

Datum 7 november 2016

**Ruimtelijke onderbouwing projectbesluit
2 onder 1- kapwoning i. p. v. 1 vrijstaande woning aan de
Hamersveldseweg 120A te Leusden.**

Behorend bij omgevingsvergunningen

WABO 2016-206 (Hamersveldseweg 120B) en

WABO 2016-207 (Hamersveldseweg 120A)

Toelichting

1. Inleiding

- Bij de totstandkoming van vigerende bestemmingsplan Hamersveldseweg 120 is voor het adres huisnummer 120A hoek Zuiderslag bepaald de mogelijkheid voor de bouw van een royale villa (vrij) en kelder (sba-k) met een maximaal bebouwd oppervlak tot ca 290 m2.
- Daarbij is t.a.v. volume en beeldkwaliteit nauwlettend gekeken naar de relatie met de naast-gelegen gerenoveerde boerderij Groot Wildenburg huisnr.120. Met dit forse volume diende deze villa zich vooral aan zijde Hamersveldseweg ingetogen en respectvol in uitstraling te uiten t.o.v. deze boerderij. Haar royale inhoud leverde in dat opzicht wat spanning op mbt die doelstelling / bescherming boerderij. De op kavel 120A gelegen eendaags te slopen (sloopvergunning) stenen stal vormt op dit perceel het leidend bouwvolume nieuwbouw.
- Na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan heeft de gegadigde voor deze woning zich terug getrokken. Tevens bleek dat in de huidige marktomstandigheden voor een dergelijke royale woning op deze locatie geen nieuwe kandidaten te vinden zijn. Echter wel vraag naar wat minder grote woning(en) op deze locatie.

2. Bestaande situatie

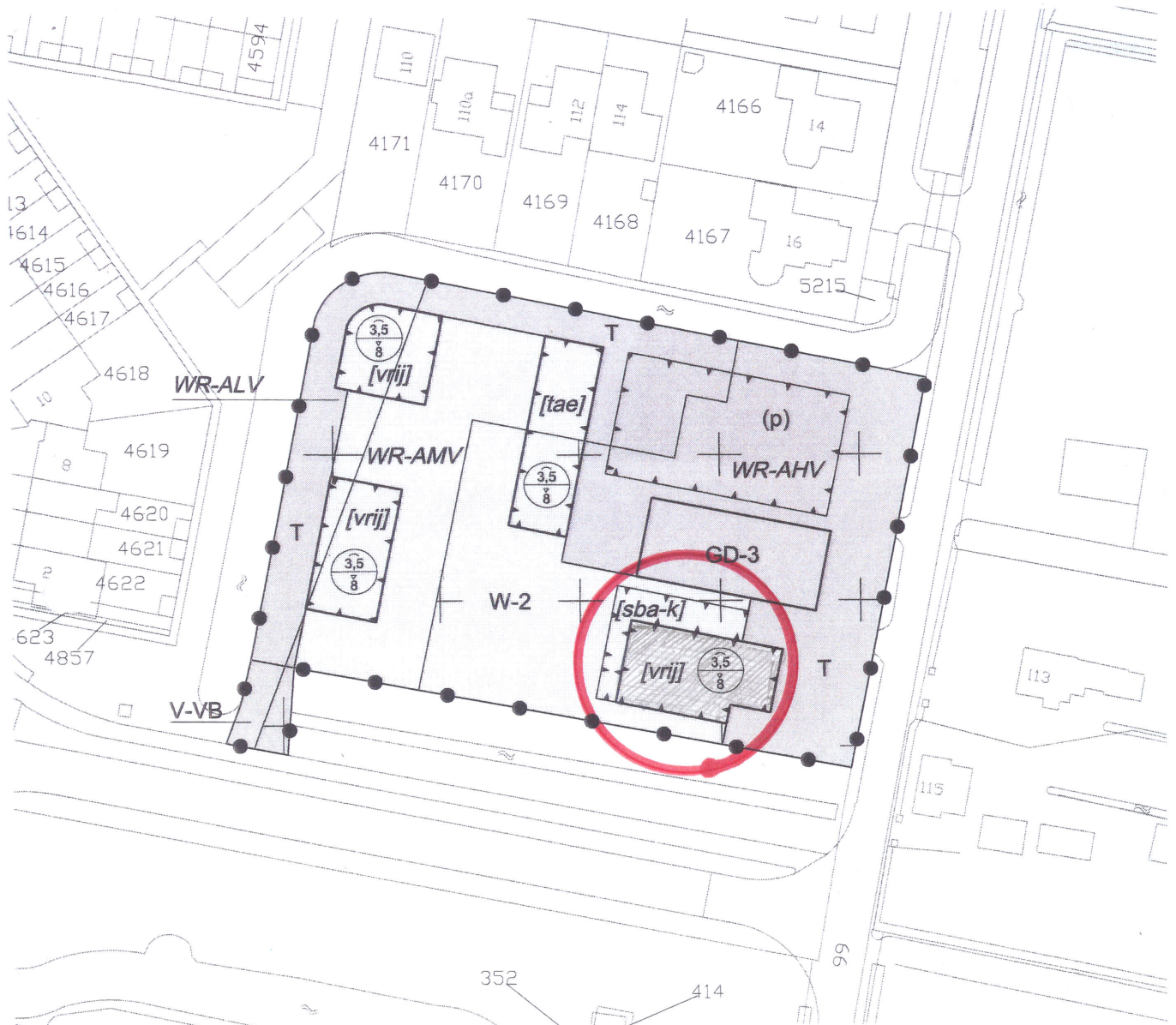
(zie plankaart huidig bestemmingsplan)

- Als laatste van de bij de oorspronkelijke boerderij behorende opstallen zal de resterende stenen stal binnenkort worden gesloopt. De direct ernaast (zuidkant) op eigen terrein staande 4 kastanjes belemmeren in ernstige mate straks het gebruik van grond en woning (ruimte- dag- zonlicht). Zoals destijds aangekondigd is in de omgevingsvergunning de kap-vergunning aanvraag daartoe meegenomen.
- Conform de verleende sloopvergunning zal bij de binnenkort te slopen stal dit worden vooraf gegaan door asbestinventarisatie en indien nodig sanering ervan, alsmede archeologisch onderzoek zoals bij de reeds verwijderde opstallen ook is gedaan. Tot nu toe zijn echter geen waardevolle historische vondsten gedaan.
- De bestaande eenvoudige schuur kenmerkt zich door een donker gemetselde voorgevel en grijs gestukadoorde zij- en achtergevels.
- De inrit naar beide woningen is een bestaande gehandhaafde door gemeente onlangs nog voorzien van trottoir met inrit banden.
- In de geldende planologische situatie valt dit perceel onder de werking van bestemmingsplan Leusden-Zuid. Hier geldt bestemming Wonen-2. waarin alleen een vrijstaande woning is toegestaan. Aanvraag 2 onder 1-kap woning is in strijd met dit bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan of omgevingsvergunning in afwijking van bestemmingsplan is daarom vereist.

3. Planbeschrijving

(zie plankaart nieuw met 2 kavels i.p.v. 1)

- Binnen het bouwvlak bestemmingsplan Hamersveldseweg 120A (hoek Zuiderinslag) zijn 2 geschakelde woningen geprojecteerd met een gezamenlijk bebouwd oppervlak van 235 m2 (ca 55m2 minder dan nu toegestaan). De aangegeven vergunningvrije uitbouw woning 120B niet meegerekend. Het totaalvolume bedraagt 1330 m3 (120A ca862m3 en120B ca468 m3)
- Het in geldend bestemmingsplan toegestane royale keldervolume wordt geheel niet benut.
- Voorliggend bouwplan is in juli j. l. met positief advies welstand- en monumentencommissie vervolgens verder uitgewerkt.



Verbeelding

Gemeente Leusden Bestemmingsplan

IDN / NL.IMRO.0327.129-0301

Bouwaanduidingen

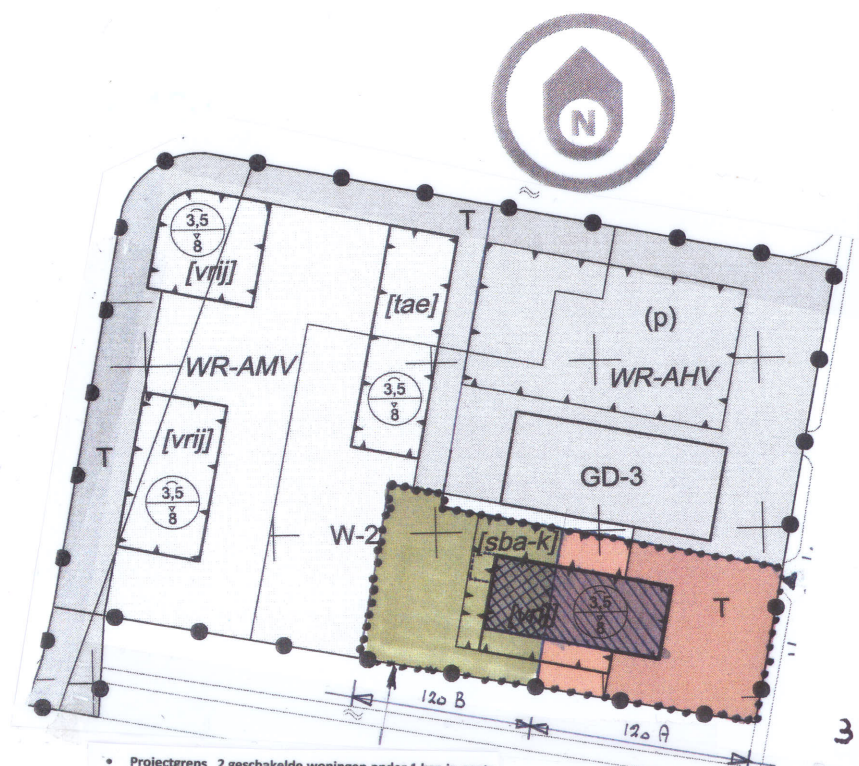
- [sba-k] specifieke bouwaanduiding - kelder
- [tae] twee-aaneen
- [vrij] vrijstaand

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- 3,5
8 maximale goot- en bouwhoogte (m)

Verklaringen

- 45 Grootschalige Basiskaart (GBK)
- Kadastrale gegevens



• Projectgrens 2 geschakelde woningen onder 1 kan in naast

- De stedenbouwkundige opzet, het gemeenschappelijke volume met het doorgaand wat luie zadeldak sluit wellicht beter aan bij de kwaliteit en dominantie bestaande boerderij.
- De te slopen schuur kenmerkt zich door grof gestukadoorde achter- en zijgevels met een gemetselde voorgevel. De nieuwbouw heeft om die reden gestukadoorde gevels in een rustige terughoudende grijze tint met een gemetseld plint- trasraam. Kozijnen zijn donker van kleur en een dakpannen dak in antracietgrijze kleur.
- T. a. v beeldkwaliteit, volume, hoogte, erfscheidingen, materiaalgebruik, duurzaamheid doelstellingen e. d. blijft het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd van kracht.
- Zie kavelindeling-situatie van de 2 onder-1 kap woning met bestaande inrit, erfscheidingen parkeerplaatsen, groenvoorziening en bomen.

4. Beleidskader

- Het ruimtelijke relevante beleid voor voorliggende plan speelt zich af op gemeentelijk niveau vanwege de kleinschaligheid ervan. Past het plan binnen het gemeentelijke beleid met bevoegdheden alsmede in de (nog uit te werken) onlangs aangenomen gemeentelijke woonvisie, past het vanzelf in het provinciale en nationale beleid waarvan het is afgeleid.
- Voorliggend plan bevindt zich tevens in de zogenaamde “rode contour” het stedelijke gebied zoals aangegeven in de Provinciale Structuurvisie.
- De nieuwe gemeentelijke woonvisie, mede ontstaan vanwege de veranderde markt met gewijzigde behoefteaccenten. Voorliggend plan past daar met name in vanwege de geschiktheid voor senioren met veel ruimte op de begane grond voor slaap- en badkamer. Daarnaast zijn de 2 woningen vanwege het hogere prijssegment minder toegankelijk voor jongere gezinnen met kinderen hetgeen ook uit de belangstelling blijkt
- De gemeentelijk uitgangspunten van beleid in vigerend bestemmingsplan Hamersveldseweg 120 t. a .v. de cultuurhistorische betekenis, duurzaam bouwen, verkeer en parkeren, groen, milieu, blijven onverminderd van kracht en zijn waar nodig opnieuw onderzocht. Zie par 7

5. Groenzones, hagen en bomen

- De op kavel 120A aanwezige 2 eiken in de voortuin blijven gehandhaafd. Voor de 4 eerder genoemde kastanjes op eigen grond aan zijde Zuiderinslag is in de omgevingsvergunningen de kapvergunning meegenomen. Alle bomen op gemeentelijk terrein blijven gehandhaafd.
- De onderlinge erfscheidingen van hagen voorzien worden uitgevoerd overeenkomstig reeds in bestaande situatie gebruikte hardhouten azobe staanders / schermen met groenblijvende snel groeiende Hedera klimop zoals aangegeven op de situatietekening.
- De bestaande lagere haagbeplanting langs trottoir Hamersveldseweg blijft gehandhaafd opdat het oorspronkelijk beeld vanaf deze weg zoveel mogelijk intact blijft.

6. Parkeren en bestratingen

- Beide kavels bieden voldoende ruimte voor parkeerplaatsen op eigen terrein en voorzien in de eigen parkeervoorziening van 1,7 pp en bezoekers. Woning 120 A (kavel 642 m2) heeft tevens inpandig een stallingruimte. Kavel 120B meet 494 m2.

- De gemeenschappelijke in- en oprit woningen voorziet in een wederzijds juridisch geborgd vrij in en uitrijden en parkeren op eigen terrein zoals aangegeven op de tekening..
- De bestrating van de gemeenschappelijk oprit wordt uitgevoerd overeenkomstig de inrit bestrating bij huisnummer 120 (Graphic Promotions) in licht rode kleur. De parkeerplaatsen bij voorkeur ook in afwaterend grint.

7. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

- Op dit punt zijn destijds uitgevoerde onderzoeken met resultaten conform randvoorwaarden en doelstellingen uit hoofdstuk 5 van het vigerende bestemmingsplan Hamersveldseweg 120 nagegaan op actuele bruikbaarheid. Met voorliggend plan met kleiner bouwvolume van 2 woningen in plaats van 1 vrijstaande woning kan dat mogelijk toch verschillen opleveren. Tevens wordt voldaan aan in vigerend bestemmingsplan aangegeven voorwaarde toetsing geluidbelasting gevels - dak aan het bouwbesluit.
- **Archeologie:** Zoals aangegeven zal volgens bestaande opdracht door Centrum voor Archeologie van gemeente Amersfoort ook hier bij te slopen laatste stal veldonderzoek gedaan worden omdat bodem verstorende werkzaamheden tijdens sloop- funderingsresten en kap van bomen kunnen optreden. Hun rapportage veldonderzoek gaat zoals gebruikelijk naar gemeente voor vrijgave tot bouwactiviteiten. Deze werkzaamheden zijn dezelfde als ook voor de geplande 1 vrijstaande woning zouden moeten worden uitgevoerd
- **Bodem:** Reeds oktober 2011 is voor het gehele gebied waarin dit bouwplan is opgenomen in kader van destijds gewijzigd bestemmingsplan Hamersveldseweg 120 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door HOPMAN & PETERS HOLDING Rapportnr. 11-P-279 . Gemeente heeft na beoordeling van het rapport op 9-7-2012 een positief advies uitgebracht tot herontwikkeling van het terrein voor woningbouw. Sindsdien is er op deze locatie niets veranderd anders dan er 3 woningen zijn gebouwd, de laatste woning dit jaar. Wel dient bij grondverzet rekening te worden gehouden met beperkingen voor hergebruik. Op het terrein zal met gesloten grondbalans worden gewerkt. (bijlage 1; rapport Hopman 13-10-2011 en beoordeling gemeente dd. 9-7-2012).
- **Externe veiligheid** Hierbij gaat het om gevaren die de directe omgeving loopt indien er iets mis mocht gaan tijdens de productie, behandelen of vervoer van gevaarlijke stoffen. In dat verband is de Route Gevaarlijke Stoffen die enkele jaren terug langs de Hamersveldseweg (zuid) en Zuiderinslag liep sindsdien aangepast en gewijzigd. Deze loopt niet meer langs de Hamersveldseweg 120 A+120B. Gemeente heeft tevens op basis van haar themakaart externe veiligheid reeds in 2013 vastgesteld dat er geen belastende bedrijven en installaties in de omgeving aanwezig zijn en/ of sindsdien zijn bijgekomen.
- **Flora en Fauna** Op grond van de Flora en Faunawet is het verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten, broed- nest- en verblijfplaatsen te verstoren en beschermde planten uit hun groeiplaats te verwijderen. Daartoe is de woningbouwontwikkeling uit gewijzigd bestemmingsplan Hamersveldseweg 120 vooraf getoetst in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en Ecologische Hoofdstructuur (EHS) op negatieve invloeden op aanwezige beschermde gebieden.

- Voorliggend bouwplan speelt zich af in het in mei 2012 onderzochte gebied, het rapport is uitgevoerd door ELS & Linde nr 12.054. De conclusie was toen reeds dat geen beschermde plantensoorten zijn aangetroffen in het plangebied, en/of schade wordt veroorzaakt aan beschermde diersoorten. Daarnaast was er geen verklaring van geen bedenkingen nodig. Sindsdien zijn door de inmiddels gerealiseerde renovatie boerderij en gebouwde woningen geen redenen te veronderstellen dat zulks nu wel het geval kan zijn. **(bijlage 2)**
- **Geluid:** In kader van de Wet geluidhinder is juli 2012 voor het gehele plangebied waarvan voorliggend bouwplan deel uitmaakt akoestisch onderzoek uitgevoerd door SPA Schoonderbeek Advies rapportnummer 20120202.R01. Daarbij zijn de geluidsbelastingen door verkeer van de Hamersveldseweg en Zuiderinslag op de bebouwingsgrenzen binnen het plangebied onderzocht op mogelijke hinder. Daarbij is voor Zuiderinslag door het college een hogere grenswaarden vastgesteld 52 / 53 dB en vastgelegd bij kadaster. Collegebesluit dd. 27 augustus 2013 nr 211571. De voorkeurswaarde is 48db, de hoogst toelaatbare 63 dB **(bijlage 3)**
T.a.v. de Hamersveldseweg ligt de geluidbelasting wat hoger dan de voorkeurswaarde 48dB echter gemeente heeft dat toen aanvaardbaar beoordeeld met dien verstande dat bij het verlenen omgevingsvergunningen erop zal worden toegezien dat de geluidwerendheid van gevels en daken voldoen aan de eisen die het bouwbesluit eraan stelt.
Akoestisch rapport SPA&WNP dd. 3 november 2016 nr 21620502.R01 geeft aan dat met toepassing van 2 specifieke ventilatieroosters in 120A aan die voorwaarden wordt voldaan. **(bijlage 4)**
- **Luchtkwaliteit** Met de inwerkingtreding van het nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) 1 aug 2009 zijn de getalsmatige grenzen luchtkwaliteitseisen verruimd ten opzichte van de Wet milieubeheer waarin de belangrijkste luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd. Ten aanzien van (toename) concentratie fijnstof of stikstofdioxide is bepaald dat voor woningbouwlocaties met 1500 woningen met 1 toegangsweg en voor 3000 woningen met 2 toegangswegen geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden. Voorliggend plan brengt daarin geen verandering aan.
- **Milieuhinder bedrijvigheid** Ten behoeve van dit plan dient te worden aangetoond dat het geen belemmering oplevert voor de omliggende bedrijven en inrichtingen. Andersom geldt dat de aanwezige bedrijven en inrichtingen geen belemmering opleveren voor de uitvoering van voorliggende ontwikkeling. Reeds tijdens de ontwikkeling van het bestemmingsplan Hamersveldseweg 120 en het onherroepelijk worden ervan is dit aspect onderzocht. T. a. v. de afstanden van bestaande bedrijven (meer dan 50m) en milieuzones (2) waarin deze zich bevonden is toen vastgesteld dat zowel vanuit het bedrijfsbelang als het belang van de toekomstige bewoners geen beperkingen behoeften te worden opgelegd. Deze situatie en omstandigheden zijn sindsdien (2013) niet gewijzigd.
- **Economische uitvoerbaarheid** In dit kader is gemeente verplicht haar kosten te verhalen door middel van een exploitatieplan tenzij dit anderszins is geregeld.

In dit geval wordt een anterieure overeenkomst opgesteld met ontwikkelaar om gemaakte kosten in verband met voorliggende planvorming te verhalen. Het kostenverhaal incl. eventuele planschade kosten worden hierin vastgelegd zodat de gemeentelijk kosten gedekt zijn. Aan de uitvoering zijn voor gemeente geen kosten verbonden zodat hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan economisch haalbaar is.

- **Maatschappelijke uitvoerbaarheid** Het huidige bestemmingsplan Hamersveldseweg 120 met 1 vrijstaande woning was onderwerp op een informatieavond met talrijke omwonenden op 2 febr. 2012. Toen gemaakte opmerkingen - bevindingen zijn vervolgens daarin verwerkt. Het huidige voorliggende plan tot splitsing naar 2 woningen op de hoek Hamersveldseweg en Zuiderinslag levert voor de directe omgeving nauwelijks verschillen op met de nu toegestane bebouwing. Van de zijde van deze omwonenden zijn destijds geen zienswijzen of bezwaren bekend geworden. Een direct betrokken omwonende is de voormalig eigenaar van het kavel en op de hoogte van voorliggende splitsing.
Een gunstiger te noemen verschil is dat de bebouwing aan zijde Zuiderinslag 3m smaller is dan nu toegestaan en rustig van beeld, materiaal, kleur en uitstraling. Het uitzicht wordt breder. Verkeersbewegingen naar 2 woningen i.p.v. 1 woning is moeilijk merk-meetbaar en sterk afhankelijk van de individuele bewoners – gezinnen- senioren.
Alles afwegend is gemeend een nieuwe omwonendenavond niet zinvol te vinden.
- **Kabels en leidingen** Op beide kavels was reeds eerder gebleken geen ruimtelijk relevante leidingen te herbergen die de ontwikkeling belemmeren. De kabels en leidingen voor nuts-bedrijven en rioleringen liggen voor de deur.

Per saldo kan aangenomen worden dat de ontwikkeling van deze 2 woningen in plaats van 1 grotere op dezelfde locatie en ruim binnen het toegestane volume, geen ander effect genereert op de omgeving en milieu dan voorheen het geval zou zijn geweest.