Egel, deze te verzamelen en elders in de omgeving uit te zetten;
- de drie grote exemplaren Zomereik en 1 exemplaar Gewone es op het perceel van Hamersveldseweg 130 te laten staan;
- inheemse soorten terug te planten;
- terughoudend te zijn met buitenverlichting, buitenlampen zo laag mogelijk op te hangen en/of uitstralend licht naar boven af te schermen.

4.6. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Ter hoogte van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur gereden. Derhalve dient voor dit wegdeel van de Hamersveldseweg op grond van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Hamersveldseweg is een weg in het stedelijk gebied en heeft een geluidszone van 200 meter. Voor het deel van de Hamersveldseweg ten noorden van het plangebied vanaf de Kapelhoek geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Voor dit wegvak is getoetst of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Derhalve is akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op het zuidelijke deel van de Hamersveldseweg ter plaatse van de beide woningen die het dichtst bij de Hamersveldseweg zijn geprojecteerd, wordt overschreden. De maximum ontheffingswaarde van 58 dB (conform het geluidbeleid van de gemeente Leusden) wordt echter niet overschreden. Voor beide woningen dient daarom een hogere grenswaarde aangevraagd te worden van 57 dB. Uit het onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek conform ex artikel 110g Wgh ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de gevels van twee toekomstige woningen maximaal 62 dB bedraagt. Derhalve dienen er voor twee woningen extra geluidwerende voorzieningen bepaald te worden, via een gevelweringonderzoek, om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen. Voor de overige woningen zijn er geen aanvullende maatregelen nodig.

⁴ Munsterhuis geluidsadvies, Wegverkeerslawaaï akoestisch onderzoek Hamersveldseweg 128 te Leusden, B03.16.063-RM, Borne, 20 september 2016

4.7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 4 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.8. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Voor bedrijven is de norm voor het Plaatsgebonden risico 10⁻⁶. Deze norm komt uitdrukking in een afstand: de PR-contour.

De risiconormen geven alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is

voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Volgens de risicokaart (afbeelding 8) liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven. Het plangebied ligt evenmin in het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen via de (spoor)weg of water of van een buisleiding. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Afbeelding 8: Externe veiligheid (bron www.risicokaart.nl).



4.9. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
 - In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld

in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

▪ omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Afbeelding 9: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van het bedrijventerrein Paardenmaat. Daardoor is er sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Op basis daarvan mogen de richtafstanden met één stap worden teruggeschaald. De bedrijvigheid aan de Kapelhoek heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch bouwperceel". De bedrijvigheid is hier door middel van vrijstellings-/afwijkingsprocedures gerealiseerd. Dit betreft bedrijvigheid die tot maximaal milieucategorie 3.1 (Autoschadebedrijf aan Kapelhoek 2) behoort. De bedrijvigheid op de aan het onderhavige plangebied grenzende percelen behoort echter tot maximaal categorie 2. Het

betreft een bedrijf in horecaservice (Kapelhoek 8) een kledingontwerp en kledingimportbedrijf (Kapelhoek 10/12), online kledingverkoop (Kapelhoek 14/16) een kinderdagverblijf (Kapelhoek 18), een opticien (Kapelhoek 20) en een automatiseringsbedrijf (Hamersveldseweg 126). Gelet op de afstand van de geprojecteerde woningen in het onderhavige plan leveren deze bedrijfsactiviteiten geen belemmeringen op voor de bouw van deze woningen. Ten westen van het plangebied bevindt zich het autodepot van Pon. Deze bedrijfsactiviteiten hebben SBI-code 5221.1 (Autoparkeerterreinen, parkeergarages) en behoren tot milieucategorie 2. Ook voor dit bedrijf wordt voldaan aan de minimale afstand van 10 meter vanaf de woning tot aan het bedrijfsperceel van het autodepot. Uit aanvullend akoestisch onderzoek⁵ blijkt dat de huidige bedrijfsactiviteiten van Pon's Automobielhandel niet worden beperkt door de realisatie van de woningen.

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor de onderhavige planontwikkeling.

4.10. Vormvrije MER-beoordeling

Op grond van het Besluit m.e.r. dient in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

⁵ Munsterhuis geluidsadvies, Akoestische onderbouwing bouwplan Hamersveldseweg 128 te Leusden, B03.17.092-RM, Borne, 10 juli 2017

5. Juridische planopzet

5.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van het plan is op de nieuwe wet aangesloten. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijking worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiks-bepalingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij recente bestemmingsplannen van de gemeente Leusden. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Hamersveldseweg 128 en 130 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0327.174-0301) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0327-13-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

Het plangebied krijgt een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld te worden dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal afwijkingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de vier enkelbestemmingen en één dubbelbestemming: "Groen" (artikel 3), "Tuin" (artikel 4), "Verkeer - Verblijfsgebied" (artikel 5) en "Wonen" (artikel 6) en de een dubbelbestemming en "Waarde - Archeologie" (artikel 7).

De uitgeefbare gronden hebben de bestemmingen "Groen", "Tuin" en "Wonen". De bestemming "Tuin" heeft betrekking op, in beginsel, onbebouwde tuinen en erven bij woningen. Gebouwen mogen hier niet worden gebouwd. De bestemming is dienstbaar aan de bestemming van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen is uitgegaan van het principe die gebieden te bestemmen die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn. Over het algemeen betreft het gronden ten dienste van de nabij gelegen woningen. Bij de meeste woningen betreft het de ruimte vóór de woningen. Het tuingedeelte in de zone langs de Hamersveldseweg heeft de bestemming "Groen". Op deze gronden mogen uitsluitend erfafscheidingen worden gebouwd. Om het groene karakter van deze gronden te behouden, is de aanleg van verharding en het gebruik ten behoeve van parkeren hier verboden.

Voor de woningen is de bestemming "Wonen" opgenomen. De bouwvlakken en de planregels geven de kaders aan van de bouwmogelijkheden. Woningen mogen een maximum inhoud van 650 m³ hebben. Er mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd. Als een bouwvlak ruimer is dan een gerealiseerde woning kan het hoofdgebouw wel aan de achterzijde worden vergroot. Voor de schuurwoningen is een specifieke regeling opgenomen, omdat hierbij de bijbehorende bouwwerken één bouwvolume vormen met het hoofdgebouw. Om dit te kunnen realiseren is enerzijds een groter bouwvolume toegestaan. Anderzijds mogen in dat geval geen andere bijbehorende bouwwerken meer worden opgericht. Uiteraard vormen de vergunningvrije bouwwerken een uitzondering hierop.

Op basis van een afspraak met de eigenaar van het perceel Hamersveldseweg 130 is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen die bepaald dat de omgevingsvergunning voor de bouw van meest westelijke woning pas kan worden verleend indien vaststaat dat op het perceel Hamersveldseweg 130 de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is gereduceerd tot maximaal 85 m². Op dit moment is ongeveer 125 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig.

Ten aanzien van het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is van belang dat in vrijstaande bijgebouwen geen primaire woonfuncties zijn toegestaan, zoals wonen, slapen, keuken, badkamer. Hobbyruimtes zijn wél mogelijk in bijgebouwen. Genoemde beperkingen gelden dus niet voor aanbouwen en uitbouwen. In de planregels is verder aangegeven welke regels van toepassing

zijn voor beroepsuitoefening aan huis en voor niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis aan huis.

De gezamenlijke inrit heeft de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied".

Op grond van het uitgevoerde archeologisch onderzoek is voor alle gronden in het plangebied in verband met de te beschermen archeologische verwachtingswaarde de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoge verwachting" opgenomen.

Algemene regels

In artikel 8 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

De Algemene bouwregels (artikel 9) bevatten bepalingen over het bouwen binnen bouwvlakken, de legalisering van legaal opgerichte bebouwing die niet aan de planregels voldoet, ondergronds bouwen en over heropricting van gebouwen.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 10 omvatten een aantal verboden om gronden en bouwwerken voor diverse activiteiten te gebruiken die niet wenselijk zijn in een woongebied.

De algemene afwijkingsregels (artikel 11) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de maatvoering, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, enzovoort. Daarnaast worden nutsvoorzieningen, antennemasten en antennedragers mogelijk gemaakt. Daarnaast kan onder voorwaarden een bed&breakfast worden toegestaan. Tot slot kan de maatvoering worden verruimd indien dit noodzakelijk is voor de isolatie van woningen.

In de algemene wijzigingsregels (artikel 12) is de mogelijkheid opgenomen bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding te wijzigen en kan de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die in het plan is opgenomen in verband met de toelaatbaarheid van Beroepsuitoefening aan huis en niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten, worden aangepast.

In de overige regels (artikel 13) zijn regels opgenomen met betrekking tot de peildatum voor wet- en regelgeving waarnaar wordt verwezen.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 14). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 15).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plangebied zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer. Uit de (globale) exploitatieberekeningen blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. De Gemeente Leusden zal een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten met deze initiatiefnemer. In deze exploitatieovereenkomst heeft de Gemeente Leusden het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de Gemeente Leusden.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de beoogde planontwikkeling in een dynamisch overleg met de buurt in de vorm van persoonlijke bezoeken aan de omwonenden toegelicht. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen in de architectuur van de woningen, waardoor er minder zicht op de omliggende woningen kan ontstaan. Omwonenden hebben daarbij aangegeven in principe geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling. De vertegenwoordiger van Pon heeft aangegeven dat hun standpunt nog nader bepaald dient te worden indien er sprake is van belemmering van hun bedrijfsactiviteiten nu of in de toekomst.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van maandag 5 december 2016 tot en met maandag 16 januari 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn samengevat in de Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Hamersveldseweg 128 en 130 (gemeente Leusden, juli 2017), die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.