

Gemeente Leusden

**Ruimtelijke onderbouwing
Hamerveldseweg 69**

Juni 2016

Kenmerk 0327-10-T01

Projectnummer 0327-10

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding en doelstelling	1
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3. Geldende bestemmingsplanregeling	3
1.4. Leeswijzer	3
2. Beschrijving bestaande situatie	5
2.1. Ontstaansgeschiedenis Leusden	5
2.2. Beschrijving plangebied	5
3. Beleidskader	7
3.1. Algemeen	7
3.2. Woonvisie 2012-2022	7
4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	9
4.1. Ladder voor duurzame verstedelijking	9
4.2. Archeologie	9
4.3. Cultuurhistorie	12
4.4. Bodem	13
4.5. Externe veiligheid	13
4.6. Flora en fauna	15
4.7. Geluid	17
4.8. Verkeer en parkeren	18
4.9. Luchtkwaliteit	18
4.10. Bedrijven en milieuzonering	19
4.11. Waterparagraaf	20
4.12. Kabels en leidingen	22
4.13. Duurzaamheid	22
4.14. Vormvrije MER-beoordeling	23
5. Planbeschrijving	24
5.1. Algemeen	24
5.2. Het plan	24
6. Economische uitvoerbaarheid	26
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.1. Inspraak	27

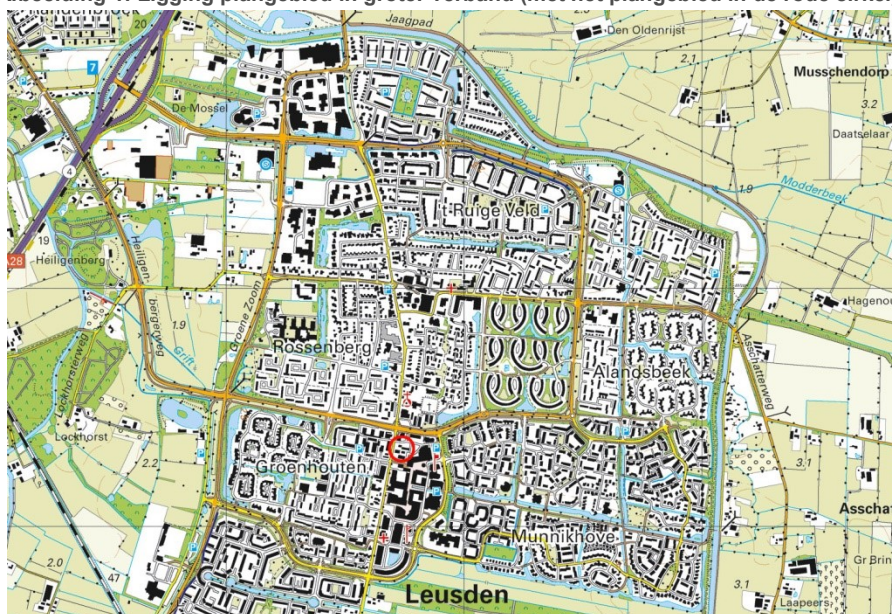
1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

Momenteel is Fietswereld Hans Greefhorst gevestigd in drie panden die verdeeld en gesitueerd zijn op de percelen Hamerveldseweg 69 en 71. Vanuit bedrijfseconomisch oogpunt is dat niet optimaal. De eigenaar van de fietsenhandel heeft dan ook het plan opgevat de fietsenhandel in één pand onder te brengen. Op het zuidelijke deel van het perceel Hamerveldseweg 71 is een nieuw onderkomen ontworpen voor de fietsenhandel. Dat pand zou ongeveer dienen te worden opgericht op de plaats van de huidige fietsenhandel en de bestaande tabaksschuur op het perceel Hamerveldseweg 71.

Dat heeft tot gevolg dat het gedeelte van de fietsenhandel dat momenteel gevestigd is in een deel van de voormalige stal op het perceel Hamerveldseweg 69 niet meer als zodanig gebruikt gaat worden. Het plan is daarom opgevat om de bestaande stal gedeeltelijk te verbouwen tot een extra woning. Daarbij zal deze stal qua beeld zoveel mogelijk in stand worden gehouden. Ten behoeve van deze nieuwe woning zal een berging op het erf worden gerealiseerd. Bovendien zal een inrit worden gerealiseerd op De Mulderij en krijgt de woning twee parkeerplaatsen op eigen erf.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband (met het plangebied in de rode cirkel).



Op 28 april 1977 heeft de gemeenteraad van Leusden het bestemmingsplan "Leusden-Centrum 2e fase" vastgesteld. Vervolgens heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht het bestemmingsplan op 26 april 1978 goedgekeurd. Daarin is voor het voorliggende plangebied de (toenmalige) bestaande situatie bestemd. Het plan voor de realisering van een nieuwe woning past derhalve niet in het bestemmingsplan.

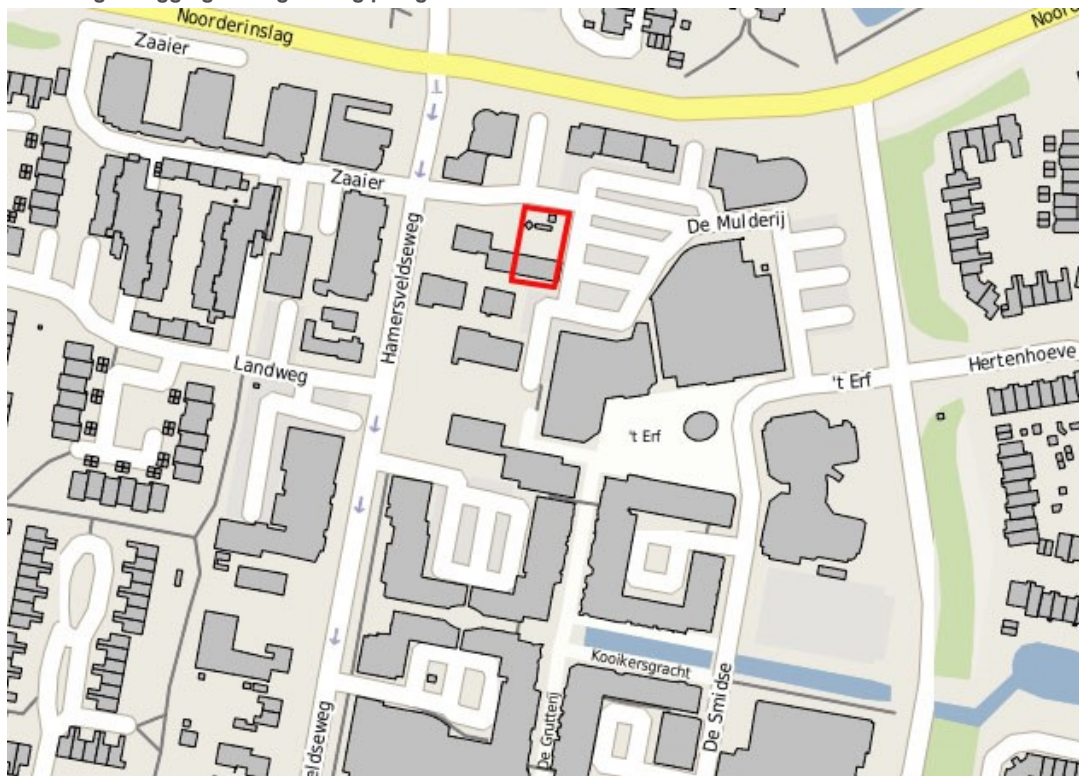
Om realisering van het plan mogelijk te maken is er voor gekozen een zogenaamde uitgebreide Wabo-procedure te volgen. Daarbij wordt uitgegaan van een procedure waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in Leusden op het achtererf van het perceel Hamerveldseweg 69 (zie afbeelding 1).

De ligging van het plangebied is gedetailleerder aangegeven in afbeelding 2. In deze afbeelding is te zien dat het plangebied samenvalt met (een deel van) de voormalige stal op de oostelijke helft van het kadastrale perceel sectie F, nummer 7233. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan het perceel Hamerveldseweg 71 en aan de oostzijde aan de parkeerplaats van het winkelcentrum Hamershof. Aan de westzijde grenst het gebied aan het perceel met het kadastrale nummer 7232 (het voorste gedeelte van de stal) en de woning Hamerveldseweg 69. De noordelijke begrenzing wordt -tot slot- gevormd door De Mulderij die het plangebied vanaf de Hamerveldseweg bereikbaar maakt.

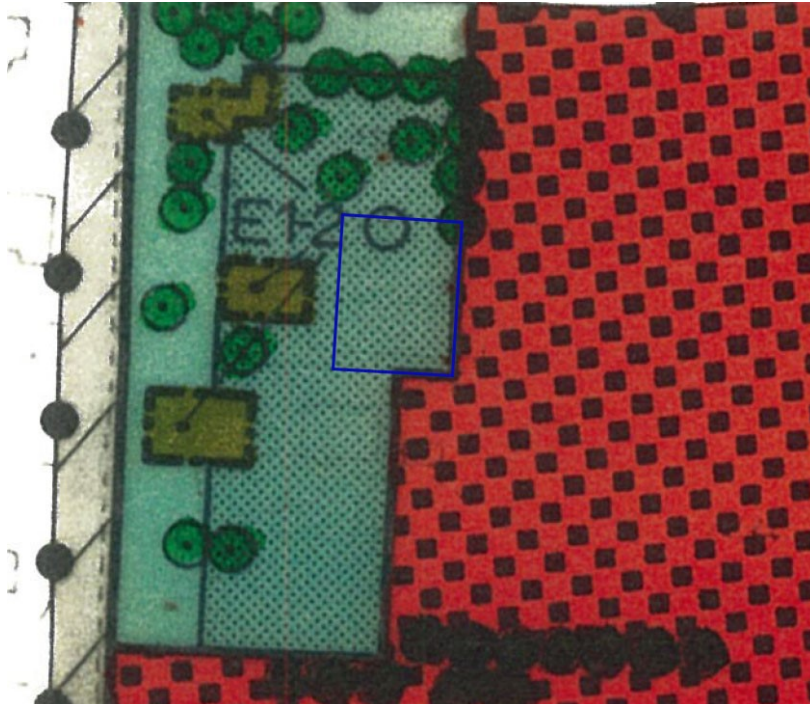
Afbeelding 2: Ligging en begrenzing plangebied.



1.3. Geldende bestemmingsplanregeling

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan "Leusden-centrum, 2^e fase" dat op 28 april 1977 door de gemeenteraad van Leusden is vastgesteld. Hierin heeft de planlocatie de bestemming "Eengezinshuizen 1-2 bouwlagen in open bebouwing" en " en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoge verwachting".

Afbeelding 3: Fragment verbeelding Bestemmingsplan Leusden-centrum, 2^e fase.



Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar binnen de bestemming het hoofdgebouw gerealiseerd mag worden. Binnen het nu voorliggende plangebied mag uitsluitend daarbij behorende gebouwde en ongebouwde voorzieningen worden gerealiseerd.

1.4. Leeswijzer

De inhoud van de toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 staat stil bij de geschiedenis en de huidige situatie van het plangebied;
- in hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de gemeente die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk 4 beschreven;
- de visie op het plangebied is beschreven in hoofdstuk 5;
- hoofdstuk 6 heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid van het plan;
- hoofdstuk 7 behandelt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure.

In het recente bestemmingsplan "Leusden-west", waaraan het plangebied aan de westzijde grenst, wordt uitgebreid ingegaan op onder andere de ontstaansgeschiedenis, de huidige situatie en de milieuaspecten van het gebied. Een groot deel van de informatie in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is dan ook uit dit bestemmingsplan afkomstig.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1. Ontstaansgeschiedenis Leusden

De gemeente Leusden ligt in de provincie Utrecht. Naast Leusden-Centrum, liggen in de gemeente ook de dorpen Achterveld, Leusden-Zuid en Stoutenburg en een aantal buurtschappen. De oorsprong van de gemeente Leusden ligt niet in de huidige gelijknamige plaats, maar in de buurtschap Oud-Leusden ten westen van Leusden. Het gemeentelijk gebied ligt deels in de Gelderse Vallei en deels op de Utrechtse Heuvelrug. Pas sinds de jaren '60, '70 van de 20e eeuw komt het huidige Leusden als plaats op de kaart voor. De twee dorpen Leusbroek en Hamersveld ondergingen enkele grote uitbreidingen en werden omgedoopt in Leusden-Zuid en Leusden-Centrum. De samenvoeging van deze twee dorpsgebieden betekende het ontstaan van het huidige Leusden.

De Hamerveldseweg is van oorsprong een van de oude agrarische bebouwingslinten die in de loop van de tijd in het dorp zijn opgenomen. De nu beschreven ontwikkeling vindt net plaats ten noorden van het erf van de historische boerderij Noordwijk. Voor een verdere beschrijving van de cultuurhistorische ontwikkeling wordt verwezen naar hoofdstuk 4.3 (Cultuurhistorie).

Afbeelding 4: Topografische kaart uit 1908 (met het plangebied in de rode cirkel).



2.2. Beschrijving plangebied

Momenteel bevindt zich op het perceel Hamerveldseweg 69 een woonhuis met achterliggend bijgebouw (dat gedeeltelijk wordt gebruikt door Fietsenwereld Greefhorst). De panden hebben hun voormalige agrarisch functie verloren.

Aan noordzijde vormt De Mulderij een toegangsroute naar het centrum van Leusden (Hamershof). Het perceel wordt momenteel afgescheiden door een hekwerk en plantsoen. Aan de achterzijde van het perceel ligt het parkeerterrein, waar voornamelijk voor het winkelcentrum wordt geparkeerd. Het winkelcentrum Hamershof is het grootste winkelcentrum van Leusden.

Afbeelding 5: De bestande woning aan de Hamerveldseweg.



Afbeelding 6: De Librije ter plaatse van de Hamerveldseweg, op de achtergrond de tabaksschuur.



Afbeelding 7: De voormalige stal vanaf het parkeerterrein aan de achterzijde.



3. Beleidskader

3.1. Algemeen

Omdat het plangebied betrekking heeft op relatief kleinschalige ontwikkelingen, wordt in dit hoofdstuk alleen stil gestaan bij het gemeentelijke beleid. Het beleid van rijk en provincie hebben geen directe gevolgen voor het plangebied. Het beleid van het waterschap komt, voor zover relevant, aan de orde in hoofdstuk 4.11 (Waterparagraaf). Voor het gemeentelijke beleid is met name de Woonvisie 2012-2022 van belang.

3.2. Woonvisie 2012-2022

De gemeente Leusden heeft in de visie de karakteristieke waarde van Leusden geschetst, alsmede een beeld voor de toekomst. Het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid en het beheerbeleid zijn in beginsel gebaseerd op het uitgangspunt dat ruimte en groen de belangrijkste, te behouden en waar nodig en mogelijk te versterken, ruimtelijke kenmerken zijn van het dorpse Leusden. Meer concreet houdt dit in dat vooral de vraag naar deze dorpse “elementen” wordt geaccommodeerd. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan (woon)gebouwen en functies die passen in of bijdragen aan het dorpse karakter.

Ten aanzien van de woningbehoefte in Leusden blijkt dat de gemiddelde woningbezetting is gedaald, mede door de toename van het aandeel eenpersoonshuishoudens. Dit vertaalt zich in een toename van de vraag naar woningen.

Uit de Woonvisie komt voorts naar voren dat zowel lokaal als regionaal op de korte termijn (2012-2015 een overschot aan woningbouwplannen is. Op de langere termijn (2015-2030) is echter sprake van een tekort aan plancapaciteit (voor 8.000 woningen). Na 2022 is er een vraag van 70 woningen per jaar. Uitgaande van het handhaven van de bestaande kwaliteiten (ruimte en groen) biedt alleen herontwikkeling mogelijkheden voor nieuwbouw. Daarnaast signaleert de gemeente dat de komende 10 jaar veel gebouwen en gronden hun huidige functie zullen verliezen en dat daarmee een noodzaak ontstaat tot heroriëntatie op de functie.

Gevolgen voor het plan

Voorliggend plan biedt mogelijkheden om met behoud van de kwaliteiten van Leusden (ruimte en groen) een nieuwe woning te ontwikkelen. Door het behoud van het perceel zal een kwalitatieve impuls betekenen. De bestaande zijkant (met hekwerken), zal worden gepromoveerd naar een aantrekkelijke entree van een gerenoveerd (woon)gebouw. Doordat er nauwelijk bebouwing wordt toegevoegd en het groen zal worden behouden en de kwaliteit daarvan toeneemt, wordt voldaan aan het uitgangspunt van de visie om het groene dorpse karakter te bewaren.

Tevens wordt ingespeeld op de ontwikkeling dat gebouwen en gronden hun functie verliezen. De woonfunctie is een passend vervolg op het verliezen van de voormalig agrarisch functie en de huidige opslag ten behoeve van de fietsenhandel.

Samenvattend kan worden gesteld dat de vraag naar de dorpse “elementen”, zoals gesteld in de Woonvisie, wordt geacommodeerd.

Het aantal woningen dat wordt toegevoegd is bovendien minimaal, namelijk één woning. Gesteld kan worden dat het plan past binnen het gemeentelijk woonprogramma.

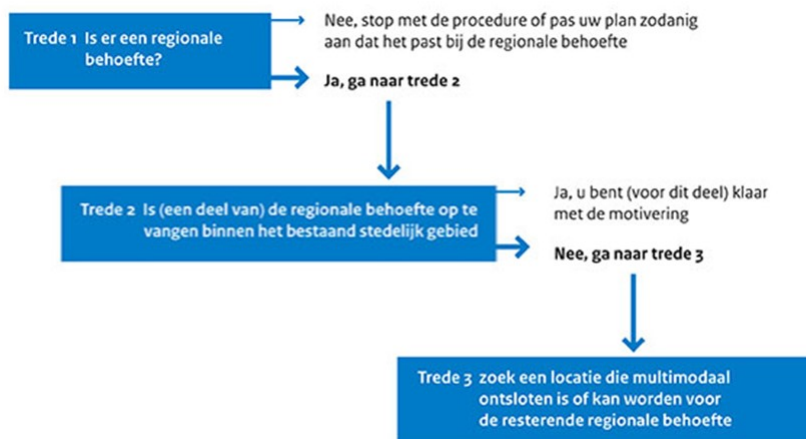
4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

In dit hoofdstuk is een samenvatting opgenomen van de onderzoeken die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan zijn uitgevoerd. De onderzoeken zelf zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

4.1. Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de toelichting bij een ruimtelijk plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de actuele regionale behoefte en, indien uit die beschrijving blijkt dat er sprake is van een actuele behoefte, tevens wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.

Afbeelding 8: De ladder voor duurzame verstedelijking schematisch weergegeven.



Op basis van jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471) kan echter worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van een beperkt aantal woningen, in de betreffende uitspraak een aantal van 3 woningen, niet als verstedelijking hoeft te worden aangemerkt. Aangezien de nu voorliggende ontwikkeling de bouw van één woning betreft behoeft de "ladder" derhalve niet te worden doorlopen.

Overigens is in paragraaf 3.2 onderbouwd dat het aantal woningen past binnen het gemeentelijk woonprogramma.

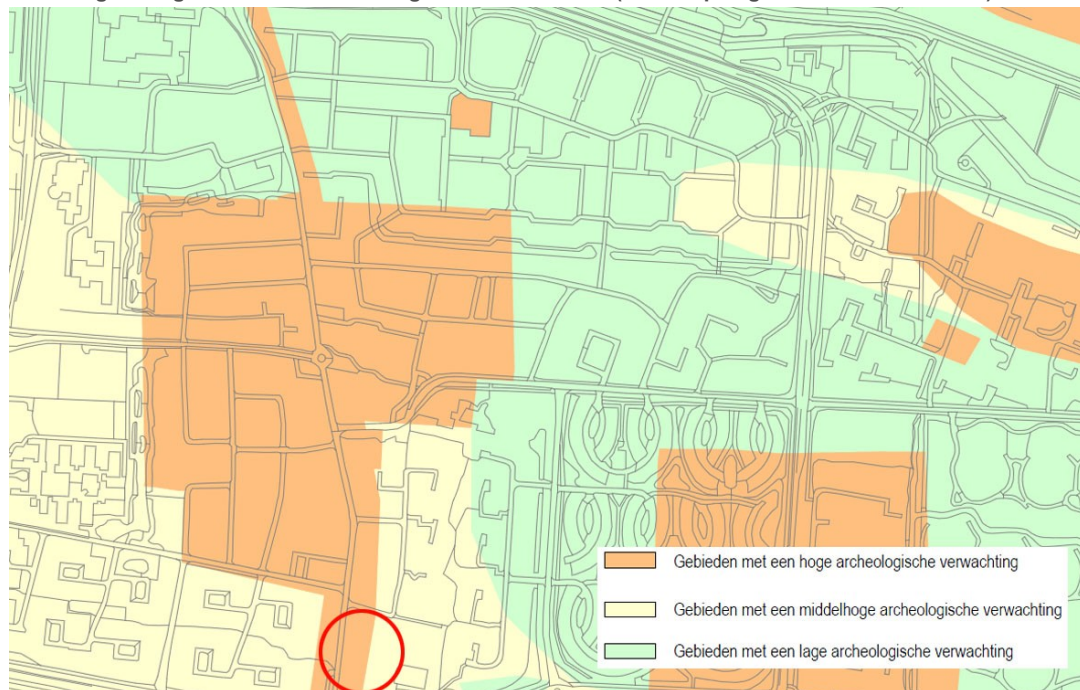
4.2. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 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 Beleidskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten, landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen.

Afbeelding 9: Fragment van de Archeologische Beleidskaart (met het plangebied in de rode cirkel).



Uit afbeelding 9 blijkt dat het plangebied gedeeltelijk in een zone met hoge archeologische verwachtingswaarde is gesitueerd (het oostelijke deel van het perceel heeft een middelhoge verwachtingswaarde). Dat betekent dat bij activiteiten groter dan 100 m², waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld plaatsvinden, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De omgevingsvergunning wordt verleend nadat de aanvrager een archeologisch onderzoeksrapport heeft overlegd van een archeologisch deskundige, waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Op basis van dit rapport kan het bevoegd gezag voorwaarden aan de betreffende vergunning verbinden (beschermen, opgraven, archeologisch begeleiden).

Volgens de gemeentelijke verwachtingskaart geldt voor het gebied rondom de historische lintbebouwing van de Hamersveldseweg een hoge verwachting. Deze hoge verwachting hangt

samen met de middeleeuwse weg en ontginning. Bekende archeologische vindplaatsen in de omgeving van het onderzoeksgebied bevinden zich op lokale hoogtes (de toppen en flanken van de dekzandruggen) en direct langs de oevers van de Heiligenbergerbeek. De hoogtes waren favoriete locaties voor bewoning zowel in de prehistorie en later ook in de Middeleeuwen. Verder was het gebied met ondiepe beekdalen weinig geschikt voor bewoning.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd¹. In het rapport wordt de volgende gespecificeerde verwachting aangegeven.

Het plangebied ligt binnen een vlakte bestaande uit verspoelde dekzanden. Hoogtegradiënten zijn in deze vlakten vanaf het Paleolithicum aantrekkelijke locaties voor kampen en (tijdelijke) bewoning. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aanwijzingen voor oudere bewoning vanaf het Mesolithicum en het Neolithicum tot Romeinse tijd. In het Paleo- en Mesolithicum koos men meer de hogere delen van het dekzand landschap voor tijdelijke kampementen, het plangebied was qua hoogteligging, hiervoor minder geschikt. Vuursteenvindplaatsen zijn in het plangebied daarom waarschijnlijk afwezig.

In de periode Laat Neolithicum tot Romeinse tijd is het landschap bedekt met veen. In de Middeleeuwen ontgint men het landschap. Het plangebied ligt aan het laatmiddeleeuwse ontginningslint van Hamersveld. De bodem bestaat uit een beekeerdgrond in verspoeld dekzand. De bodem is mogelijk verstoord bij de bouw van de huidige schuur en de aanleg van een betonnen vloer.

Er is binnen het plangebied sprake van 1 potentieel vondstniveau. Deze bevindt zich op geringe diepte onder de huidige bouwvoor.

Aanbevolen wordt om de intactheid van het bodemprofiel te bepalen door middel van een verkennend archeologisch booronderzoek zodat de archeologische waarde van het plangebied nader kan worden gespecificeerd. De gemeentelijke archeoloog heeft aangegeven met het onderzoek te kunnen instemmen, alsmede met het plan van aanpak met betrekking tot het booronderzoek.

Het booronderzoek is vervolgens op 1 juni 2016 uitgevoerd. Uit het booronderzoek blijkt dat in het plangebied de bodem is geroerd. Vermoedelijk is de bodem omgewerkt bij de bouw van het huidige pand, en later bij het aanbrengen van een betonvloer. Onder de omgewerkte grond kunnen nog archeologische sporen aanwezig zijn (dieper dan 285 cm boven NAP). Dit niveau bevindt zich buiten het bereik van de voorgenomen graafwerkzaamheden.

De gemeentelijke archeoloog heeft ingestemd met het onderzoek en de conclusies.

¹ Bureau voor Archeologie, Rapport 326 - versie 3, 13 juni 2016.

4.3. Cultuurhistorie

De Modernisering van de Monumentenzorg 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.

Het plangebied maakt deel uit van de Hamersveldse ontginning die rond 1130 in opdracht van de bisschop van Utrecht werd uitgevoerd. De Hamersveldse ontginning werd begrensd door de (Hamersveldse) Grift, de Moorsterbeek, de Modderbeek en de Zuidwindse sloot. In het midden van de ontginning lag de Hamersveldseweg die de ontginningsas vormde en over de hoogste plaatsen (zoals zandruggen of oude oeverwallen) werd aangelegd. Aan de westkant van de weg werden de eerste boerderijen gebouwd. In de loop van de tijd is de Hamersveldseweg op sommige plaatsen wat verlegd. Er zijn nog delen van de Grift zichtbaar tussen de Bavoortseweg en de Groene Zoom. Het gebied maakte in het verleden deel uit van de strookverkeveling Gelderse Vallei.

Afbeelding 10: Hamersveldse ontginning (met het plangebied in de rode cirkel).



In het plangebied komen geen beschermde monumenten voor.

Het beleid van de gemeente is gericht op de instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De initiatiefnemer heeft voorgesteld het betaande volume en een deel van de constructie van de stal te handhaven. Het gebouw zal worden vervangen door een gebouw met een architectuur die verwijst naar die de voormalige functie van de stal. Zodoende wordt aan de van oudsher aanwezige bebouwing gerefereerd.

4.4. 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.

Omdat er geen bodemroerende werkzaamheden van enige omvang plaatsvinden en mede omdat de functie van het perceel nu ook reeds "wonen" is, is een bodem onderzoek niet nodig.

4.5. Externe veiligheid

De regeling voor externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen, in relatie tot de omgeving, aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- Het plaatsgebonden risico (PR) van een bepaalde activiteit, is de kans dat een persoon, die continue en onbeschermd op die plaats aanwezig is, komt te overlijden als gevolg van een ongeval met die activiteit. Dit risico is weer te geven op een kaart. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico geeft de maximaal toelaatbare kans dat een individu komt te overlijden ten gevolge van een bepaalde activiteit en wordt beschouwd als een wettelijke grenswaarde.
- Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat, in één keer, een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm voor het groepsrisico is een oriënterende waarde, die wordt omschreven als de kans per jaar, dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden.

In het kader van de externe veiligheid worden in hoofdzaak drie mogelijke risicobronnen onderscheiden:

- inrichtingen, waarin opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- transportroutes, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Afbeelding 11: Externe veiligheid (met het plangebied in de blauwe cirkel).



Uit afbeelding 11 (bron: www.risicokaart.nl) blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle objecten zijn.

Inrichtingen

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is het zwembad Octopus aan de Bavoortseweg. De afstand tot het plangebied bedraagt ongeveer 1.100 meter. Het tankstation "De Horst" aan de Randweg ligt nog verder verwijderd van het plangebied (circa 1.400 meter). Het plangebied ligt daarmee (ver) buiten het invloedssfeer van deze inrichtingen.

Vervoer over de weg, het water en het spoor

De A28 is een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De afstand tot het plangebied bedraagt ongeveer 1.700 meter. Het plangebied ligt daarmee (ver) buiten het invloedssfeer van deze route.

Buisleidingen

Tussen de A28 en Leusden ligt een buisleiding die in het kader van de externe veiligheid relevant is (de rode streepjeslijnen in afbeelding 11). Ook aan de oostzijde van Leusden bevindt zich een dergelijke buisleiding. Het gaat om aardgastransportleidingen van de Gasunie. De afstand tot het plangebied is respectievelijk 950 meter en 1500 meter. Het plangebied ligt daarmee (ver) buiten het invloedssfeer van deze buisleidingen.

4.6. Flora en fauna

Binnen de bescherming van de natuur in Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen bescherming van gebieden en de bescherming van soorten.

Gebiedsbescherming

De bescherming van gebieden is geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998 (beschermde natuurmonumenten en Natura 2000 gebieden) of via het RO-spoor (Ecologische hoofdstructuur). De Natuurbeschermingswet bepaald dat activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Het plangebied is niet aangewezen als Natura 2000-gebied en behoort ook niet tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). Wel ligt ten oosten van de woonbuurt Claverenblad-Wildenburg het beschermde natuurmonument Schoolsteegbosjes. De afstand tot het plangebied is circa 450 meter.

Leusden is omgeven door het NNN. De afstand tot het plangebied is circa 400 meter. Het voorliggende plan is kleinschalig en midden in het stedelijke gebied gelegen, het maakt bovendien geen ontwikkelingen mogelijk die negatieve gevolgen kunnen hebben op de in de omgeving liggende beschermde natuurgebieden en/of NNN.

Afbeelding 12: Natuurwaarden (met het plangebied in de rode cirkel).



Soortenbescherming

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.

Daarom is een natuurtoets² uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief samenhangen met het opruimen van bomen, struiken en haag (1), het uitkleden van de schuur en de sloop van de opstallen (2), het grondverzet (3), de verbouwing (4), de herinrichting van de buitenruimte (5) en het nieuwe gebruik als woning (6).

Ad 1) Alleen de bomen en struiken die slecht zijn, te dicht bij de schuur of op de plek van het nieuwe bijgebouw en de oprit staan, worden gekapt. Dit betreft in ieder geval alle schijncypresen, een rode beuk, de okkernoot en de rode esdoorn. In de te verwijderen bomen en struiken kunnen in het voorjaar vogels nestelen. 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. De meeste bomen blijven staan, zodat er ook nauwelijks foerageergelegenheid voor vleermuizen verdwijnt. Dit effect is minimaal en heeft geen gevolgen voor de instandhouding van de populatie Gewone dwergvleermuis op lokaal niveau. Hierbij worden geen verbodsbepalingen van de Flora en faunawet overtreden

Ad 2) In de om te bouwen schuur en de bestaande garage/carport zijn geen verblijfplaatsen van beschermde dieren of jaarrond beschermde nesten van vogels aanwezig.

Ad 3) Bij het grondverzet voorafgaand aan de werkzaamheden en ten behoeve van de ontsluiting worden geen beschermde planten- en diersoorten verstoord of gedood anders dan de adventieve (= verwilderde tuinplant) exemplaren Ruig klokje.

Ad 4) Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en het verspreiden van vervuilde 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 stenig karakter. Het is wel belangrijk dat het hemelwater dat hierop valt ter plekke infiltreert.

Ad 6) De functie verandert van winkel naar woonhuis. Aard en intensiteit van de verstoring zullen veranderen. De totale hoeveelheid verstoring door licht, geluid en (auto-)bewegingen neemt af, maar zal iets verder in de avond doorlopen. In de stedelijke omgeving van Leusden, het cen-

² Bureau Schenkeveld, Hamersveldseweg 69, Leusden natuurtoets, Culemborg, 10 juni 2016.

trum in het bijzonder, heeft dat nauwelijks betekenis. Verstoringsgevoelige soorten komen hier niet (meer) voor.

Conclusie

De sloop van de oude opstallen (open garage, schutting), de verbouwing van het achterdeel van de schuur en de herinrichting van de buitenruimte (inclusief het weghalen van de beplanting) hebben geen ingrijpende ecologische gevolgen. Er worden ook geen verbodsbepalingen (artikel 8 t.m.13) van de Flora en faunawet overtreden, als de beplanting (bomen, struiken en haag) buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) wordt verwijderd of eerst op aanwezigheid van nestelende vogels gecontroleerd.

4.7. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) is woningbouw een geluidgevoelige bestemming. Er dient dan ook een onderzoek te worden uitgevoerd naar de gevelbelasting als gevolg van wegverkeer, spoorwegen of industrie.

De locatie bevindt zich niet binnen de zone van een spoorweg of industrieterrein. Wel bevindt de locatie zich binnen een zone van een weg (Noorderinslag). Daarom is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd³.

De Hamerveldseweg is een weg waarop de maximum snelheid 30 km/uur bedraagt. Dergelijke wegen behoeven niet te worden onderzocht. Uitzondering is de situatie waarbij verwacht mag worden dat er niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Hoewel de Hamerveldseweg een behoorlijke intensiteit heeft is er van afgezien de weg in de berekening van de gevelwaarde te betrekken. Daarvoor zijn de volgende redenen. De nieuwe woning heeft geen gevel die gericht is op de Hamerveldseweg (het te handhaven deel van de schuur staat ervóór). Voorts is er andere afschermdende bebouwing aanwezig en ligt de nieuwe woning relatief ver van de Hamerveldseweg af.

Toetsing Wgh

Uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting als gevolg van de Noorderinslag maximaal 43 dB bedraagt (noordgevel op verdiepingshoogte), inclusief aftrek artikel 110g Wgh. Er wordt derhalve voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder (48 dB).

Toetsing Bouwbesluit

Het blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek conform ex. Art. 110g Wgh ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de gevels van de toekomstige woning maximaal 52 dB bedraagt. Derhalve dient er voor deze woning geen extra geluidwerende voorzieningen bepaald te worden om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen. De minimale karakteristieke geluidwering van een gevel bedraagt immers 20 dB.

³ Munsterhuis geluidsadvies, Akoestisch onderzoek, 13 juni 2016.

4.8. Verkeer en parkeren

Ten behoeve van het bepalen van de parkeerbehoefte en de verkeersaantrekkende werking is het plan getoetst aan de ASVV-2012.

De realisatie van het plan brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goede inrichting van het terrein is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In de gemeente Leusden is het gebruikelijk dat in de eigen parkeerbehoefte van het project dient te worden voorzien.

In dit verband is de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone waarin de locatie is gesitueerd van belang. De stedelijke zone kan worden omschreven als "centrum". De stedelijkheidsgraad is afhankelijk van de "adressendichtheid". Volgens opgave van het CBS is de adressendichtheid in dit deel van Leusden (Hamershof) 1.722, daarmee wordt het gebied ingedeeld in de categorie "sterk stedelijk".

Volgens paragraaf 6.3.3 van de ASVV 2012 kan voor vrijstaande koopwoningen worden uitgegaan van een minimum aantal parkeerplaatsen van 1,2 en een maximum van 2,0 parkeerplaatsen per woning.

In het plan worden 2 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de geldende parkeerkentallen en dat tevens wordt voldaan aan het Leusdense beleid om op eigen erf in de parkeerbehoefte te voorzien.

4.9. 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.

Volgens paragraaf 6.3.3 van de ASVV 2012 kan voor vrijstaande koopwoningen worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van maximaal 7,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal op deze locatie. Dit aantal is ingevoerd in de rekentool NIBM van Infomil.

Afbeelding 13: Uitkomst rekentool NIBM.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		7,2
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.10. Bedrijven en milieuzonering

Om hinder tussen bedrijfsmatige activiteiten en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijfsmatige activiteiten een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijfsmatige activiteiten gesitueerd worden.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijfsactiviteiten ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies zijn hieronder weergegeven.

	Omgevingstype rustige woonwijk
Categorie 1	10 meter
Categorie 2	30 meter
Categorie 3.1	50 meter
Categorie 3.2	100 meter

Zijn de afstanden tussen een bedrijfsactiviteit en woningen kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Het plan voorziet in de vestiging van een nieuwe woning op het perceel Hamerveldseweg 69. In de directe omgeving zijn diverse functies aanwezig zoals winkels van Albert Heijn en Hema, alsmede een fietsenhandel en een restaurant op een afgesplitst deel van het perceel Hamers-

veldseweg 71 (in voorbereiding). Restaurants worden ingedeeld in de bedrijfssoort "Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d., SBI 561". De fietsenhandel kan worden ingedeeld in "Detailhandel voor zover n.e.g, SBI 47" en "Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen), SBI 952". De beide winkels kunnen worden ingedeeld in "supermarkten, warenhuizen, SBI 471".

Bedrijfssoort	Functie	Categorie	Richtafstand	Feitelijke afstand
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	Restaurant	1	10 meter	ca. 40 meter
Supermarkten, warenhuizen	AH, Hema	1	10 meter	ca. 35 /20 meter
Detailhandel voor zover n.e.g	Fietsenhandel	1	10 meter	ca.25 meter
Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	Fietsenhandel	1	10 meter	ca.25 meter

De tabel geeft de bijbehorende categorieën en richtafstanden in het gebiedstype "rustige woon-omgeving". De feitelijke afstanden van de nieuwe woning tot de verschillende functies is ruim meer dan de richtafstanden. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstanden van brochure "Bedrijven en milieuzonering van de VNG."

4.11. Waterparagraaf

Sinds 14 februari 2001 is het verplicht een Watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en dus ook het bestemmingsplan - een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In de laatste instantie kan worden teruggesproken op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed, emissies worden verbeterd, duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn, er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand

houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21).

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. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem 2010-2015

Vanaf 1 januari 2013 zijn Waterschap Vallei & Eem en Waterschap Veluwe gefuseerd. Het nieuwe waterschap heet vanaf heden Waterschap Vallei en Veluwe. Het plangebied ligt in het oorspronkelijke beheersgebied van Waterschap Vallei & Eem. Omdat het nieuwe waterschap nog geen nieuw Waterbeheersplan heeft vastgesteld wordt vooralsnog uitgegaan van het waterbeheersplan van Waterschap Vallei en Eem. Het Ontwerp-Waterbeheerprogramma 2016-2021 heeft in het voorjaar van 2015 ter visie gelegen.

In het Waterbeheersplan 2010-2015 (vastgesteld op 17 september 2009) heeft het toenmalige Waterschap Vallei & Eem zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van het waterschap voor de komende zes jaar. In het waterbeheersplan vertaalt het waterschap zijn taken in concrete doelen voor de periode van 6 jaar, de maatregelen om die doelen te realiseren en de prestatie-/indicatoren waaraan de resultaten kunnen worden afgemeten. Het waterbeheersplan is gevoed door beleid dat in de achterliggende periode is ontwikkeld.

Het waterschap geeft zijn taken vorm middels drie programma's:

- veilige dijken; beschermen van de bewoonde gebieden tegen overstromingen;
- voldoende en schoon water; waar het nodig is, is water van goede kwaliteit beschikbaar. Er wordt geen overlast van het water ondervonden;

- zuivering afvalwater; het waterschap zuivert gebruikt en verontreinigd water en hemelwater dat in rioleringen wordt verzameld. Dit gebeurt voordat het water op het oppervlaktewater wordt geloosd.

Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Leusden 2015-2018 heeft de gemeente Leusden samen met het Waterschap het rioleringsbeleid vastgelegd. In het GRP 2015-2018 staat een overzicht van de in Leusden aanwezige voorzieningen, is het rioolbeheer van de afgelopen planperiode geëvalueerd, zijn doelen vertaald in ambities en staan de hoofdlijnen van de aanpak om de ambities te halen. Alle nieuwe ontwikkelingen worden, afhankelijk van de ligging, aan de doelstellingen van het GRP 2015-2018 getoetst.

Watertoets

Het op te richten bijgebouw in de vorm van een berging (oppervlakte 30 m²) kan ook reeds binnen de huidige regels op het erf worden gerealiseerd.

Als gevolg van het slopen van bestaande constructiedelen (dak en begane grondvloer) en het vervolgens herinrichten van de (toekomstige) woning zal per saldo geen toename van de verhard oppervlak optreden. Het hemelwater, dat terecht komt op de daken van de bebouwing zal worden afgevoerd op het hemelwaterriool aan de zijde van het parkeerterrein. Het vuilwater zal worden afgevoerd naar de bestaande riolering aan de zijde van de Hamerveldseweg. Het bestaande stelsel heeft capaciteit genoeg om de geringe toename van het aanbod te kunnen verwerken. De doelstellingen van het waterschap komen dan ook niet in het gedrang door dit bestemmingsplan.

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt betekent het voorgaande dat het een plan betreft dat uitsluitend een functiewijziging van de bestaande bebouwing inhoudt.

Op 12 mei 2016 is de digitale watertoets ingevuld⁴. Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.

4.12. Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen publieke kabels en leidingen.

4.13. Duurzaamheid

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

⁴ Waterschap Vallei en Veluwe, dossiercode 20160512-10-12975.

re materialen. Het aspect duurzaamheid komt ook tot uiting in het herontwikkelen van het perceel binnen de bestaand stedelijk gebied en.

4.14. Vormvrije MER-beoordeling

Als gevolg van de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.) dient in ieder bestemmingsplan inhoudelijk gemotiveerd te worden dat aan de regelingen wordt voldaan. Voorheen kon in de meeste plannen worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarden bleven.

De consequentie hiervan is dat een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets 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.

Het wijzigen van de inrichting en de functie van de voormalige stal ten behoeve van één woning valt beneden de drempelwaarde als bedoeld in de D-Lijst onder 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling.

Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

5. Planbeschrijving

5.1. Algemeen

De initiatiefnemer heeft het plan ontwikkeld om de bestaande stal (momenteel gedeeltelijk in gebruik door de fietsenhandel) te verbouwen tot woning. De fietsenhandel zal worden verplaatst naar een nieuwe locatie ten zuiden van het bestaande pand op nummer 71.

Op het terrein zal ten noorden van de nieuwe woning tevens een garage/berging worden gerealiseerd met daarvoor twee overdekte parkeerplaatsen.

5.2. Het plan

Door Kielstra Architecten is een ontwerp vervaardigd. Het ontwerp voorziet het oude gebouw van een nieuw dak (met dakopbouw). De bestaande muren worden voorzien van een gepot-dekselde betimmering, kozijnen en gevelisolatie. Intern krijgt het gebouw een nieuwe begane grondvloer, een verdiepingsvloer en een aangepaste inrichting

De entree van het gebouw zal aan de noordzijde worden gesitueerd waar ook een garage/berging met overdekte parkeerplaatsen wordt gerealiseerd. De ontsluiting van het perceel zal plaatsvinden via De Mulderij.

Afbeelding 14: Nieuwe situatie met links het te handhaven gedeelte en rechts het nieuwe woonperceel.



Door gebruik te maken van de kenmerkende gevelindeling en detaillering van van de oude stal, kan deze als het ware "vertaald" worden in een moderne variant. Het deel van de oude stal die als berging bij huisnummer 69 in stand zal blijven krijgt dezelfde gevelbehandeling zodat het gehele pand dezelfde houten uitstraling krijgt.

Aan de "achterzijde" zal, grenzend aan het bestaande parkeerterrein, een terras met openslaande deuren worden aangebracht. Door de verhoogde ligging van het pand zal uitzicht over het parkeerterrein worden verkregen.

Afbeelding 15: Nieuwe gevelbeelden.



6. 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 exploitatieberekeningen blijkt dat het onderhavige plan financieel uitvoerbaar is. De gemeente Leusden zal een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten met deze initiatiefnemer. Door middel van deze exploitatieovereenkomst heeft de gemeente het kostenverhaal geregeld. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Inspraak

Tijdens een informatiebijeenkomst op XXX 2016 zijn de omwonenden geïnformeerd. Tijdens die bijeenkomst hebben omwonenden het volgende aangegeven. [reacties nog toevoegen].

