

Gemeente Leusden

**Bestemmingsplan Achterveld 2014,
herziening W. van Amersfoortstraat
65**

Toelichting, regels en analoge verbeelding

18 april 2019

Kenmerk 0327-21-T02
Projectnummer 0327-21

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Vigerend bestemmingsplan	1
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Bestaande situatie	3
2.2.	Toekomstige situatie	3
2.2.1.	Bouwplan	3
2.2.2.	Parkeren	4
3.	Beleid	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening	7
3.3.	Gemeentelijk beleid	8
3.3.1.	Woonvisie 2016 - 2026	8
3.3.2.	Welstandsnota	9
3.3.3.	Dynamische Duurzaamheidsagenda Leusden 2016 – 2030	11
4.	Milieu-aspecten	12
4.1.	Algemeen	12
4.2.	Geluid	12
4.3.	Bodem	12
4.4.	Archeologie	12
4.5.	Luchtkwaliteit	13
4.6.	Externe veiligheid	14
4.7.	Water	15
4.8.	Flora en fauna	17
4.9.	Bedrijven en milieuzonering	18
5.	Juridische planopzet	20
5.1.	Algemeen	20
5.2.	Bestemmingsplan	20
5.3.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	20
5.3.1.	Verbeelding	20
5.3.2.	Regels	20

6.	Uitvoerbaarheid	22
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	22
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.3.	Ontwerpbestemmingsplan	22

Bijlagen:

1. Bodemonderzoek
2. Watertoets
3. Akoestisch onderzoek

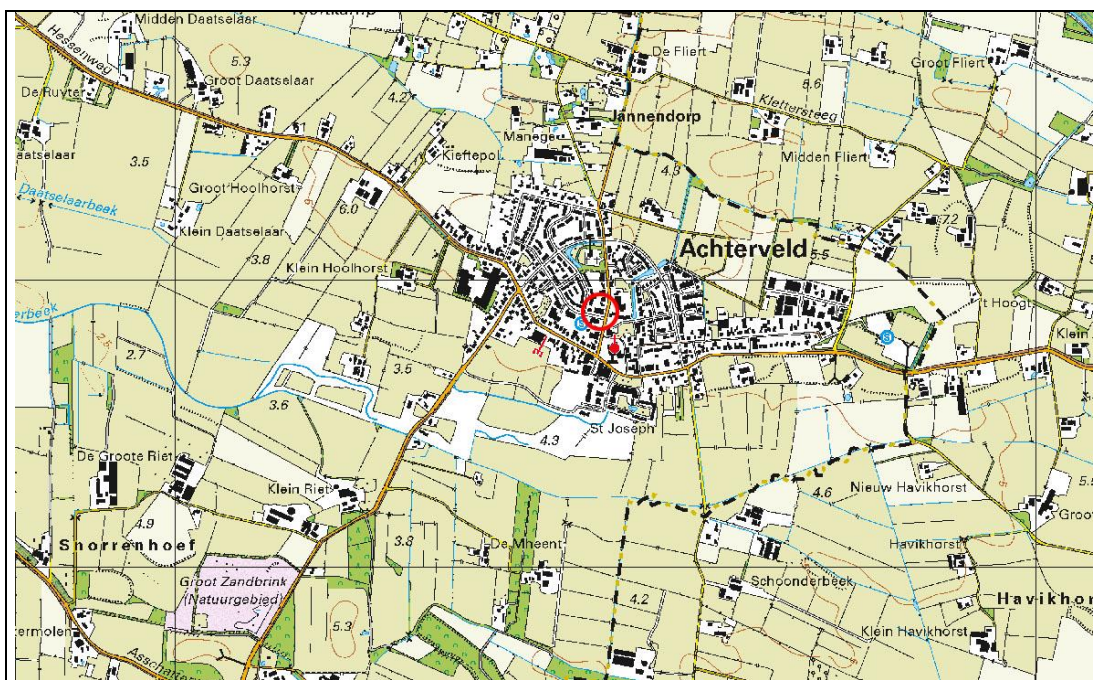
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het voormalig bankgebouw De Drie Linden aan de Walter van Amersfoortstraat 65 in Achterveld is tegenwoordig een tandartsenpraktijk gevestigd. De initiatiefnemer en eigenaar van het pand heeft het voornemen op de begane grond één appartement en op de eerste verdieping vijf appartementen te realiseren. De begane grond wordt in verband daarmee inpandig verbouwd. De tweede bouwlaag wordt uitgebreid.

Op grond van het bestemmingsplan "Achterveld 2014" hebben deze gronden de bestemming "Maatschappelijk". Binnen deze bestemming is het gebruik ten behoeve van wonen niet toegestaan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Om deze ontwikkeling mogelijk maken is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Gelet op de relatief beperkte ruimtelijke consequenties is daarbij gekozen om een partiële herziening in procedure te brengen. 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. Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan Achterveld 2014 dat door de gemeenteraad van Leusden op 9 juli 2014 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Maatschappelijk". Binnen die bestemming is een bouwvlak aangegeven waar gebouwen zijn

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Het pand W. van Amersfoortstraat 65 dateert uit 1970. Het pand bestaat grotendeels uit één bouwlaag. Op ongeveer een kwart hiervan is een tweede bouwlaag aanwezig. Het pand is oorspronkelijk in gebruik geweest als bankgebouw. In de gevel aan de Jan van Arkelweg is nog een pinautomaat aanwezig. Inmiddels is in het pand een tandartsenpraktijk gevestigd. In de omgeving van het plangebied staan woningen in diverse typologieën die voornamelijk bestaan uit één of twee bouwlagen met een kap. Tegenover het pand staat aan de Jan van Arkelweg een basisschool. Aan de W. van Amersfoortstraat staan tegenover het pand een sportzaal, de voorschool Klein Duimpje en de voormalige bibliotheek van Achterveld. Op de hoek van de Walter van Amersfoortstraat en de Jan van Arkelweg is een beeldbepalende Plataan aanwezig.

2.2. Toekomstige situatie

2.2.1. Bouwplan

De initiatiefnemer en eigenaar van het pand heeft het voornemen op de begane grond één appartement en op de eerste verdieping vijf appartementen te realiseren. De begane grond wordt in verband daarmee inpandig verbouwd. De tweede bouwlaag wordt uitgebreid. Aan de noordzijde ligt de gevel terug om de buurkavel meer privacy te geven. In verband met die privacy zijn de ramen meer ondergeschikt dan aan de zuidzijde. Ook de dakterrassen zijn in verband met de privacy van omwonenden zoveel als mogelijk op de straat gericht en zijn teruggelegd op het dak.

Afbeelding 3: Artist impression (indicatief).



De entree ten behoeve van de woningen zal aan de noordkant van het pand worden gesitueerd naast de tuin van het appartement op de begane grond.

Afbeelding 4: Toekomstige situatie.



Het materiaal van de buitengevel van de dakopbouw zal bestaan uit vergrijsd western red cedar. Hierdoor zal de eigentijdse toevoeging aan het gebouw duidelijk herkenbaar zijn en zich onderscheiden van het metselwerk op de begane grond.

De beeldbepalende plataan op de hoek van de Walter van Amersfoortstraat en de Jan van Arkelweg zal worden gehandhaafd.

2.2.2. Parkeren

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.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is de ASVV2012 gebruikt. Voor appartementen voor goedkope huurwoningen in weinig stedelijk gebied in de 'centrumschil' geldt een parkeernorm van 0,8 tot 1,6 parkeerplaatsen per appartement. Gelet op het feit dat er sprake is van tweeka-merappartementen, is uitgegaan van een norm van 1,5 parkeerplaats per appartement. Voor de 6 appartementen worden 9 parkeerplaatsen aangelegd.

Voor een tandartsenpraktijk in weinig stedelijk gebied in de 'centrumschil' geldt een norm van 1,9-2,4 parkeerplaatsen per behandelkamer. Omdat de bewoners van de appartementen tijdens de openingstijden van de praktijk grotendeels buitenshuis zijn, is voor de praktijk uitgegaan van een norm van 2,0 parkeerplaatsen per behandelkamer en zijn 8 parkeerplaatsen noodzakelijk.

De 3 langsparkeerplaatsen langs de Walter van Amersfoortstraat worden aangepast tot 7 haakse parkeerplaatsen. Aan de Jan van Arkelweg zijn al 7 haakse parkeerplaatsen aanwezig. Samen met de 3 parkeerplaatsen op eigen terrein voorziet het bestemmingsplan in 17 parkeerplaatsen en wordt voldaan aan de parkeernorm.

3. Beleid

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 weelderig goed (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. Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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 6 toe. De ladder is in dit geval daarom niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

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 en daarmee ook projectafwijkingbesluiten 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 de planontwikkeling is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) vastgesteld, sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016.

Zoals de naam al aangeeft is in de PRS 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 bestemmingsplannen 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 toevoeging van 6 woningen voort. De PRS en de PRV hebben daarom geen gevolgen voor de onderhavige planontwikkeling.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Woonvisie 2016 - 2026

De Woonvisie 2016-2026 is een actualisatie van de Woonvisie 2012-2022 en is door de gemeenteraad vastgesteld op 9 juni 2016. Behouden en versterken van de Leusdense kernkwaliteiten als dorps en groen blijven voorop staan. De 'oude' Woonvisie ging uit van het beginsel 'nee, tenzij....' voor wat betreft nieuwe projecten ten opzichte van de in uitvoering en voorbereiding zijnde woningbouwprojecten. Mede vanwege de economische crisis was een aantal jaren het consumentenvertrouwen en daardoor de vraag naar woningen laag. De crisis met vergaande consequenties voor de woningmarkt ligt achter ons. De Woonvisie 2016-2026 gaat dan ook uit van een ander vertrekpunt. Om Leusden vitaal en krachtig te houden wordt planologische ruimte geboden voor de bouw van 800-1.200 woningen (peildatum 2016) tot 2026. Voor het grootste deel worden deze woningen gerealiseerd op locaties die al in ontwikkeling en/of in voorbereiding zijn. Voor een deel kunnen deze woningen op locaties binnen de rode contour worden gerealiseerd, die voor herontwikkeling in aanmerking komen of die ruimtelijk gezien geschikt zijn voor woningbouw. De te realiseren woningen moeten vooral iets toevoegen aan de Leusdense woningvoorraad dat er niet of onvoldoende is. Dat kan zitten in de woning, het woonconcept en/of de wijze waarop een project tot stand komt. Het te realiseren programma hiervoor bestaat in hoofdzaak uit gezinswoningen. De onderbouwing van de behoefte aan de te realiseren woningen is aan de initiatiefnemer.

Aan de woonverkenning Leusden (ABF Research 2011) wordt het volgende ontleend: "Leusden heeft een bevolkingsopbouw met relatief veel kinderen, (potentiële) gezinnen vanaf 30 jaar en een nu nog beperkte groep senioren. Het aantal jonge huishoudens groeit mede door vestiging. Het cohort 15-24 jaar is kleiner dan de andere leeftijdsgroepen wat verklaard wordt door vertrek omwille van voornamelijk studiemotieven. Op termijn is de ontgroening daardoor beperkt. De vergrijzing neemt sterk toe. Hierdoor ontstaat naar verwachting een andere mix van huishou-

dens binnen de verschillende woonmilieus. Dit heeft effecten op het gebruik van de publieke ruimte en de behoefte aan voorzieningen.

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

Nieuwbouw bedraagt de komende decennia nog maar enkele procenten van de totale voorraad. De bestaande voorraad, de transformatie en herbestemming worden, mede door de veranderende vraag, belangrijker. Leusden streeft daarbij naar een duurzame ontwikkeling. Duurzaamheid gaat verder dan groen en energie. Duurzaamheid is ook een woningvoorraad die lang meegaat en snel is aan te passen op de woonwensen in de gemeente. Binnen de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw is flexibiliteit een sleutelbegrip. Dit betekent dat woningen snel geschikt zijn te maken voor nieuwe doelgroepen. Vooral in het kader van de groeiende vraag naar nieuwe woonvormen voor specifieke doelgroepen (ouderen, zorgdoelgroepen, starters, alleenstaanden, statushouders) biedt dit -afhankelijk van de locatiekwaliteiten- kansen. De toevoeging van 6 één- en tweekamerappartementen in Achterveld biedt voor verschillende van die specifieke doelgroepen een kans op woonruimte en past daarmee uitstekend binnen de doelstelling van de woonvisie.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is een herontwikkeling van een locatie die, gezien de beperkte toevoeging van 6 woningen, 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 woningen 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 opbouw met de appartementen 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. Voor de Dorpslinten waartoe de bebouwing langs de Jan van Arkelweg behoort, zijn 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) worden voorgelegd aan de welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.
- **Plaatsing**
 - de rooilijn die in de omgeving van het bouwwerk aanwezig is, wordt gevolgd;
 - oriëntatie op de weg;
 - bebouwingscomplexen in het Hart van Achterveld (BKP Hessenweg) staan vrij in de ruimte. Ten aanzien van de overige bebouwing wordt de rooilijn die in de omgeving van het bouwwerk aanwezig is, gevolgd;
 - bijgebouwen worden achter de voorgevel gesitueerd (B).
- **Massa en vorm**
 - de hoofdgebouwen hebben een individuele uitstraling met heldere, eenduidige hoofdvormen;
 - kleinschalige parcellering;
 - royale kappen met een nok;
 - begane grond en verdiepingen in het Centrumgebied van Achterveld (BKP Hessenweg) vormen een architectonische eenheid;
 - nieuwbouw past in de (kleinschalige) schaal van het gebied, zowel qua oppervlak als hoogte;
 - handhaven en versterken van de evenwichtige, hiërarchische indeling van de gevel;
 - plaatsing en massa van bijgebouwen en aan- en uitbouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- **Detaillering, kleur en materiaalgebruik**
 - handhaven, terugbrengen en versterken van de oorspronkelijke kenmerken;
 - gevel bestaat uit rood/bruine(bak-)stenen of is gestuukt, afdekking met pannen of riet;
 - er worden in het Centrumgebied van Achterveld (BKP Hessenweg) geen grootschalige gevelopeningen toegepast;
 - kleur- en materiaalgebruik van aan het openbaar gebied grenzende aan- en bijgebouwen is afgestemd op het hoofdgebouw;
 - toepassing van gedekte aardkleuren en/of groen, wit, (zaans)rood, dan wel in aansluiting op omgeving.

In dit geval is sprake van een toevoeging aan een bestaand voormalig kantoorgebouw, dat in zijn massaopbouw en detaillering afwijkt van het beeld dat in de welstandsnota wordt beoogd. Die bestaande situatie maakt het niet zonder meer mogelijk om aan alle criteria die in de welstandsnota worden genoemd te voldoen.

De architectuur van het pand is enigszins gedateerd, maar vormt wel de basis voor de opbouw. Die opbouw staat als het ware los op de bestaande onderbouw. Deze onderbouw van gele baksteen kenmerkt zich door een rondlopende vrij hoge en ook naar voren uitstekende antracietkleurige rand. Deze rand wordt als het ware verdubbeld in de opbouw door de plint van de opbouw van horizontale delen te voorzien. Vanaf vensterbankhoogte is de gevel bekleed met verticale houten delen. Hiermee ontstaat een eenduidig beeld op deze hoek. Hierdoor krijgt het pand na de verbouwing een individuele eigentijdse uitstraling met een eenduidige hoofdvorm. In het kleur- en materiaalgebruik is gekozen voor natuurlijke kleuren en traditionele dorpse materialen.

3.3.3. Dynamische Duurzaamheidsagenda Leusden 2016 – 2030

De gemeenteraad heeft de Dynamische Duurzaamheidsagenda Leusden 2016 – 2030 vastgesteld. Doel is om uiterlijk in 2040 energieneutraal te zijn. Inzet vanuit de gemeente is om te komen tot energieneutrale gebouwen. Dus bijvoorbeeld uitgaan van all-electric (zonder gasaansluiting). De initiatiefnemer zal in het kader van de planontwikkeling de duurzaamheidsagenda als inspiratiebron gebruiken.

4. Milieu-aspecten

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk is per aspect het uitgevoerde onderzoek samengevat of gemotiveerd waarom voor het desbetreffende aspect geen onderzoek noodzakelijk is. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de planontwikkeling in de weg staan.

4.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen een geluidgevoelige bestemming. 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.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. De Walter van Amersfoortweg, de Jan van Arkelweg en de overige wegen in de omgeving maken onderdeel uit van een 30 km/uur-gebied. Derhalve is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.3. 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.

Er vinden in dit geval geen bodemingrepen plaats. Voor de locatie is een historisch bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Ten behoeve van het onderzoek is kaartmateriaal, het bodemloket, bodematlas van de ODRU geraadpleegd en de geohydrologische situatie geïnventariseerd. Op basis van dit historisch onderzoek wordt een aanwezigheid van bodemverontreiniging niet op het perceel verwacht. De locatie wordt als 'onverdacht' aangemerkt en daarmee geschikt voor transformatie naar een gevoeliger functie (wonen).

4.4. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was

¹ Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Historisch onderzoek ten behoeve van herziening bestemmingsplan Walter van Amersfoortstraat 65 te Achterveld, AD18246, Eemnes, 19 september 2018

dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden 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".

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Op grond van deze dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en bescherming van archeologische waarden. Bij bodemingrepen met een grondoppervlakte groter dan 500 m² en meer dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek verplicht.

Het bouwplan overschrijdt de ondergrens van 500 m² niet. Bovendien vinden er geen bodemingrepen plaats. Derhalve vormt het aspect 'archeologie' geen belemmering voor de doorgang van het plan.

4.5. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 'Milieukwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer is onder Titel 5.2 "luchtkwaliteitseisen" de regelgeving voor luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu opgenomen. Deze regelgeving staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Artikel 5.16, lid 1 uit de Wet milieubeheer geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (lid 2) mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt -al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Samen met de Wet luchtkwaliteit zijn op 15 november 2007 de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide bijdraagt is NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. 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. Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de

nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

In dit geval is er sprake van het toevoegen van zes woningen. Uit het oogpunt van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen om mee te werken aan de gevraagde planontwikkeling.

4.6. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoen aan de afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven 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 binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

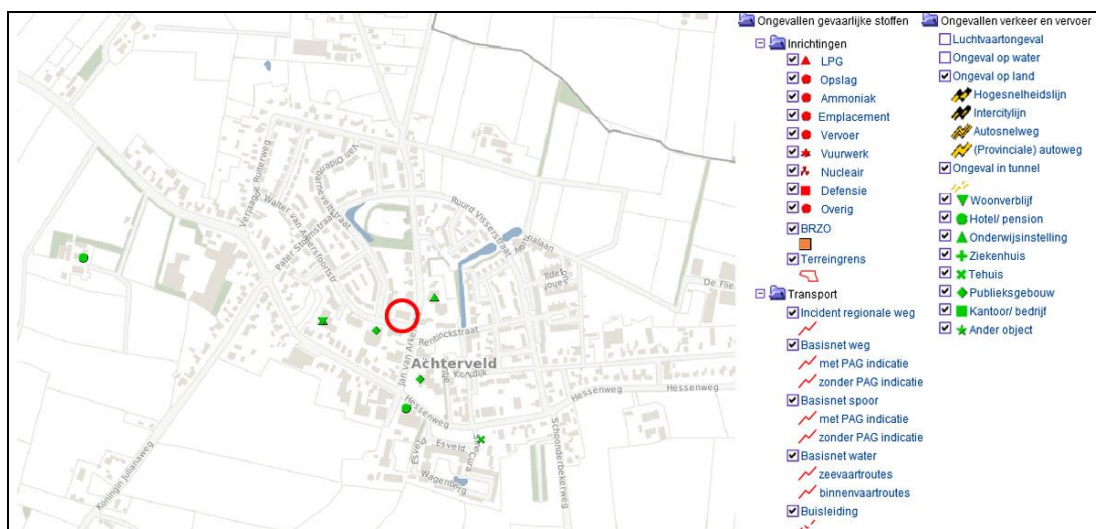
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken 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 Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden.

Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. De planlocatie ligt niet binnen de invloedssfeer van industriële activiteiten, transportassen of buisleidingen die relevant zijn in het kader van het aspect externe veiligheid.

Abbeelding 5: Fragment risicokaart.



Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen beperkingen voor de bouw van zes woningen op het perceel.

4.7. Water

Algemeen

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Op 23 januari 2018 is de digitale watertoets² 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. Het waterschap vraagt 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 23 januari 2018 door het waterschap voor het onderhavige plan een voorlopig positief wateradvies gegeven. In haar e-mail van 8 februari 2018 heeft het Waterschap aangegeven dat er voor het waterschap op basis van de ingevoerde gegevens geen belangen zijn bij de onderhavige planontwikkeling.

² Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets W. van Amersfoortstraat 65, 20180123-10-16906, Apeldoorn, 23 januari 2018

4.8. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd.

Gebiedsbescherming

Binnen een straal van 3 kilometer rond het plangebied liggen geen beschermde natuurgebieden die zijn aangewezen in het kader van Natura2000. De planontwikkeling heeft ook uit het oogpunt van gebiedsbescherming geen consequenties.

Soortenbescherming

De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Het pand wordt inpandig verbouwd en bovenop de bestaande bebouwing wordt de tweede bouwlaag uitgebreid. Het bestaande dak van het pand heeft geen natuurwaarden. De planontwikkeling heeft daarmee geen invloed op de soortenbescherming.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met de nieuwbouw. Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en uitstoot van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt zeker niet tot de (beschermde) natuurgebieden in de omgeving.

Conclusie

De nieuwbouw en de beperkte uitbreiding hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving eventueel aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden niet of nauwelijks geschaad. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

Verder wordt aanbevolen:

- Terughoudend te zijn met buitenverlichting en deze zoveel mogelijk af te schermen (bundels alleen naar beneden gericht).
- Bij de aanplant van nieuwe bomen en struiken in de tuin rond het gebouw inheemse soorten van de betreffende standplaats (droog, voedselarm tot matig voedselrijk) te gebruiken. Deze worden bij voorkeur betrokken van een kweker, die werkt met autochtoon materiaal.

Gezien het, naar verwachting, uitblijven van significant negatieve effecten, mits gewerkt wordt zoals aanbevolen, leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Er behoeft geen ontheffing van Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.9. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin bedrijvigheid in de nabijheid van woningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. 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.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde richtafstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden (verlaging met één afstandsstap) worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Indien aan deze richtafstand kan worden voldaan, kan gesteld worden dat de bedrijven een dusdanige milieubelasting hebben dat hinder bij gevoelige objecten niet hoeft te worden verwacht.

In het pand is ook een tandartsenpraktijk aanwezig (milieucategorie 1, richtafstand 10 meter). Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. In verband met het aspect geluid is daarom een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd vanwege een compressor die bij de tandartsenpraktijk aanwezig is. De compressor is geplaatst in een volledig afgesloten kamertje met geluidsisolatie. Uit de technische gegevens van de leverancier blijkt dat het betreffende model Trio in een kabinet een geluidproductie geeft van 54 dB(A). Tussen de compressor en de naastgelegen apparte-

³ Munsterhuis Geluidsadvies, Akoestisch onderzoek De Drie Linden Walter v. Amersfoortstraat 65 te Achterveld, B02.18.117, Borne 31 augustus 2018

ment is een aantal ruimtes gelegen. Door de opbouw van de binnenwanden en de indeling van het pand zal er geen relevant geluid worden waargenomen in de naastgelegen appartement. Derhalve wordt geconcludeerd dat er sprake zal is van een acceptabele ruimtelijke inpassing van de nieuwe appartementen boven en naast de bestaande tandartsenpraktijk.

Tegenover de planlocatie is aan de Jan van Arkelweg de Openbare Basisschool Het Startblok gehuisvest. De afstand tussen de basisschool (milieucategorie 2, richtafstand 30 meter) en het plangebied bedraagt ongeveer 20 meter. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand voor het aspect geluid. Omdat er in dit geval sprake is van een inbreidingslocatie, is uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik er voor gekozen de woningen op een kortere afstand te situeren dan de richtlijn aangeeft. Een basisschool is een functie die midden in de samenleving thuishoort. Om in de woningen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen, zullen voor zover noodzakelijk geluidwerende maatregelen aan de gevel worden genomen om het binnenniveau te laten voldoen aan de wettelijke vereisten.

Bij een schoolplein wordt stemgeluid op grond van artikel 2.18, onder h en i niet onder het Activiteitenbesluit meegenomen bij het bepalen van het geluidsniveau.

Voor de voorschool Klein Duimpje (SBI-code 8891.2, milieucategorie 2), die op een afstand van ruim 18 meter staat van de planlocatie gelden dezelfde uitgangspunten als voor de basisschool.

Uit het oogpunt van milieuzonering vormen de school en de voorschool geen belemmering voor de planontwikkeling.

Aan de W. van Amersfoortstraat staan tegenover de planlocatie een sportzaal (SBI-code 931F, milieucategorie 2), en de voormalige bibliotheek van Achterveld (SBI-code 9101, milieucategorie 1). Voor deze beide functies wordt voldaan aan de richtafstanden.

Uit het oogpunt van milieuzonering vormen de school en de voorschool geen belemmering voor de planontwikkeling.

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 Achterveld 2014, herziening W. van Amersfoortstraat 65 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0327.210-0401) 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 Achterveld 2014, herziening W. van Amersfoortstraat 65 treedt gedeeltelijk in de plaats van het bestemmingsplan Achterveld 2014.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0327-21-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. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

5.3.1. Verbeelding

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is in het bestemmingsvlak de aanduiding 'wonen' aangegeven. Daarnaast is de hoogteaanduiding in overeenstemming gebracht met de feitelijke hoogte. In het vigerende bestemmingsplan was een maximum goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 6 en 10 meter. Omdat er sprake is van een plat dak is in deze partiële herziening uitsluitend een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter opgenomen.

5.3.2. Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan en de partiële herziening en de bijbehorende analoge verbeelding (plankaart) wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen deze partiële herziening en het bestemmingsplan Achterveld 2014 vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald.

In artikel 3 is de bestemming "Maatschappelijk" uit het bestemmingsplan Achterveld 2014 aangevuld. Daarbij is de bestemmingsomschrijving aangevuld dat de gronden tevens mogen worden gebruikt voor wonen, beroep aan huis, tuinen en erven en voor parkeren. In de bouwregels is bepaald dat het aantal woningen gemaximeerd op 6 en is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd en instandgehouden. Ten slotte is een regeling voor dakterrassen aan de bouwregels toegevoegd, waarbij door middel van een voorwaardelijke verplichting is geregeld dat op een aantal plaatsen een ondoorzichtig scherm wordt geplaatst ten behoeve van de privacy van omwonenden. Daarnaast is een regeling voor beroepen aan huis aan de gebruiksregels toegevoegd.

In de regels van de herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 5). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een partiële herziening. De partiële herziening is van later datum dan het bestemmingsplan dat wordt herzien, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 6.

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. 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.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Leusden en de initiatiefnemer zullen een anterieure overeenkomst afsluiten. Voor de gemeente Leusden zijn er geen financieel-economische gevolgen voor deze ruimtelijke ontwikkelingen.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de omwonenden van het plangebied geïnformeerd. Zowel de overburen aan de Jan van Arkelweg als de burens aan de Walter van Amersfoortstraat hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de beoogde planontwikkeling. De woning aan de Jan van Arkelweg 13, direct naast het praktijkpand staat reeds geruime tijd leeg. Ook het pand aan de Walter van Amersfoortstraat 52/54, de voormalige bibliotheek, staat reeds geruime tijd leeg.

6.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 30 november 2018 tot en met 17 januari 2019 ter visie gelegen. Gedurende die periode zijn geen zienswijzen ingediend.

