

Gemeente Leusden
Wijzigingsplan
Hamersveldseweg 127

10 augustus 2019
Toelichting, regels en analoge verbeelding

Kenmerk 0327-25-T01
Projectnummer 0327-25

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	2
1.3.1.	Buitengebied Leusden 2009	2
1.3.2.	Bestemmingsplan "Cultureel erfgoed Leusden"	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Huidige situatie	4
2.2.	Toekomstige situatie	5
3.	Beleidskader	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening	8
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1.	Woonvisie 2016-2026	10
3.3.2.	Welstandsnota	11
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	13
4.1.	Geluid	13
4.2.	Bodem	14
4.3.	Archeologie	15
4.4.	Waterhuishouding en waterparagraaf	17
4.5.	Flora en fauna	18
4.6.	Luchtkwaliteit	21
4.7.	Externe veiligheid	21
4.8.	Geur	22
4.9.	Bedrijven en milieuzonering	23
4.10.	Vormvrije MER-beoordeling	24
5.	Juridische planopzet	26
5.1.	Algemeen	26
5.2.	Specifieke verklaring van dit wijzigingsplan	26
6.	Uitvoerbaarheid	29
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

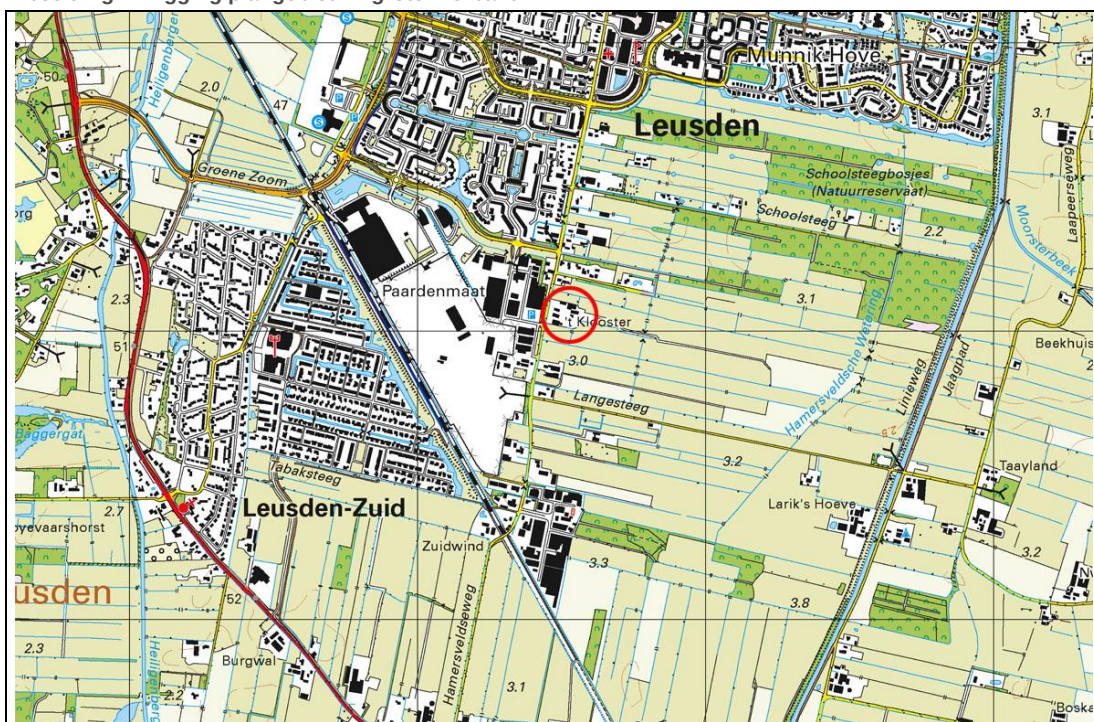
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Hamersveldseweg 127 is een voormalige boerderij met opstallen aanwezig. De huidige eigenaar heeft het voornemen om behalve de boerderij en een beeldbepalende historische schuur, alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel te slopen (1.651 m²) en in plaats daarvan -in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling- op dit perceel een extra woning te bouwen.

De eigenaar van het perceel heeft daarom op 18 september 2018 een principeverzoek ingediend. In hun brief van 4 december 2018 hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leusden hierop aangegeven dat zijn in principe -onder een aantal randvoorwaarden- bereid zijn mee te werken aan de voorgestelde wijziging.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



Op grond een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Leusden 2009 (zie paragraaf 1.3) is bouw van deze woning mogelijk. Het onderhavige wijzigingsplan dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning en de naleving en handhaving van het gebruik en die vergunningen.

1.2. Ligging plangebied

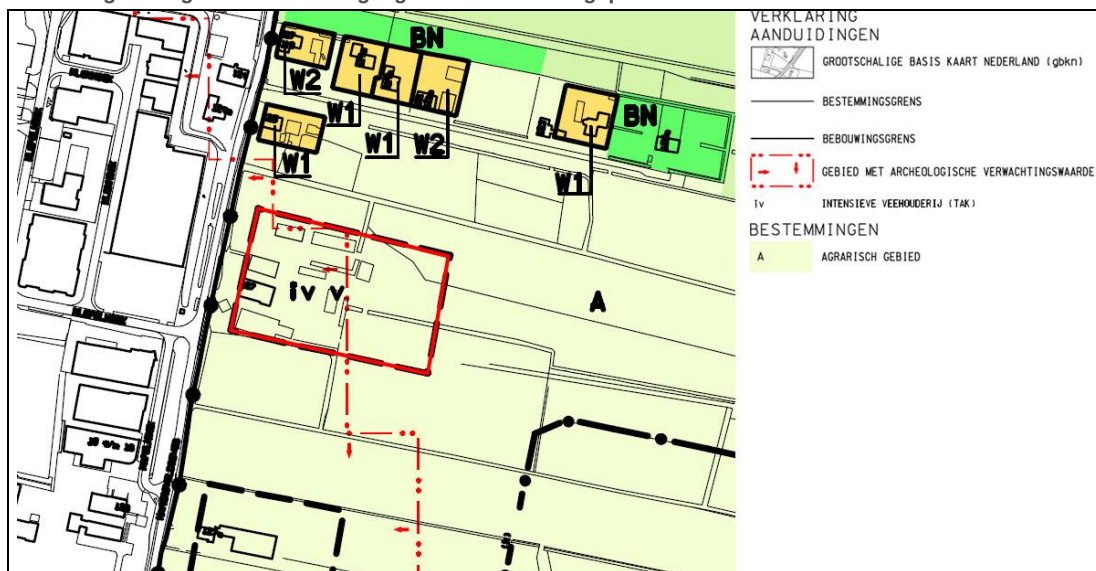
Het plangebied ligt ten zuiden van de bebouwde kom van Leusden (zie afbeelding 1) en is gesitueerd aan de oostzijde van de Hamersveldseweg.

1.3. Geldende bestemmingsplannen

1.3.1. Buitengebied Leusden 2009

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied Leusden 2009 dat op 2 april 2009 door de gemeenteraad van Leusden is vastgesteld. Dit plan is op 8 december 2009 door Gedeputeerde Staten van Utrecht goedgekeurd. Hierin heeft het plangebied de bestemming "Agrarisch gebied". Binnen deze bestemming zijn geen burgerwoningen toegestaan. Daarnaast is een deel van het perceel aangeduid als 'gebied met archeologische verwachtingswaarde'. Op grond hiervan is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen vanaf 100 m².

Afbeelding 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



In de algemene wijzigingsbevoegdheden (artikel 31) is in lid 3 de mogelijkheid opgenomen om de bestemming van een voormalig agrarisch bouwperceel te wijzigen in de bestemming "Wonen" zoals die is opgenomen in artikel 13 van dat bestemmingsplan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwperceel de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woning of woningen worden aangemerkt.

Daarbij worden ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning gronden tot een oppervlakte van ten hoogste 800 m² aangewezen met de bestemming "Wonen", de overige gronden binnen het voormalig bouwperceel houden de betreffende respectievelijk aangrenzende agrarische bestemming.

Op de gronden binnen een voormalig bouwperceel is één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwperceel ten minste 1.000 m² aan voorma-

lige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast. Deze extra woning dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Ook voor die extra woning geldt dat een oppervlakte van ten hoogste 800 m² de woonbestemming krijgt.

1.3.2. Bestemmingsplan "Cultureel erfgoed Leusden"

In het najaar van 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Cultureel erfgoed Leusden" ter visie gelegen. Dit bestemmingsplan is gericht het behoud van cultuurhistorisch waardevolle objecten binnen de gemeente. Het regelt de mogelijkheid om bij sloop- en verbouwingsplannen vergunningsaanvragen te toetsen op cultuurhistorische waarde. De bestaande boerderij wordt in dit ontwerpbestemmingsplan als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt, de beeldbepalende schuur niet.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de bebouwde kom van Leusden aan de oostzijde van de Hamersveldseweg. De Hamersveldseweg is in de ontstaansgeschiedenis van Leusden van groot belang geweest als ontginningsbasis van het Hamersveld. De ontginning van de lage delen van de Gelderse Vallei heeft zich van noord naar zuid voltrokken. In de twaalfde eeuw begon de abdij van Oostbroek met de systematische ontginning van het Hamersveld, een moerasachtig gebied ten zuidoosten van Amersfoort. Deze cope-ontginning is opgedeeld in regelmatige stroken tussen de Moosterbeek en de Grift, met de centrale wetering als basis (uit: de kwaliteitsgids Gelderse Vallei en Tastbare Tijd 2, provincie Utrecht).

Het Hamersveld behoort in de kwaliteitsgids tot het deelgebied 'Stroken'. Het gebied is van oorsprong een kleinschalig landschap in een strokenverkaveling, met veel variatie in korrelgrootte, lengte-breedte verhoudingen en is dooraderd met beplante wegen en omzoomd met kavelgrenzen. De mix van lanen, rijen knotbomen, houtsingels, en bospercelen zorgt voor een half-open landschap met een gevarieerd beeld. Door de groei van Leusden, heeft de bebouwing het Hamersveld ingekapseld en de gehele ontginning grotendeels in beslag genomen. Alleen ten zuidwesten van het ontginningslint is het landschap nog grotendeels intact gebleven met een meer besloten bosgedeelte aangrenzend aan de bebouwing en een meer open gebied in het zuiden.

Aan weerszijden van de Hamersveldseweg is in de loop der tijd een agrarisch bebouwingslint ontstaan. Aan de oostzijde van de weg is het ontginningslandschap momenteel nog steeds zichtbaar. Aan de westkant is de voormalige agrarische bebouwing ingesloten door bebouwing. Tegenover het plangebied is dat gebeurd door het bedrijventerrein Paardenmaat.

In het plangebied is in ieder geval sinds 1825 bebouwing aanwezig. De huidige boerderij dateert uit de 19de of vroege 20ste eeuw. De overige bebouwing op het perceel is van recenter datum. Sinds 1908 wordt de boerderij op topografische kaarten aangeduid als "Het Klooster".

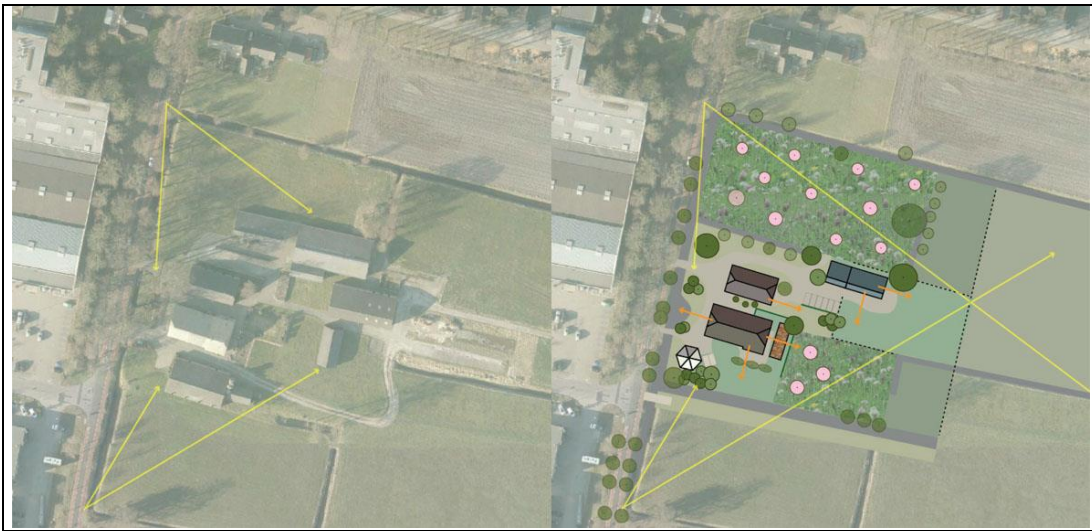
Het boeren erf heeft een traditionele zonering met een representatief voorerf en een functioneel, werkgerelateerd achtererf, maar een a-typische oriëntatie. Normaliter is het voorerf gericht op het ontginningslint en het achtererf staat in verbinding met het landschap. Op dit erf staan van oorsprong juist de schuren en hooibergen aan de weg.

Naast de boerderij staat een beeldbepalende schuur, die van later datum is dan de boerderij. Deze schuur heeft een vergelijkbare massaopbouw als de boerderij maar is smaller en minder diep. Vanaf de weg vormen ze een sterke twee-eenheid, onder andere door de architectonische verwantschap en detaillering. Door de omdraaiing zijn de twee vergelijkbare stalgevels naar de weg gekeerd en wordt bovenstaand effect nog versterkt. Daarbij is de woonboerderij, met de langgerekte rieten kap en de iets verhoogde dakvoet bij voorhuis en entree, toch duidelijk herkenbaar als hoofdgebouw. De 'gave' eenvoudige dakvormen zonder veel toevoegingen maken

de oorspronkelijke functie herkenbaar en versterken het landschappelijke karakter. Omdat de opzet en gevelopeningen (zoals de gruppendeuren, hooiluik stalramen) veelal intact zijn, is de oude stalindeling goed zichtbaar. Beide panden vormen hierdoor een fraai ensemble.

De overige schuren zijn ietwat structuurloos aan het ensemble toegevoegd. Hierdoor is er een soort tweede achtererf ontstaan, dat in het zicht ligt van de bebouwing en dat het landschappelijk raamwerk verstoort.

Afbeelding 3: Bestaande en toekomstige situatie.



2.2. Toekomstige situatie

Ten behoeve van de herontwikkeling van het perceel is door de ervenconsulent van Mooisticht een inrichtingsplan¹ vervaardigd dat als uitgangspunt voor de planontwikkeling zal worden gebruikt. Op het perceel zal alle bebouwing worden gesloopt (1.651 m²) met uitzondering van de boerderij en een beeldbepalende schuur naast de boerderij. De sloop van die bebouwing wordt het erf compacter en past het qua schaal beter in het oorspronkelijke landschap. Bovendien biedt een kans op nieuwe landschappelijke doorzichten te maken en de beleving van de bijzondere boerderij vanaf de Hamersveldseweg te versterken: de boerderij komt in het zicht. Bovendien wordt de zonering voorerf/achtererf teruggebracht en beleefbaar gemaakt vanaf beide kanten. Dit kan zowel door de inrichting en beplanting, door opnieuw zichtbaar gemaakte onderdelen van het bestaande boerenerf als door het terugbrengen van verloren gegane elementen (zoals de hooiberg(en)). Mooisticht heeft in haar inrichtingsplan de bouw van een hooiberg gesuggereerd ten zuidwesten van de boerderij tussen de achtergevelrooilijn en de weg. De wijzigingsregels van het bestemmingsplan laten een dergelijke ontwikkeling echter niet toe. Daarom kan de bouw van die hooiberg niet in dit wijzigingsplan worden opgenomen.

¹ Mooisticht, Hamersveldseweg 127 Leusden, Bunnik, 18 september 2018

De beleefbaarheid van het erf wordt versterkt door een aantal landschappelijke ingrepen. Dit gebeurt onder meer voor de watergang aan de zuidzijde van het erf (conform historische kaart) weer te herstellen en de sloot tussen de Hamersveldseweg en het erf te verbreden. De beschoeiing zal daarbij worden vervangen door groene, natuurlijkvriendelijke en kruidenrijke grasoevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen. Het heeft bovendien de voorkeur het kleinschalig, halfopen landschap te versterken door het aanplanten (terugbrengen) van de boomgaard in de weide aan de noordzijde van het erf. Omdat dit perceelsgedeelte buiten het agrarisch bouwvlak ligt, valt deze ontwikkeling echter buiten het kader van dit wijzigingsplan. Ook de hooiberg die is opgenomen in het Inrichtingsplan Hamersveldseweg 127, kan in het kader van dit wijzigingsplan niet worden gerealiseerd, omdat deze buiten het wijzigingsgebied valt. Het gebied waarbinnen de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, betreft uitsluitend het agrarische bouwperceel dat in bestemmingsplan "Buitengebied Leusden 2009" is opgenomen ter plaatse van de Hamersveldseweg 127. Dat betekent dat de initiatiefnemers met een andere planologische of vergunningsprocedure de hooiberg kunnen realiseren, maar niet door middel van dit wijzigingsplan.

De voormalige boerderij en de beeldbepalende schuur zullen worden gerenoveerd. De schuur zal daarbij worden verbouwd tot een kantoorruimte voor de uitoefening van een beroep aan huis.

Op het nieuwe perceel zal ten noordoosten van de bestaande boerderij een tweede woning worden gebouwd. De nieuwe woning is parallel aan de ontginningsloten geplaatst, dwars op de weg. Deze woning krijgt een eenvoudige hoofdmassa en wordt georiënteerd op het erf voor de boerderij. Het heeft de voorkeur om een lagere goot aan de zijde van het landschap (noordzijde) te maken. Het kleur- en materiaalgebruik van de woning dient te passen in de omgeving. De criteria hieromtrent uit de Welstandsnota gelden hiervoor als uitgangspunt. Voor de erfinrichting dient een verharding die past bij het erf (een karrespoor, grind, gebakken klinkers) te worden toegepast. Parkeren vindt daarbij op informele wijze plaats, uit het zicht en geclusterd. Door middel van een goed beplantings- en beheerplan zal voldoende privacy voor de bewoners worden gecreëerd, zodat geen gebouwde erfafscheidingen noodzakelijk zijn.

Duurzaamheid

De gemeente Leusden heeft in de door de gemeenteraad vastgestelde Dynamische Duurzaamheidsagenda Leusden 2016 - 2030 afgesproken om uiterlijk in 2040 energieneutraal te zijn. In het kader van deze ambitie worden eigenaren uitgedaagd om een zo energiezuinig mogelijk gebouw te realiseren als bedrijfseconomisch mogelijk is. Voor nieuwbouw geldt als ambitie dat nieuwbouw duurzaam, dus energieneutraal en waar mogelijk circulair is. De woning zal overeenkomstig de huidige regelgeving gasloos worden gebouwd. Overige duurzaamheidsmaatregelen zullen in overleg met de toekomstige bewoners worden doorgevoerd.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 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 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt de bouw van één extra woning echter niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve 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 ook wijzigingsplannen) aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening

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.

De PRS bevat het provinciale beleid vastgelegd. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De PRV 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 PRV vallen. De PRV bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de PRV 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 ook de onderhavige ontwikkeling binnen de uitgangspunten, doordat het buitengebied wordt ontsteend en daardoor de openheid wordt versterkt.

Bij de PRS horen 13 deelkaarten. De 11 kaarten bij de PRV komen grotendeels overeen met de kaarten van de PRS. In de PRS is aangegeven dat het Natuurnetwerk Nederland (NNN) een robuust netwerk is, gevormd door bestaande natuurgebieden, nieuwe nog te realiseren natuurgebieden en verbindingzones tussen de natuurgebieden. Enkele beheersgebieden maken ook onderdeel uit van het NNN. Dit zijn landbouwgebieden waar agrarisch natuurbeheer wordt ingezet om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit, én aan het functioneren van het NNN. Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van het NNN.

In de toelichting op artikel 3.4 van de PRV is vereist dat voor woningen in het landelijk gebied een maximale inhoudsmaat wordt aangegeven. In de toelichting op dit artikellid is aangegeven dat de maximale inhoudsmaat landschappelijk goed inpasbaar moet zijn. Hierbij moet gedacht worden aan 600 tot 800 m³.

In artikel 3.11 van de PRV is de ruimte-voor-ruimteregeling opgenomen. Op grond van die regeling is het mogelijk op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw (...), en
 - b. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1.000 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. (...). Afwijking van deze maatvoering en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en
 - c. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en
 - d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
- Op het perceel wordt 1.651 m² gesloopt. In plaats daarvan wordt binnen het voormalig bouwperceel een ruimte-voor-ruimte woning gebouwd, die landschappelijk zorgvuldig wordt ingepast. Uit paragraaf 4.9 blijkt dat de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de bouw van de woning.

Uit de verordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor kleinschalige ontwikkelingen zoals de bouw van de onderhavige ruimte-voor-ruimte woning. De PRS en de PRV hebben daarom geen gevolgen voor het voorliggende wijzigingsplan.

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 huishoudens 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.

Conclusie

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

3.3.2. Welstandsnota

De Welstandsnota 2018 beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Leusden. De Welstandsnota is van toepassing op bouwwerken, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. In de nota onderscheiden we de volgende welstandscriteria: criteria voor kleine bouwwerken/sneltoetscriteria, objectcriteria, gebiedsgerichte criteria, algemene criteria, nieuwe projecten en excessenregeling.

Objectgerichte criteria

Objectgericht criteria kunnen betrekking hebben op de beoordeling van specifieke objecten, waarbij het object, het bouwwerk zelf, bij de toetsing voorop staat. Dit betreft bijvoorbeeld hal-lenhuisboerderijen, (agrarische) bedrijfsbebouwing of (burger-)woningen in het buitengebied. Voor niet-agrarische woonbebouwing zijn in de Welstandsnota specifieke criteria opgenomen.

De criteria betreffen de plaatsing, de massa en de vorm, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik.

- algemeen
 - de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting;
 - bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de ARK ten aanzien van het aspect welstand. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling;
- plaatsing
 - in de directe nabijheid van de weg, is de woning georiënteerd op de weg;
 - de plaatsing van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- massa en vorm
 - de hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig;
 - aan- en uitbouwen zijn in de massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven;
 - er worden ononderbroken, forse kappen toegepast;
 - de nokrichting is in de verkavelingsrichting van het landschap;
- detaillering, kleur- en materiaalgebruik
 - de gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw;
 - de hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen: (bak-)steen, pleisterwerk, hout, dakpannen, riet en grasdak;
 - de hoofdkleuren zijn gedempte (aard-)kleuren of stucwerk in gebroken wit of grijs;
 - kleurgebruik en detaillering van aan- en uitbouwen is afgestemd op de hoofdmassa;
 - materiaalgebruik en kleuren van bijgebouwen in de nabijheid van het hoofdgebouw zijn afgestemd op het hoofdgebouw;
 - bij verbouw worden bestaande details gerespecteerd;
 - de bebouwing is niet gebonden aan een bepaalde bouwstijl;

- de woningen hebben een individuele uitstraling. de dakvlakken worden in pannen uitgevoerd. Ander materiaal is toegestaan mits in grijze of donkere tinten uitgevoerd, afwijkend van de gevelkleur en voorzien van een (golfplaten- of dakpan-) profiel.

Gebiedsgerichte criteria

De gemeente Leusden heeft de welstandscriteria gedifferentieerd naar gebieden. Per gebied zijn specifieke criteria opgesteld. Voor het slagenlandschap, waartoe het plangebied behoort, zijn aanvullende criteria voor massa en vorm bebouwing en voor detaillering, kleur- en materiaalgebruik geformuleerd.

- Algemeen
 - de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting;
 - bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de ARK ten aanzien van het aspect welstand. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling;
- massa en vorm bebouwing
 - de bebouwing wordt terughoudend vormgegeven;
 - panden hebben een individuele uitstraling;
 - de gevelindeling wordt gekenmerkt door een evenwichtige opbouw;
- detaillering, kleur- en materiaalgebruik
 - de hoofdkleuren zijn terughoudende naturel of gedempte (aard-)kleuren en afgestemd op de omgeving.

Er wordt geen aanleiding gevonden tot een verbijzondering van de loket- en objectcriteria voor de bebouwing in het slagenlandschap.

Bij het ontwerp van de uitbreiding van de ruimte-voor-ruimte woning zal door de initiatiefnemer rekening worden gehouden met de in de welstandsnota opgestelde richtlijnen. Hiertoe is tevens een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen in het inrichtingsplan.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Geluid

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Ter hoogte van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur gereden. De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De wegen rondom het plangebied behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied en hebben een geluidzone van 250 meter. De nieuwe woning wordt binnen die zone gebouwd. Derhalve is akoestisch onderzoek² uitgevoerd. In het kader van de goede ruimtelijke ordening is het noordelijke deel van de Hamersveldseweg, waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, meegenomen in het onderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de gevels van de woning niet wordt overschreden. Een hogere grenswaarde van de procedure is derhalve niet noodzakelijk.

De gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek conform ex artikel 110g Wgh ten gevolge van het wegverkeer van zowel het noordelijke als het zuidelijke deel van de Hamersveldseweg ter plaatse van de gevels van de toekomstige woning bedraagt maximaal 45 dB. Derhalve dienen er voor de woningen geen extra geluidwerende voorzieningen bepaald te worden om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidgevoelige bestemmingen (de huidige woning aan de Hamersveldseweg 127) gelegen in de zone van bestaande wegen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de agrarische bedrijfsvoering maar in het kader van burgerbewoning. Derhalve hoeft voor de bestaande woning in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend.

² Munsterhuis Geluidsadvies, Rapport wegverkeerslawaai akoestisch onderzoek Hamersveldseweg 127 te Leusden, B02.18.178-RM, Borne, 9 januari 2019

4.2. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is een verkennend bodem- en asbestonderzoek³ uitgevoerd. Daarbij is op basis van het vooronderzoek gekozen voor de onderzoeksstrategie van een onverdachte locatie.

Uit dit onderzoek blijkt dat de onderzoekshypothese onverdacht op grond van de analyseresultaten van één grondwatermonster heel strikt genomen niet kan worden gehandhaafd. Formeel gesproken is de kwalificatie verdacht van toepassing. De aangetroffen concentratie is echter van lichte aard geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil. Er zijn milieutechnisch conform NEN 5740 geen belemmeringen aan te geven voor het gebruik ten behoeve van het wonen.

Daarnaast is onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd met als doelstelling het vaststellen of ter plaatse van de onderzoekslocatie aan de Hamersveldseweg 127 te Leusden, mogelijk een onaanvaardbare verontreiniging van de bodem aanwezig is met asbest. De maximaal toegestane concentratie asbest in bodem bedraagt 100 mg/kg ds. De onderzoekshypothese 'verdachte locatie met een diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' is op basis van de analyseresultaten en het berekende gewogen gehalten asbest bevestigd.

In drie inspectiegaten is een gehalte asbest aangetroffen groter dan de halve maximaal toegestane waarde van 100 mg/kg ds. Door middel van SEM analyse zijn de losse vezels bepaald. Het gehalte aan losse asbestvezels van drie grondmonsters is hoger dan de risiconorm van 10 mg/kg ds. De verhoogde concentratie asbest ter plaatse van bovengenoemde gaten wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van asbest in de fijne fractie (<20 µm). De inspectiegaten zijn in de afwateringszone van het dak geplaatst (de zogenaamde druppellijn). De aangetroffen concentratie asbest wordt zeer waarschijnlijk veroorzaakt door de erosie van de dakplaten. Bij deze schuren zijn geen dakgoten aanwezig, het regenwater komt derhalve direct op en in de bodem onder de dakrand terecht. Uitgaande van een maximale breedte van 1,0 meter onder de dakrand (50 cm links van de druppellijn en 50 cm rechts van de druppellijn) bedraagt het verontreinigd bodemvolume in totaal bij alle twee de schuren (uitgaande van een ontgravingsdiepte van ca. 20 cm) circa 13 m³.

Formeel gezien is afperkend onderzoek noodzakelijk, echter door de afwezigheid van dakgoten kan worden geconcludeerd dat de aangetroffen concentratie asbest hierdoor wordt veroorzaakt. Een afperkend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. De verontreinigde grond dient te worden ontgraven en afgevoerd naar een reinigingsbedrijf. In verband met de overschrijding van de

³ Grondvitaal BV, Verkennend bodemonderzoek en asbest in bodemonderzoek Hamersveldseweg 127, 1825149, Putten, 1 februari 2019

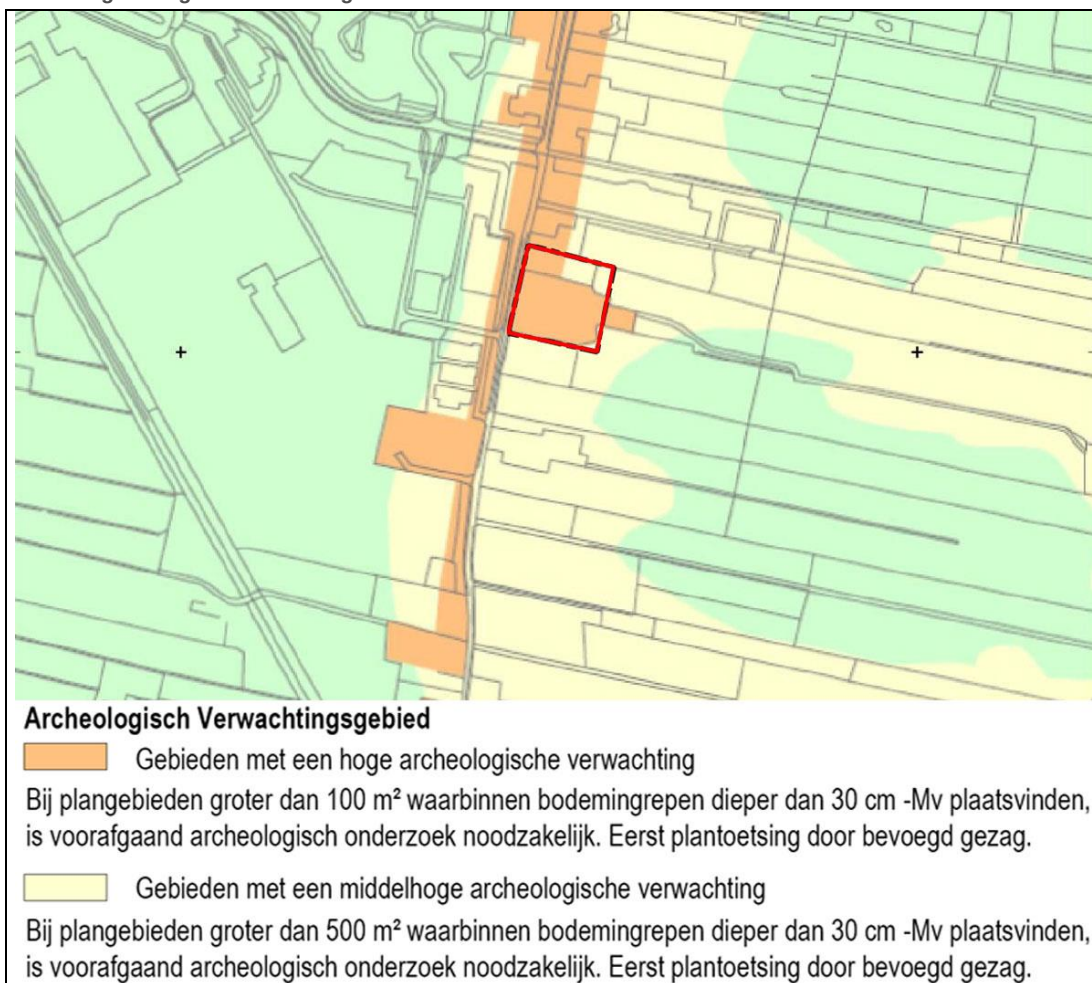
risiconorm van 10 mg/kg.ds losse asbestvezels in de twee mengmonsters dient de sanering binnen uiterlijk 4 jaar te geschieden.

Voorafgaand aan de sanering dient een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag (provincie Utrecht). De sanering dient te worden begeleid door een BRL SIKB 6000 gecertificeerd bedrijf. De ontgraving en uitvoering van de sanering dient plaats te vinden door een BRL SIKB 7000 gecertificeerd bedrijf.

4.3. Archeologie

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".

Afbeelding 4: Fragment Archeologische beleidskaart 2011.



In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden gedeeltelijk de aanduiding 'gebied met archeologische verwachtingswaarde'. Op grond hiervan is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen vanaf 100 m². Na de vaststelling van dat bestemmingsplan is de Archeologische beleidskaart 2018 vastgesteld. Op deze beleidskaart is de locatie aangeduid als 'Gebieden met een hoge archeologische verwachting'. Hiervoor geldt dat bij plangebieden groter dan 100 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Gelet op dit criterium is archeologisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

Op het perceel Hamersveldseweg 127 is een boerderij met verschillende schuren aanwezig. Het ligt in de planning een groot deel van de schuren te slopen en op het achterterrein een nieuwe woning te realiseren. De twee historische agrarische gebouwen langs de weg blijven behouden. Enkele (historische) gedempte sloten zullen opnieuw worden uitgegraven. De totale omvang van de bodemroerende werkzaamheden bedraagt circa 875 m². De te slopen schuren hebben een oppervlakte van circa 1.550 m². Binnen het plangebied geldt op grond van het vigerende bestemmingsplan een vrijstellingsgrens van 100 m² bij verstoringen dieper dan 30 cm - mv. De beoogde herontwikkeling overschrijdt deze vrijstellingsgrens.

De archeologische verwachting voor de periode Laat Paleolithicum - Neolithicum is middelhoog in het westen van het plangebied en afhankelijk van de mate van verstoring van de top van het dekzand. In het oostelijk deel van het plangebied is de verwachting voor de prehistorie laag. In de westelijke helft van het plangebied geldt een hoge archeologische waarde voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. De archeologische verwachting voor het overige plangebied is hoog voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. De verwachting voor de overige perioden is laag.

Geadviseerd wordt alle slopende werkzaamheden tot maaiveld uit te voeren. Op deze manier blijven de (eventueel) aanwezige archeologische resten, op de plaatsen waar niet verder wordt gebouwd, in situ behouden. De archeologische resten worden direct onder maaiveld verwacht, dus eventuele sloop dieper dan maaiveld kan archeologische waarden aantasten.

Op de locatie van de nieuwe woning zijn eerder twee schuren gebouwd. Daarbij zal de bodem zijn verstoord, in verband met de aanleg van fundering en het plaatsen van de vloeren. Vergelijking van historisch kaartmateriaal met de beoogde nieuwbouw laat zien dat het huis buiten het historische perceel zal worden gebouwd.

Bovendien vindt deze nieuwbouw op circa 75 meter afstand van het ontginningslint plaats, terwijl bewoningsresten direct langs het lint worden verwacht. Wel kunnen verder van het lint sporen verwacht worden die verband houden met bewoning, zoals waterputten en afvalkuilen. Aangezien de geplande nieuwbouw echter buiten het historische bewoningsperceel valt, is de

⁴ Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek Hamersveldseweg 127 Leusden, B18-382, Amsterdam, 23 mei 2019

kans op het aantreffen van dergelijke archeologische sporen laag. De voorgenomen ingreep doet daarom geen onevenredige afbreuk aan de (eventueel) aanwezige waarden. Geadviseerd wordt ter plaatse van de beoogde nieuwbouw geen verdere stappen te ondernemen met betrekking tot archeologie.

De te graven sloten (circa 625 m²) worden gerealiseerd op plaatsen waar op de kadastrale minuutkaart (1825) ook sloten zichtbaar zijn. De exacte ouderdom van de sloten is onduidelijk, maar deze zouden terug kunnen gaan tot de ontginningsperiode in de 12e eeuw. De sloten houden verband met de bewoning op het perceel: veelal werd huiselijk afval in de belendende sloten gedumpt. Aangezien de sloten in de 19e en/of 20e eeuw zijn gedempt, is het mogelijk dat vondsten van vóór deze periode nog in de gedempte sloten aanwezig zijn. Binnen de sloten worden geen sporen verwacht. De vondsten kunnen echter wel inzicht geven in de datering van de bewoning op het perceel en informatie verschaffen over de beoefende ambachten, het aanzien van de bewoners, enzovoort in de verschillende perioden. Het opzetten van een volwaardig archeologisch onderzoek is gezien de afwezigheid van sporen buitenproportioneel. Het verdient daarom de voorkeur het uitgraven van de sloten onder een lichte begeleiding (dat wil zeggen monitoring) van de gemeentelijk archeoloog uit te voeren.

De middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie is, gezien de relatief geringe omvang van de bodemingreep (circa 875 m²), niet relevant voor het advies. De geringe dichtheid van vondstmateriaal en sporen binnen prehistorische vindplaatsen maakt dat onderzoek in dergelijke kleine werkputten weinig kenniswinst oplevert. Eventuele prehistorische sporen en vondsten kunnen als 'bijvangst' worden beschouwd.

Geadviseerd wordt om de beoogde ingrepen vrij te geven met betrekking het aspect archeologie. Als voorwaarde voor vrijgave dient het uitgraven van de sloten onder monitoring plaats te vinden. De monitoring kan worden uitgevoerd door een betrokken vrijwilligerspartij onder leiding van een (gemeentelijk) archeoloog. Bovenstaand advies is voorgelegd aan de Bevoegde Overheid en namens de gemeente Leusden geaccordeerd door het Centrum voor Archeologie te Amersfoort.

4.4. Waterhuishouding en waterparagraaf

Algemeen

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

Op 14 maart 2019 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concreetisering 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 **datum** per e-mail door het waterschap aangegeven dat zij geen aanvullende opmerkingen hebben naar aanleiding van de digitale watertoets.

4.5. 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. Om te beoordelen of de planontwikkeling consequenties heeft voor de natuurwaarden is een oriënterend onderzoek⁵ uitgevoerd.

Ecologische gevolgen

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het opruimen van een enkele boom en struiken (1), de sloop van de diverse opstallen (2), het grondverzet (3), de nieuwbouw (4), de herinrichting van de buitenruimte (5) en het veranderd gebruik (6).

Ad 1)

In de te verwijderen bomen en struiken nestelen in het voorjaar vogels. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels. Overigens blijven alle grotere inheemse bomen zoals genoemd in de gebiedsbeschrijving (Zomereik, Zwarte els, Ruwe berk, Gewone es) staan.

Ad 2)

In de te slopen gebouwen zijn geen jaarrond beschermde nesten of verblijfplaatsen van nationaal of communautair beschermde diersoorten vastgesteld. Hun aanwezigheid kan ook worden uitgesloten.

Ad 3)

Bij het grondverzet voor het verwijderen van de kelders, het bouwrijp maken van de woningbouwlocatie en de inrichting van de buitenruimte worden voor zover waarneembaar alleen verblijfplaatsen van nationaal beschermde diersoorten met vrijstelling als Bruine kikker, Egel, Mol verstoord of vernietigd. Hiervoor hoeft geen ontheffing worden aangevraagd. Wel wordt aangeraden vanuit de eveneens in de wet opgenomen zorgplicht op plekken waar dieren verborgen kunnen zitten zoals op het achtererf rond de eik deze eerste af te zoeken en de dieren weg te vangen en elders terug te zetten.

Ad 4)

Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en het verspreiden van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt niet tot de beschermde natuurgebieden in de omgeving.

Ad 5)

De heringerichte buitenruimte heeft volgens het inrichtingsplan een minder stenig karakter dan in de huidige situatie (minder verharding). Verder worden er inheemse bomen aangeplant en het gras extensiever beheerd. Al deze maatregelen zijn positief voor de biodiversiteit. Een aanvulling hierop is de nieuw te graven sloten hydrologisch te isoleren van het slotenstelsel en in te richten als amfibiepoel en ten behoeve van waterretentie. Deze krijgen een iets hoger peil dan de omringende sloten, vangen het hemelwater van de daken en verharding op, lopen in natte periodes over via een stuw en worden visvrij gehouden.

⁵ Bureau Schenkeveld, Hamersveldseweg 127 Leusden natuurtoets, Culemborg, 13 maart 2019

Ad 6)

De intensivering van het woongebruik (van 1 naar 2 wooneenheden) heeft een toename van de totale hoeveelheid verstoring door licht, geluid en (auto-)bewegingen tot gevolg. In de stedelijke omgeving van Leusden en het intensief agrarisch gebied direct ten oosten van het plangebied (Langesteeg e.o.) heeft dat nauwelijks betekenis. Verstoringsgevoelige soorten komen hier niet (meer) voor. Daar staat nog tegenover dat de met het agrarisch gebruik samenhangende verstoring is verdwenen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van Natura 2000 of het NatuurNetwerk Nederland (NNN). De dichtstbijzijnde beschermde natuur is het Natura 2000-gebied Arkemheen bij Nijkerk op meer dan 10 kilometer. Het dichtstbijzijnde natuurgebied onderdeel van het NNN is de bosstrook haaks op de Hamersveldseweg ten noorden van nummer 117 op 100 m in noordelijke richting (natuurbeheertype N16.02, Vochtig bos met productie). De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op het plangebied leidt niet tot aantasting van de landschappelijke kwaliteit en de wezenlijke natuurwaarden van het Natuurnetwerk Nederland. Gezien de afstand tussen het plangebied en de gebieden van het natuurnetwerk is er geen sprake van externe werking (geen toetsingskader).

Soortenbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied weinig natuurwaarde heeft. Achterop het erf staat een monumentale eik. Verder zijn de diverse opstaande muurtjes rijkelijk begroeid met overigens weinig bijzondere (korst)mossen. In de bomen en struiken van het plangebied nestelen enkele algemene tuin- en parkvogels als Merel en Groenling. Er zijn in het plangebied geen verblijfplaatsen van beschermde soorten of jaarrond (categorie 1-4) beschermde nesten vastgesteld. De aanwezigheid hiervan in de te slopen opstallen kan ook worden uitgesloten.

Conclusie

De sloop van de opstallen op het perceel aan de Hamersveldseweg 127, de bouw van een nieuwe woning en de herinrichting van de buitenruimte hebben vooral positieve ecologische gevolgen. Er zullen bij de werkzaamheden geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden, als de beplanting (bomen, struiken en hagen) buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) wordt verwijderd of eerst op aanwezigheid van nestelende vogels gecontroleerd.

Verder wordt aanbevolen:

- voorafgaand aan het grondverzet/graven van de sloten verborgen plekken zoals rond de eik af te zoeken op dieren als Gewone pad, Egel, deze te verzamelen en elders in de omgeving uit te zetten;
- de grote exemplaren Zomereik, Gewone es, Zwarte els te laten staan;
- op de kavelgrenzen deze zelfde soorten ook aan te planten, het liefst van autochtone oorsprong;
- de aanliggende gronden in te richten als hoogstamboomgaard (zie ook voorstel Mooisticht);
- de ondergroei hiervan te beheren als weide (met schapen) of bloemrijk grasland (maaaien en

- afvoeren);
- terughoudend te zijn met buitenverlichting, buitenlampen zo laag mogelijk op te hangen en/of uitstralend licht naar boven af te schermen;
- de nieuwe sloten hydrologisch te isoleren van de bestaande sloten en in te richten als amfibiepoel (met flauwe oevers op het zuiden).

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

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 1 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.7. Externe veiligheid

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

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

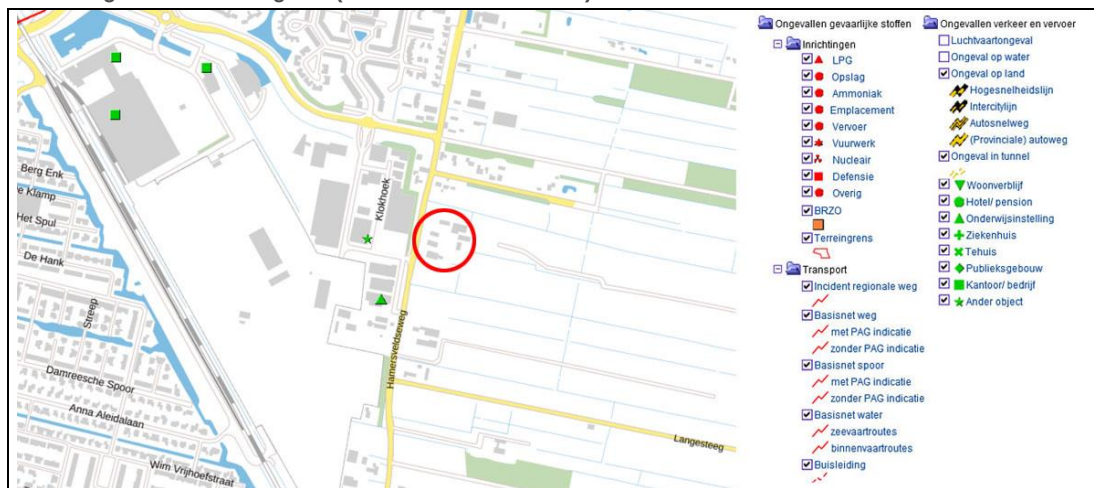
- Plaatsgebonden risico (PR):
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke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

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

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

Volgens de risicokaart (afbeelding 5) liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven. Het plangebied ligt evenmin in het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen via de (spoor)weg of water of van een buisleiding. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Afbeelding 5: Externe veiligheid (bron www.risicokaart.nl).



4.8. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). Woningen zijn aan te merken als geurgevoelig objecten.

Als gevolg van de bedrijfsbeëindiging verdwijnt de geurcirkel, die nu rond het agrarisch bedrijf aanwezig is.

Op grond van artikel 14.2 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt voor de nieuw te bouwen woningen een afwijkend toetsingskader. Lid 2 van artikel 14.2 Wgv bepaalt dat de afstand, tussen de aanwezige veehouderijen (Hamersveldseweg 127a) ten zuiden van het perceel en de nieuwe woning op het perceel Hamersveldseweg 127 die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaaakt van de veehouderij (Hamersveldseweg 127), ten minste 50 meter bedraagt indien de woning (nieuwe woning Hamersveldseweg 127) buiten de bebouwde kom is gelegen. Deze afstand wordt gemeten van gevel tot gevel. Aan deze afstandsnorm wordt ruimschoots voldaan. Derhalve is geen geurhinderonderzoek noodzakelijk.

4.9. Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te on-

derscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

- omgevingstype

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

Afbeelding 6: Omgevingstype.

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

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

Situatie plangebied

Het plangebied ligt tegenover het bedrijventerrein Paardenmaat. Daardoor is er sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Op basis daarvan mogen de richtafstanden met één stap worden teruggeschaald. De bedrijvigheid aan de Kapelhoek heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch bouwperceel". De bedrijvigheid is hier door middel van vrijstellings-/afwijdingsprocedures gerealiseerd. Dit betreft bedrijvigheid die tot maximaal milieucategorie 3.1 behoort en derhalve in een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter. De afstand van de nieuw te bouwen woning tot de dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming is ruimschoots groter dan 30 meter.

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

4.10. Vormvrije MER-beoordeling

Op grond van het Besluit m.e.r. dient in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat

voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

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

5. Juridische planopzet

5.1. Algemeen

Het digitale wijzigingsplan Hamersveldseweg 127 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0327.221-0401) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende uitwerkingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0327-25-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.

In dit wijzigingsplan is er voor gekozen om, indien van toepassing, specifiek te verwijzen naar de artikelen van bestemmingsplan Buitengebied 2009 die van overeenkomstige toepassing zijn voor dit wijzigingsplan. Daarnaast zijn er bepalingen in het wijzigingsplan opgenomen die specifiek voor dit wijzigingsplan gelden en waardoor een verwijzing naar het bestemmingsplan niet mogelijk was.

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 en is bijvoorbeeld de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gebruikt in plaats van 'maximum aantal woningen'.

5.2. Specifieke verklaring van dit wijzigingsplan

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

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

▪ Hoofdstuk 1. Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2). In artikel 1 zijn vier begrippen opgenomen die specifiek worden toegepast in de regels van dit wijzigingsplan (plan,

uitwerkingsplan, bestemmingsplan). De overige begrippen uit het bestemmingsplan Buitengebied 2009 zijn van overeenkomstige toepassing verklaard. In artikel 2 zijn bepalingen over wijze van meten uit het bestemmingsplan Buitengebied 2009 van overeenkomstige toepassing verklaard. Daarmee zijn deze bepalingen voor dit wijzigingsplan uitputtend geregeld.

▪ Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

De gronden binnen het huidige agrarisch bouwvlak aan de Hamersveldseweg 127 die niet tot het woonperceel behoren, houden de agrarische bestemming. De naam van deze bestemming luidt conform de SVBP-2012 "Agrarisch" in plaats van de naam "Agrarisch gebied" zoals deze luidde in het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Het agrarisch bouwvlak wordt geschrapt.

De woningen krijgen de bestemming "Wonen" overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied 2009. In de leden 4.2 tot en met 4.4 is een aantal aanvullingen op die bestemming opgenomen.

De woningen dienen binnen het bestemmingsvlak te worden gebouwd. Deze bestemmingsvlakken hebben een oppervlakte van 800 m² met dien verstande dat in het bestemmingsvlak van de te handhaven boerderij, de te handhaven bebouwing niet is meegerekend omdat deze uit cultuurhistorisch oogpunt waardevol is. In de woonbestemming zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen waardoor pas een omgevingsvergunning voor de bouw van de ruimte-voor-ruimte woning kan worden verleend, indien vaststaat dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met uitzondering van de beeldbepalende schuur op het perceel Hamersveldseweg 127 is gesloopt. Daarnaast is bepaald dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van het bestemmingsplan de gronden dienen te zijn ingericht en ingericht te blijven overeenkomstig het beplantingsplan zoals opgenomen in het "Landschappelijke onderbouwing Hamersveldseweg 127 - Inrichtingsplan". Door middel van een aanduiding is de vestiging van het ontwerp- en adviesbureau in de karakteristieke te behouden schuur mogelijk gemaakt.

In de woonbestemming zijn verder regels voor uitbreiding en slopen van de cultuurhistorische waardevolle boerderij opgenomen.

▪ Hoofdstuk 3. Algemene regels

In de regels van het wijzigingsplan is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 5) opgenomen. Het opnemen hiervan is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is van later datum dan het bestemmingsplan, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan.

In artikel 6 zijn overige algemene regels opgenomen. Hierin wordt bepaald dat op het wijzigingsplan de bijzondere bepalingen uit hoofdstuk III en de algemene regels uit hoofdstuk IV behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied Leusden 2009 van toepassing zijn, met dien verstande dat in verband met de SVBP-2012 de aanduiding 'gebied met archeologische waarde' in het bestemmingsplan Buitengebied Leusden 2009 in het onderhavige wijzigingsplan wordt aangeduid als 'Overige zone - gebied met archeologische waarde'. De Overgangsbepa-

lingen (artikel 32) en de Titel (artikel 34) van het bestemmingsplan Buitengebied Leusden 2009 zijn niet overgenomen omdat een wijzigingsplan een eigen dubbeltelbepaling en eigen overgangs- en slotregels heeft.

- Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen in artikel 7. Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 8).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de beoogde planontwikkeling gepresenteerd aan omwonenden aan de Hamersveldseweg en Schoolsteeg door hen persoonlijk te informeren. Deze hebben in principe geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling omdat de hoeveelheid bebouwing wordt gereduceerd en daardoor de verrommeling van het perceel afneemt.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van zaterdag 29 juni 2019 tot en met vrijdag 9 augustus 2019 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan is daarna ongewijzigd vastgesteld op 10 augustus 2019.