

Gemeente Leusden
Bestemmingsplan
Hamersveldseweg 124

11 april 2024

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Kenmerk 0327-36-T01
Projectnummer 0327-36

Toelichting

Inhoudsopgave

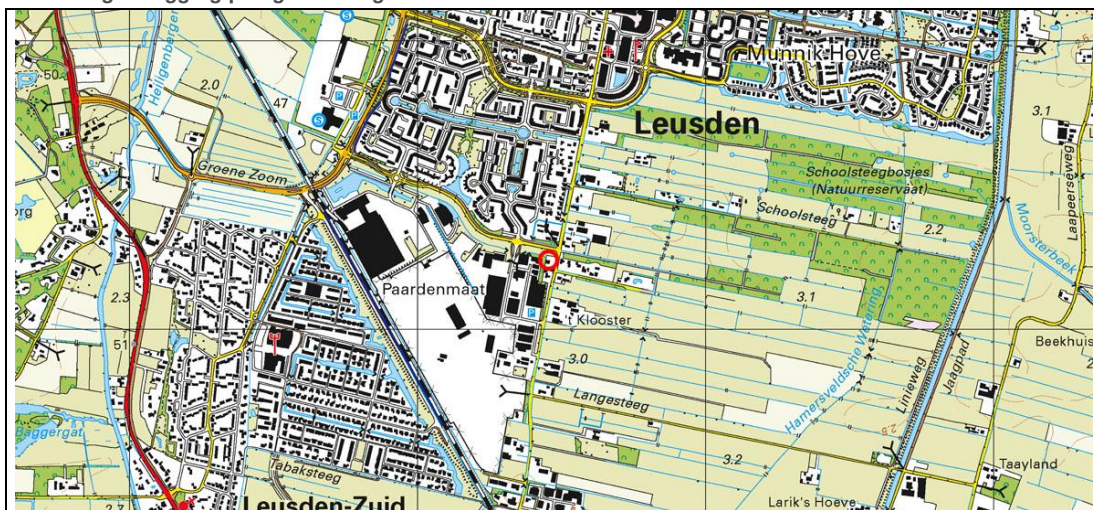
1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	1
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Huidige situatie	3
2.2.	Toekomstige situatie	4
3.	Beleidskader	5
3.1.	Rijksbeleid	5
3.2.	Provinciaal beleid	5
3.2.1.	Omgevingsvisie Provincie Utrecht	5
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	5
3.3.	Gemeentelijk beleid	6
3.3.1.	Omgevingsvisie stedelijk gebied	6
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	8
4.1.	Bodem	8
4.2.	Archeologie	10
4.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	11
4.4.	Flora en fauna	12
4.5.	Geluid	12
4.6.	Luchtkwaliteit	13
4.7.	Externe veiligheid	13
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	14
4.8.1.	Algemeen	14
4.8.2.	Situatie plangebied	16
4.8.3.	Aanvaardbaar woon- en leefklimaat	16
4.9.	Vormvrije MER-beoordeling	21
5.	Juridische planopzet	22
5.1.	Algemeen	22
5.2.	Bestemmingsplan	22
5.3.	Plansystematiek	22
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	22
6.	Uitvoerbaarheid	25
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	25
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Hamersveldsweg 124 staat een vrijstaande woonboerderij met bijbehorende bijgebouwen, erf en tuin op een ruim perceel. Deze woonboerderij wordt al lange tijd gebruikt als burgerwoning, maar heeft nog een agrarische bestemming. Het opnieuw in gebruik nemen van de woonboerderij als agrarische bedrijfswoning is niet realistisch omdat er geen agrarische gronden meer bij horen. Om de bestemming in overeenstemming met het feitelijk gebruik brengen, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



Het onderhavige bestemmingsplan geldt als basis voor het aanvragen van omgevingsvergunningen, het toegestane gebruik van het perceel en de naleving en handhaving van die vergunningen en het gebruik.

1.2. Ligging plangebied

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

1.3. Geldend bestemmingsplan

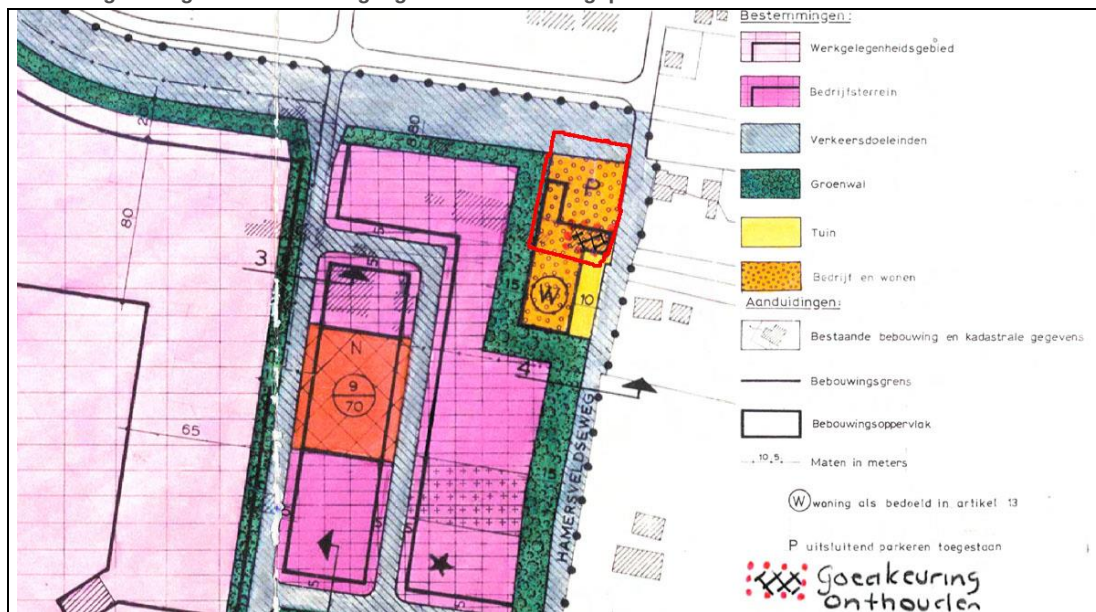
Voor de planlocatie geldt de beheersverordening "Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen", die op 14 november 2013 door de door de gemeenteraad van Leusden is vastgesteld. Op grond van artikel 3.1 van de beheersverordening is het bestemmingsplan Paardenmaat 1990 van toepassing. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied grotendeels de bestemming "Bedrijf en Wonen". Deze gronden zijn bestemd voor en mogen uitsluitend worden gebruikt voor de vestiging van een horecabedrijf, een woning en voor de vestiging van bedrijven genoemd onder de categorieën 1 t/m 3 van de Staat van Inrichtingen. Door middel van de aanduiding 'woning als bedoeld in artikel 13' is bepaald dat er één woning ter plaatse van die aan-

duiding mag worden gebouwd. Deze aanduiding is echter aangegeven op nummer 124a en niet op nummer 124. Door middel van de aanduiding 'uitsluitend parkeren toegestaan' is bepaald dat het noordelijk deel van het perceel uitsluitend mag worden gebruikt voor parkeren.

Op de plankaart is voorts aangegeven dat door Gedeputeerde Staten van Utrecht goedkeuring is onthouden aan de bestemming "Bedrijf en Erven" ter plaatse van de woning op Hamersveldseweg 124. Op grond van de destijds geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) had dit tot gevolg dat het daarvoor vigerende bestemmingsplan (in dit geval: Uitbreidingsplan in hoofdzaak vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 1951 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 29 juli 1952) van kracht bleef. In het Uitbreidingsplan in hoofdzaak is het perceel bestemd voor agrarische doeleinden. Omdat er nooit gevolg gegeven is aan de verplichting op grond van artikel 30 van de WRO om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, is die agrarische bestemming nog steeds van toepassing. Daardoor is de woonboerderij aan de Hamersveldseweg 124 nog steeds een agrarische bedrijfs woning. Het gebruik van de woonboerderij als 'burger'woning past ook niet in het Uitbreidingsplan in hoofdzaak.

Daarnaast heeft een klein perceelsgedeelte in het bestemmingsplan Paardenmaat 1990 aan de zuidoostzijde de bestemming "Tuin". Het noordelijke deel heeft de bestemming "Verkeersdoeleinden".

Afbeelding 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



Vastgesteld

Gemeente Leusden - Bestemmingsplan Hamersveldseweg 124

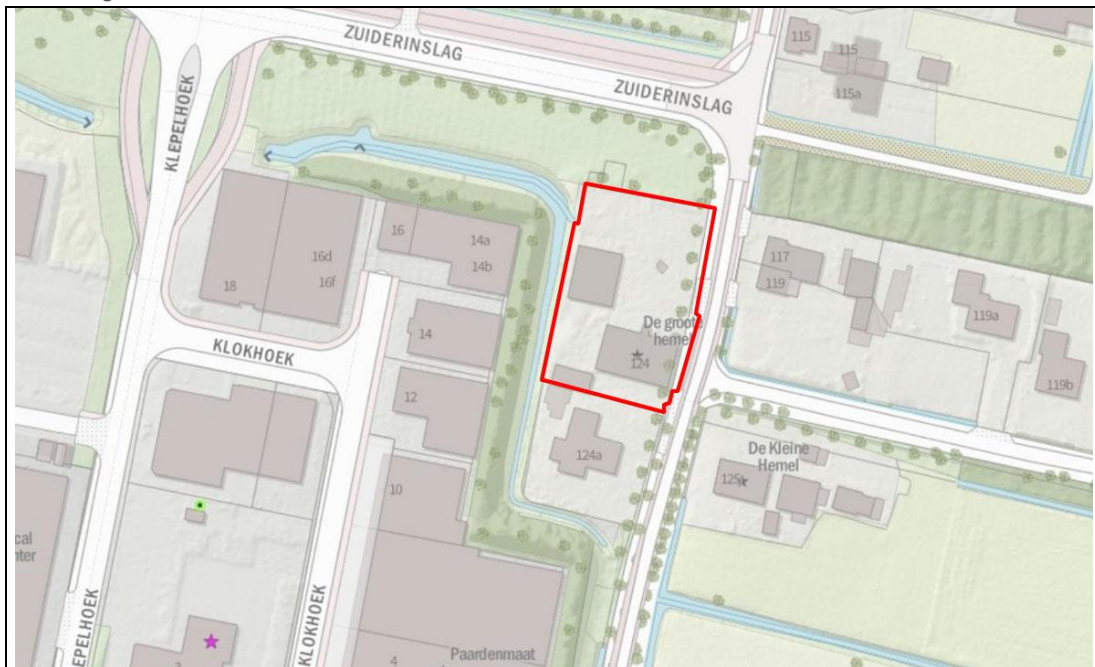
2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

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

Het bedrijventerrein Paardenmaat is in de jaren tachtig en negentig ontwikkeld rondom een autodepot van Pon. Paardenmaat is een gemengd bedrijventerrein aan de zuidzijde van de kern Leusden, ten oosten van Leusden-Zuid. Paardenmaat wordt aan de westzijde begrensd door het zogenaamde Ponlijntje en aan de andere zijde door de Hamersveldseweg. De Hamersveldseweg vormt de grens met het buitengebied. Het terrein wordt aan de ene zijde begrensd door het spoor dat in gebruik is door PON en aan de andere zijde door de Hamersveldseweg en het achterliggende buitengebied van Leusden. Tussen het plangebied en Paardenmaat ligt een grondwal en dichte singelbeplanting met daarlangs een watergang.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



Op het terrein zijn in totaal 32 bedrijven gevestigd, met name uit de branche groot- en detailhandel; reparatie van auto's. PON is een beeldbepalend bedrijf op dit terrein, dat een groot deel

van het terrein in gebruik heeft. Daarnaast is er een bouwmarkt op het bedrijventerrein gevestigd.

Ten zuiden van de woonboerderij op nummer 124 is op Hamersveldseweg 124a een woning aanwezig.

De woonboerderij in het plangebied staat op vrij korte afstand van de weg en de zuidelijke erf-grens. Het betreft een langhuisboerderij (boerderij 'De Groote Hemel'). Het oudste gedeelte van deze boerderij is gebouwd tussen 1875 en 1900. De boerderij is onderdeel van de historische bebouwingsstructuur langs de Hamersveldseweg en ook goed als zodanig herkenbaar. De boerderij betreft een rechthoekig bouwvolume, dat bestaat uit een bouwlaag met een rietgedekte kap met wolfseinden. Achter de woning is een tweetal bijgebouwen aanwezig, waarbij het noordelijke bijgebouw een relatief groot oppervlak beslaat, circa 180 m². Door de bomen op en rond het perceel heeft het perceel een groen karakter.

De boerderij is in de "Waardenstellingen Cultuurhistorische waardevolle objecten" in het kader van de inventarisatie ten behoeve van het Parapluplan Cultureel Erfgoed/ Partiële herziening Beheersverordening 'Leusden en Achterveld' en 'Paardenmaat-zuid en Leusden-west' als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt.

De boerderij is tot het begin van de tachtiger jaren van de vorige eeuw in agrarisch gebruik geweest. Daarna is deze in 1982 verbouwd tot restaurant Van der Wiel. Sinds ongeveer 1990 is het restaurant gesloten en is de voormalige boerderij als woonhuis in gebruik.

2.2. Toekomstige situatie

Door het perceel een woonbestemming te geven, wordt goed aangesloten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving. Die ruimtelijke structuur wordt hier met name bepaald door de Hamersveldseweg en de vaak historische bebouwing die daarlangs is gegroepeerd. Ook in de nabijheid van de boerderij zijn diverse woningen aanwezig. Het nu ook formeel toekennen van een woonfunctie aan het pand en de rest van het erf, voegt zich naadloos in het van oudsher aanwezige ruimtelijke beeld. Op die manier kan het pand en het erf blijven bijdragen aan de instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit langs de Hamersveldseweg.

Dit bestemmingsplan leidt dan ook niet tot wijzigingen in of voor de ruimtelijke situatie op het perceel. De al aanwezige situatie krijgt een nieuwe bestemming, met de bouw- en gebruiksmogelijkheden die behoren bij vrijstaande woningen langs de Hamersveldseweg.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

In het kader van het Rijksbeleid is de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning niet relevant.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening). De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurnvisie en het bodem-, water- en milieuplan.

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Food-valley. Leusden behoort tot de regio Amersfoort. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2022 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het NatuurNetwerk Nederland (NNN) is een robuust netwerk, gevormd door bestaande natuurgebieden, nieuwe nog te realiseren natuurgebieden en verbindingzones tussen de natuurgebieden. Enkele beheersgebieden maken ook onderdeel uit van de NNN. Dit zijn landbouwgebieden waar agrarisch natuurbeheer wordt ingezet om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit, én aan het functioneren van de NNN. Het plangebied ligt buiten de NNN en zijn er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen voor de onderhavige planontwikkeling.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Leusden behoort tot de Regio Amersfoort. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Kader voor regionale programmering wonen en werken (PS Utrecht, 30 september 2020) 26.100-31.000 woningen noodzakelijk. In dit geval worden geen woningen toegevoegd.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor de onderhavige planontwikkeling voort. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie stedelijk gebied

De Omgevingsvisie stedelijk gebied, die op 1 februari 2018 is vastgesteld bevat het gemeentelijke strategische beleid voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie is bedoeld als hulpmiddel voor iedereen in de samenleving die een initiatief wil starten of een initiatief wil nemen. Door te blijven investeren in de kwaliteiten van wonen, wil de gemeente haar identiteit als groene dynamische woongemeente vasthouden. Het strategische beleid is in drie keuzes samen te vatten:

1. een blijvend beheerste groei van ongeveer 50 woningen per jaar;
2. deze beheerste groei wordt gerealiseerd door stenig gebied te verdichten en een groene ontwikkelstrategie in te zetten voor extra woningen in het buitengebied;
3. het stedelijk gebied wordt gemengd, groen en gezond ontwikkeld.

De gemeente ziet het als haar taak om zich in te zetten voor een gezond economisch klimaat met substantiële vestigingsmogelijkheden voor bedrijven; werkgelegenheid en bevolkingsontwikkeling moeten met elkaar in evenwicht zijn. Tevens ziet de gemeente het als haar verantwoordelijkheid om de kwaliteit van het stedelijk gebied en de waardevolle gebiedskwaliteiten te beschermen en maatregelen te treffen om de effecten van klimaatverandering te beheersen en een duurzame leefomgeving te bevorderen. Daarbij ondersteunt de gemeente initiatieven maar blijft tevens verantwoordelijk voor een zorgvuldige afweging van belangen.

In de structuurvisie maakt het plangebied onderdeel uit van een gebied dat is aangewezen als een gemengd bedrijventerrein. Om tegemoet te komen aan maatschappelijke tendensen, met

veel nieuwe kleinschalige initiatieven in werkgelegenheid en lokale (productie) bedrijven, de behoefte aan bijzondere plekken en om maatschappelijke problemen op te lossen, heeft de gemeente gemengde werkgebieden aangewezen. In deze gebieden wordt minder scherp omschreven welke functies er horen, maar gaat gestuurd worden op de effecten. De gemeente wil graag voldoende mobiliteit tussen de functies. Een probleem op de ene locatie is een kans voor de andere.

Ook is de wens om de historische stedenbouwkundige structuur langs de Hamersveldseweg te versterken. Langs de Hamersveldseweg staat veel historische bebouwing waardoor de lijn bijna overal herkenbaar is als een historische lijn.

Op basis van de structuurvisie kan bedrijventerrein Paardenmaat zich ontwikkelen tot een gemengd bedrijventerrein. In ruimtelijk opzicht hoort het onderhavige plangebied echter niet bij dat bedrijventerrein. Het perceel is daarvan afgescheiden door een brede groenstrook met daarlangs een watergang. De woning in het plangebied is georiënteerd op de Hamersveldseweg. Het perceel is meer een onderdeel van de vaak historische bebouwing langs de Hamersveldseweg. Langs die weg staan overwegend woningen. Met het herbestemmen van een bestaand perceel langs die weg voor het wonen wordt de typerende structuur langs de Hamersveldseweg dan ook versterkt. Omdat de woonboerderij al als bedrijfswoning is bestemd, levert de woonbestemming geen aanvullende beperkingen op voor nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijven op het bedrijventerrein Paardenmaat. Onderhavig plan is dan ook in overeenstemming met de omgevingsvisie.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. 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 bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

Onderzoek

Op basis van het vooronderzoek is de hypothese 'onverdacht' gebruikt, met een 'verdachte deellocatie' ter plaatse van de bovengrondse opslag van olie. In de bovengrond is een bijmenging met bodemvreemd materiaal aangetroffen. Bij de verkennende analyses werden matige tot sterke verhogingen aan koper en zink vastgesteld. Op individueel niveau blijken de boringen aan de noord- en oostzijde van de erfgrans sterk verontreinigd met koper, zink, barium en lokaal met lood. Op het resterende perceel komen lichte tot matige verhogingen aan zware metalen voor. De verontreiniging is daarmee horizontaal uitgekarteerd. Hoewel de verontreiniging ter hoogte van de sterke verhogingen in de diepte niet is afgeperkt, is de verwachting (op basis van het resultaat van een boring ter plaatse van die verontreiniging en het mengmonster van de ondergrond in het algemeen) dat deze zich enkel in de bovengrond bevindt. Dit kan met een aanvullende boring en analyse moeten worden gestaafd. Door het aantreffen van matige tot sterke verhogingen is de hypothese 'onverdacht' komen te vervallen. De bovengrond is over een oppervlak van circa 400 m² sterk verontreinigd. Bij een minimale dikte van 0,5 meter is daarmee 200 m³ sterk verontreinigd. Door deze omvang is sprake van een ernstig geval van grondverontreiniging volgens de Wet Bodembescherming. Door middel van sanscrit.nl, een beslissingsondersteunend systeem om de spoedeisendheid van saneren van ernstige bodemverontreinigingen te bepalen, is een risicobeoordeling uitgevoerd. Vanwege het feit dat in een van de boringen een sterk verhoogd gehalte aan lood voorkomt, is sprake van een onaanvaardbaar risico en dient de locatie spoedig te worden gesaneerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Barium werd op basis van de voorinformatie in het grondwater verwacht en is naar alle waarschijnlijkheid meer regionaal van oorsprong dan het gevolg van uitloging van verontreiniging vanuit de bovengrond. Deze aanname is mede gebaseerd op het resultaat van de ondergrond.

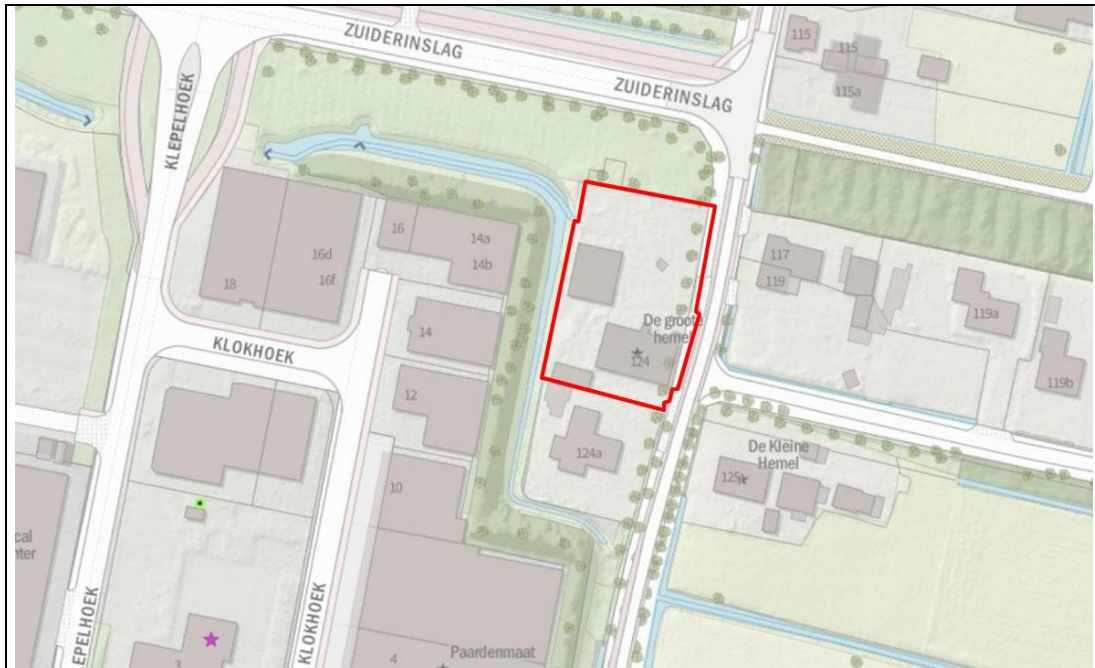
De grond is conform de NEN 5707 op asbest onderzocht en is daarbij niet aangetroffen. De hypothese 'onverdacht' voor aanwezigheid van asbest in daarmee bevestigd.

In het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat bij wijziging van de bestemming naar een gevoeligere bestemming de grond vanwege de spoedeisendheid van de aangetroffen verontreiniging dient te worden gesaneerd. Voor de sanering dient een BUS-melding (Besluit Unifor-

¹ Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek Hamersveldseweg 124 te Leusden, BO422242, Eemnes, 7 juni 2022

me Saneringen) te worden verricht. Na sanering is de grond geschikt voor de nieuwe bestemming en is het aan het bevoegd gezag om met het saneringsresultaat in te stemmen.

Afbeelding 4: Locatie bodemverontreiniging.



Standpunt gemeente

De gemeente Leusden heeft naar aanleiding van het geconstateerde geval van ernstige bodemverontreiniging contact opgenomen met de RUD Utrecht als bevoegd gezag voor dit. Uit dit overleg is geconcludeerd dat de gemeente, in dit specifieke geval, afziet van een eis tot bodemsanering met de volgende onderbouwing:

1. Binnen de contour van de sterke verontreiniging zijn geen werkzaamheden en/of herontwikkelingen gepland. Het betreft een bestemmingswijziging die meer een formaliteit en bevestiging is van het actuele gebruik de afgelopen tientallen jaren (bedrijfswoning). Er is dus geen directe aanleiding om te saneren vanuit een wijziging van het gebruik.
2. De RUD Utrecht als bevoegd gezag Wbb is het niet eens met de conclusie van het bodemonderzoek dat sprake zou zijn van actuele humane risico's. De RUD Utrecht zal hiervoor een beschikking ernst en spoedeisendheid opstellen. In deze beschikking zal de verdere toelichting hierop worden gegeven en zullen gebruiksbeperkingen en -adviezen worden vastgelegd.
3. Met deze beschikking is de verontreiniging opgenomen in het bodeminformatiesysteem van de provincie Utrecht en zal deze worden geregistreerd in het kadaster. Hiermee is de aanwezigheid van deze bodemverontreiniging en de onderliggende informatie voor iedereen openbaar beschikbaar en 'kenbaar'.
4. Bij eventuele toekomstige verkoop/herontwikkeling/bouwplannen/werkzaamheden in of op de bodem is hiermee in voldoende mate geborgd dat er rekening wordt gehouden met de

Vastgesteld

aanwezigheid van de bodemverontreiniging. Op dat moment zal er dan alsnog een melding voor sanerende maatregelen moeten worden opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag.

Ten behoeve van de bodemsanering is in de eerste week van oktober 2023 een BUS-melding week gedaan. Half november 2023 is de bodemsanering uitgevoerd. Uit het evaluatierapport blijkt dat er een open ontgraving tot niveau terugsaneerwaarde is uitgevoerd, waarbij als terugsaneerwaarden de generieke maximale waarden voor de bodemfunctieklasse Wonen is aangehouden. De RUD heeft in zijn brief (kenmerk: D2024-108889) van 1 februari 2024 geconstateerd dat er geen sterk verontreinigde grond op de locatie achtergebleven is. Er gelden daarom geen gebruiksbeperkingen voor deze locatie en er komt geen kadastrale beperking op het perceel.

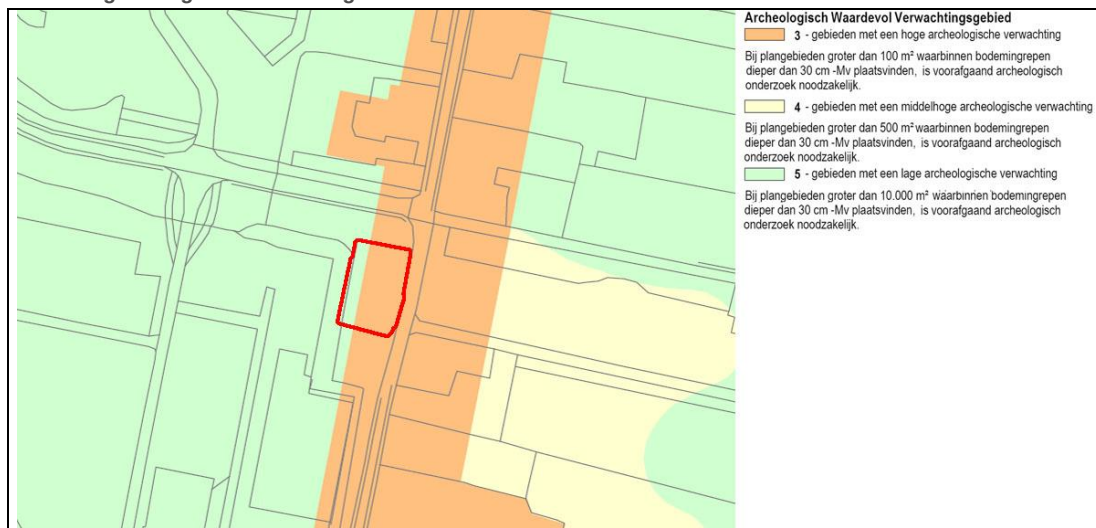
Conclusie

Na de sanering is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik.

4.2. 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 5: Fragment Archeologische beleidskaart 2018.



Op de Archeologische beleidskaart 2018 is de locatie grotendeels aangeduid als 'Gebieden met een hoge archeologische verwachting'. en voor een kleiner deel als 'Gebieden met een lage archeologische verwachting'. Hiervoor geldt dat bij plangebieden groter dan 100 m² respectievelijk 10.000 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In dit geval vinden geen bodemingrepen plaats en is

geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Op de verbeelding is wel een archeologische dubbelbestemming aangegeven, zodat de archeologische waarden wel worden geborgd.

4.3. 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 25 november 2021 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Proces

Bij het doorlopen van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) is geconstateerd dat er in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is op 25 november 2021 door het waterschap aangegeven dat er geen belangen bij de onderhavige ontwikkeling zijn.

4.4. 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.

Omdat er in dit geval uitsluitend sprake is van de administratieve omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een 'burger'woning vinden er als gevolg van dit bestemmingsplan geen activiteiten plaats die van invloed zijn op de natuurwaarden. Gelet op het feit dat de woonfunctie wordt gecontinueerd is voor de gebruiksfase evenmin een Aerius-berekening noodzakelijk. Gelet op de afstand van bijna 15 kilometer tot aan het dichtstbijzijnde voor stikstofgevoelige natuurgebied Veluwe, is met zekerheid te constateren dat ook de werkzaamheden van de inplande verbouwing niet tot een toename van de stikstofemissie leiden van meer dan 0,00 mol/hectare/jaar.

4.5. 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.

Met uitzondering van de Zuiderinslag geldt voor de wegen rondom het plangebied een maximumsnelheid van 30 km/uur. De woning ligt binnen de geluidszone van 200 meter van de Zuiderinslag. Derhalve dient voor deze weg op grond van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (de huidige woning aan de Hamersveldseweg 124) 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 bedrijfs-

voering 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.

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

Omdat in het plangebied het aantal woningen niet 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.

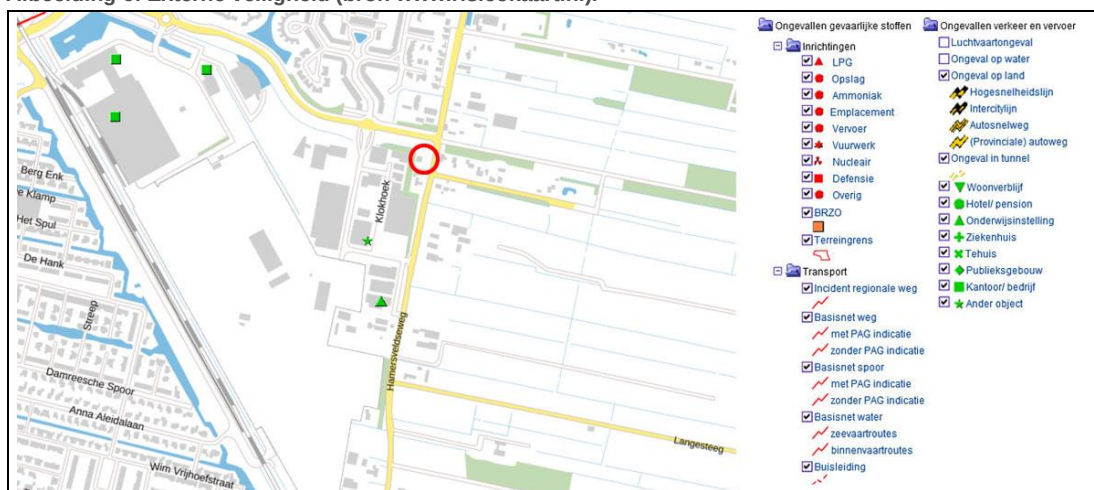
- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof 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 ongeval 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 6) 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 6: Externe veiligheid (bron www.risicokaart.nl).



4.8. Bedrijven en milieuzonering

4.8.1. Algemeen

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

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

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

- richtafstandenlijst

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

- omgevingstype

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

Afbeelding 7: 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.

4.8.2. Situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van het bedrijventerrein Paardenmaat. Daardoor is er sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Op basis daarvan mogen de richtafstanden met één stap worden teruggeschaald.

De bedrijvigheid aan de Klokhoek ten westen van Hamersveldseweg 124 heeft in het bestemmingsplan Paardenmaat 1990 de bestemming "Bedrijfsterrein". Ter plaatse zijn kantoren en bedrijven, die zijn genoemd onder de categorieën 1, 2 en 3 van de van de voorschriften deel uitmakende bijlage "Staat van inrichtingen". Dit betreft bedrijvigheid die tot maximaal milieucategorie 3.2 (Autoschadebedrijf aan Kapelhoek 2) behoort en in gemengd gebied een richtafstand van 50 meter hebben. De afstand van de bestemmingsgrens (omdat de plankaart van het bestemmingsplan Paardenmaat 1990 niet maatvast is, is in dit geval de kadastrale grens van de bedrijfspercelen aangehouden) en de woning op Hamersveldseweg 124 bedraagt minimaal 27,5 meter. Derhalve wordt niet aan de richtafstand voldaan. Uit jurisprudentie blijkt dat de richtafstanden in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering bedoeld zijn voor nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties (ABRVS, ECLI:NL:RVS:2015:2892, 16 september 2015). Bovendien was de agrarische bedrijfswoning ten opzichte van de bedrijven aan de Klokhoek een woning van derden. Nu deze woning een 'burger'woning verandert deze status niet en blijft het een woning van derden.

4.8.3. Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

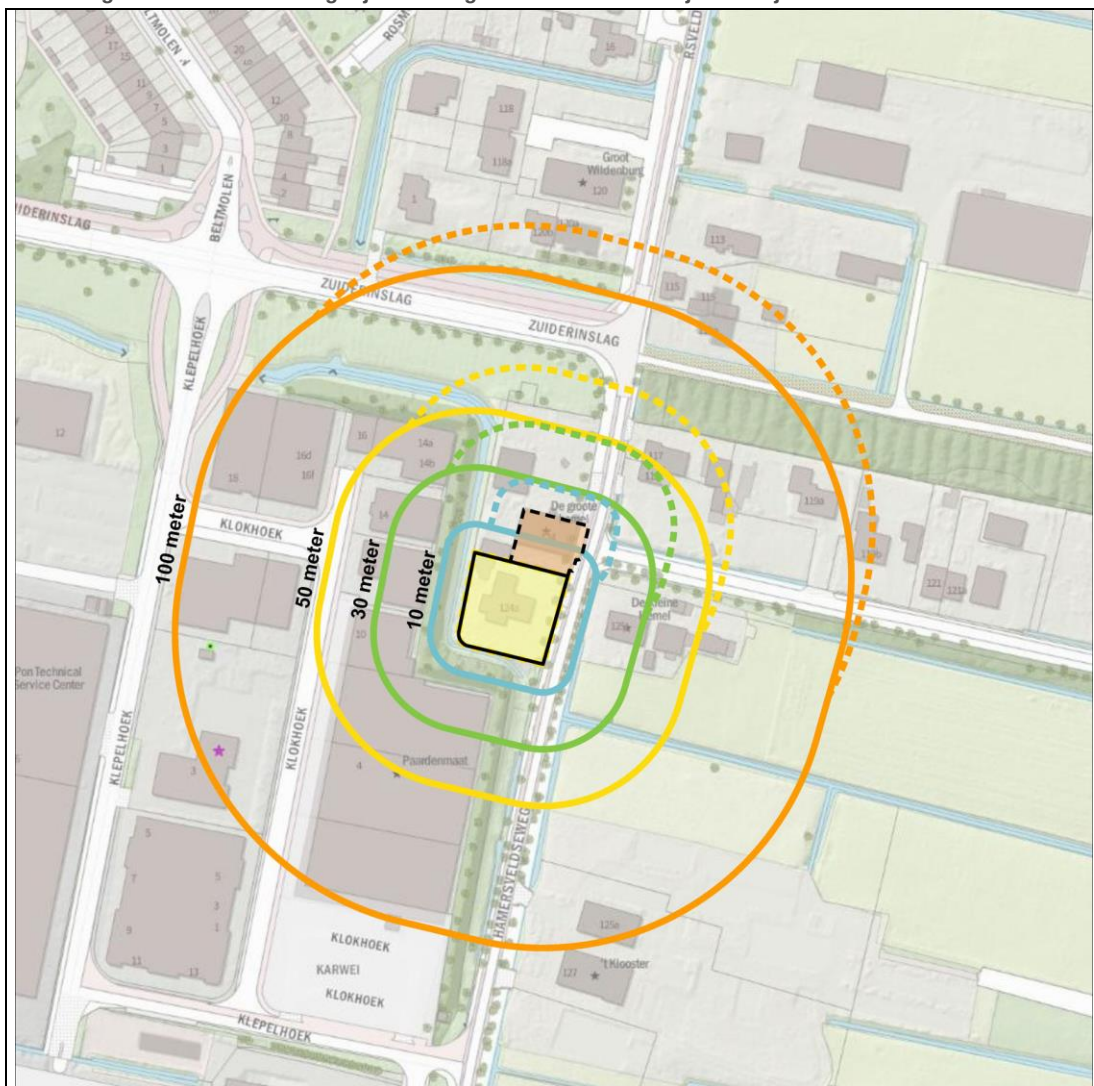
Voor de transformatie van de agrarische bedrijfswoning naar een 'burger'woning dient er vanuit een goede ruimtelijke ordening sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Indien de bebouwing op het gehele perceel binnen de bestemming "Wonen" als verblijfsruimte (= woonkamer, slaapkamer, keuken, kantoor, maar niet toiletruimte, badruimte, garage, berging, technische ruimte, verkeersruimte) mag worden gebruikt, zou er voor een deel van het perceel geen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie afbeelding 8) als er zich in het groene respectievelijk het gele vlak een bedrijf zou vestigen in respectievelijk milieucategorie 3.1 en 3.2. De gekleurde lijnen geven daarbij de richtafstanden aan ten opzichte van de geldende woonbestemming voor de percelen Hamersveldseweg 124a, de stippellijn geeft aan hoe die milieuzonering verschuift, als Hamersveldseweg 124 ook de bestemming "Wonen" krijgt.

Daarom is op de verbeelding een aanduiding opgenomen, waardoor gebruik ten behoeve van verblijfsruimtes niet is toegestaan. Deze gronden mogen wel worden gebruikt voor bebouwing ten behoeve van niet-verblijfsruimtes. De verschuiving van de milieuzonering die hierdoor ontstaat is aangegeven in afbeelding 9. Hierdoor is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning.



Abbeelding 9: Inwaartse zonering bij uitsluiting woonfuncties aan zijde bedrijventerrein.



4.8.4. Uitbreidingsmogelijkheden bestaande bedrijvigheid

De nieuwe woning zou gevolgen kunnen hebben voor de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bedrijvigheid aan de Klokhoeck. In de bedrijfspanden aan de Klokhoeck zijn op dit moment bedrijven gehuisvest waarvan de bedrijfsactiviteiten voor het aspect geluid, gevaar, geur- en stofhinder niet reikt tot de woning aan de Hamersveldseweg 124. Dit betreft een groot-handel in computers en een softwareontwikkelaar (Klokhoeck 12), een groothandel in kappersbenodigdheden (Klokhoeck 14) en een groothandel in medische en tandheelkundige instrumenten en een internetwinkel in tweedehands kinderkleding (Klokhoeck 16). De bedrijfsactiviteiten van de bedrijven aan de Klokhoeck vallen onder het Activiteitenbesluit. Daarvoor is behalve de huidige agrarische bedrijfswoning op nummer 124, ook de woning op nummer 124a bepalend. De bedrijven moeten aan het Activiteitenbesluit voldoen. Door de inperking van het gebruik van

verblijfsruimtes is ook al bewerkstelligd, dat de vestigingsmogelijkheden van andere bedrijvigheid die nu al planologisch toelaatbaar is, niet worden beperkt.

Bovendien kan er in dit geval niet gesproken worden van een 'nieuwe' woning bij een bestaand bedrijventerrein. Planologisch is de woning op het perceel Hamersveldseweg 124 immers aan te merken als een agrarische bedrijfswoning. Bedrijfswoningen die niet tot de eigen inrichting behoren zijn woningen van derden. Voor de bedrijven aan de Klokhoeck is de huidige agrarische bedrijfswoning daarom een bestaande woning van derden.

Daarbij dient wel te worden aangetekend dat voor een bedrijfswoning op een bedrijventerrein in het algemeen een grotere milieubelasting aanvaardbaar kan worden geacht dan voor een burgerwoning. In dit geval is echter sprake van een agrarische bedrijfswoning naast een bedrijventerrein. Dit neemt niet weg dat deze bedrijfswoning voor andere inrichtingen dan de eigen inrichting een gevoelige functie is en dus wordt beschermd.

In de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering wordt milieuhinder in vier aspecten onderverdeeld: geluid, gevaar, geur en stof. Hieronder zijn de verschillen en overeenkomsten in de benadering van bedrijfswoningen en burgerwoningen aangegeven.

- geluid

In de systematiek van de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening (hoofdstuk 4) wordt aan bedrijfswoningen (van derden) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau geen lager beschermingsniveau geboden dan aan woningen. Bedrijfswoningen van derden zijn volgens de Handreiking in principe gewoon woningen van derden. Bedrijfswoningen die bij de inrichting horen waarvoor de milieuvergunning wordt verleend, hoeven natuurlijk niet te worden beschermd. Voor het maximale geluidsniveau kan een gemeente in haar geluidbeleid voor bedrijfswoningen een piekniveau toelaten dat 5 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode toelaten dan voor burgerwoningen. Dit blijkt uit een uitspraak van de Afdeling (ABRvS 28 juni 2006, nr. 200507025/1) waaruit blijkt dat op een bedrijventerrein gelegen bedrijfswoningen voor het maximale geluidsniveau een geringere mate van bescherming behoeven dan het beschermingsniveau uit paragraaf 3.2 van de Handreiking (voor 'burgerwoningen'). Voor de omzetting naar 'burger'woning aan de Hamersveldseweg betekent dit voor de bedrijvigheid aan de Klokhoeck dat er voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau niets verandert. Omdat er in de huidige situatie geen hogere piekniveaus zijn toegestaan, verandert er voor de maximaal toegestane geluidsniveaus evenmin iets voor die bedrijven.
- gevaar

Voor het aspect gevaar is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Een bedrijfswoning van derden is volgens het Bevi een beperkt kwetsbaar object, terwijl een burgerwoning een kwetsbaar object is. Een eigen bedrijfswoning, die onderdeel is van de Bevi-inrichting, is geen kwetsbaar object en wordt vanuit het milieuspoor niet beschermd. Voor kwetsbare objecten gelden strengere regels dan voor beperkt kwetsbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn niet toegestaan binnen de 10^{-6} -contour (grenswaarde). Dit geldt voor zowel nieuwe als bestaande situaties (in het laatste geval is er sprake van een saneringssituatie). Beperkt kwetsbare objecten die al aanwezig zijn, zijn binnen deze contour wel toegestaan. Omgekeerd betekent dat, dat er zich in de huidige situatie al geen nieuwe Bevi-inrichting waarvan de 10^{-6} -contour tot aan de huidige woning aan de Hamersveldseweg 124 reikt zich mag vestigen aan de Klokhoek. Door de transformatie naar een 'burger'woning verandert dat uitgangspunt niet.

- **geur**
Vanuit geur wordt de eigen bedrijfswoning (behorend bij de inrichting) niet als geurgevoelig gezien. Voor andere bedrijven in de omgeving is het wel een geurgevoelig object. Wel moet voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening. Het bevoegd gezag bepaalt wat een aanvaardbaar geurniveau is. Bij de vaststelling van het aanvaardbaar zijn van geurhinder wordt, conform artikel 2.7a, lid 3 van het Activiteitenbesluit, onder meer rekening gehouden met de bestaande toetsingskaders, waaronder lokaal geurbeleid. Daarin kan onderscheid gemaakt worden tussen bedrijfswoningen en 'burger'woningen. Bij een bedrijfswoning kan een hoger geurniveau worden vastgesteld dan bij een gewone woning. De gemeente Leusden heeft hiervoor geen beleid vastgesteld. Daarom verandert het toegelaten geurniveau niet door de omzetting naar een 'burger'woning.
- **stof**
Ook voor stofhinder geldt dat moet worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. In de literatuur/jurisprudentie is geen informatie beschikbaar in hoeverre er een verschil in benadering is tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. Ook voor dit aspect geldt uiteraard dat bedrijven moeten voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Ter voorkoming van stofhinder gaat het Activiteit ervan uit dat de best beschikbare technieken (BBT) worden toegepast. Als die BBT worden toegepast, is er geen verschil tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen.

4.8.5. Conclusie

Door geen verblijfsruimtes toe te staan aan de west- en noordzijde van de 'burger'woning aan de Hamersveldseweg 124 is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering heeft de omzetting van de agrarische bedrijfswoning op het perceel Hamersveldseweg 124 naar een 'burger'woning, evenmin een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven op de omliggende percelen omdat de agrarische bedrijfswoning al een zekere mate van bescherming heeft en omdat die uitbreidingsmogelijkheden al worden beperkt door de aanwezigheid van de bestaande woning aan de Hamersveldseweg 124a. Uit deze paragraaf blijkt bovendien dat er voor de afzonderlijke hinderaspecten geluid, gevaar, geur- en stofhinder ook geen beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van die bedrijven ontstaan.

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

4.9. 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.

Aangezien het gaat om inpandige verbouwing van een agrarische bedrijfswoning naar een 'burger'woning, wordt het in dit geval niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit mer. De bebouwing wordt niet uitgebreid. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing danwel een aanmeldnotitie is daarom niet noodzakelijk.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

5. Juridische planopzet

5.1. Algemeen

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

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

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Hamersveldseweg 124 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0327.257-0401) 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 bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0327-36-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

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

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

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

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de twee enkelbestemmingen en één dubbelbestemming: "Tuin" (artikel 3), en "Wonen" (artikel 4) en de een dubbelbestemming en "Waarde - Archeologie" (artikel 7).

De uitgeefbare gronden hebben de bestemmingen "Tuin" en "Wonen". De bestemming "Tuin" heeft betrekking op, in beginsel, onbebouwde tuinen en erven bij woningen. Gebouwen mogen hier niet worden gebouwd. De bestemming is dienstbaar aan de bestemming van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen is uitgegaan van het principe die gebieden te bestemmen die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn. Over het algemeen betreft het gronden ten dienste van de nabij gelegen woningen.

Er is binnen het bouwvlak in de bestemming "Wonen" uitsluitend een vrijstaande woning toegestaan. Voor perceelsgedeelten die gedeeltelijk binnen de richtafstand van de bedrijven op het aangrenzende bedrijventerrein zijn gesitueerd (zie paragraaf 4.8), is het gebruiken of te laten gebruiken van gebouwen voor bewoning door middel van de aanduiding 'wonen uitgesloten' niet toegestaan. Door deze regeling is ook het gebruik van vergunningvrije gebouwen voor woonfuncties uitgesloten. In de nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van onder meer het Bor van 4 september 2014 (Stb. 2014, 333, p. 43-45, hierna: de NvT II) is over vergunningvrije bouwwerken onder meer het volgende opgenomen: *"Voorts wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken. (...) Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoel-einden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen."* In dit geval is van die mogelijkheid gebruik gemaakt gelet op de uitwaartse milieuzonering van de bedrijven aan de Klokhoeck sprake van een planologische inperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceelsgedeelte aan de zijde van het bedrijventerrein. De beperkingen die hiermee worden gesteld aan de mogelijkheden voor het gebruiken van delen van die percelen, leiden ertoe dat geen sprake is erf in de zin van artikel 1 van de bijlage II van het Bor en dat de vergunningvrije bebouwing niet voor bewoning mag worden gebruikt.

De boerderij heeft de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Omdat de boerderij als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt, is in het onderhavige bestemmingsplan, overeenkomstig de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2009, een afwijkingsbevoegdheid opgeno-

men om onder voorwaarden, het aantal woningen in de boerderij te vergroten. Omdat de boerderij cultuurhistorisch waardevol is, is ook een omgevingsvergunning voor het slopen noodzakelijk.

Op grond van de archeologische beleidskaart zijn voor de gronden in het plangebied in verband met de te beschermen archeologische verwachtingswaarde de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie hoge verwachting" en "Waarde - Archeologie lage verwachting" opgenomen. Bij bodemingrepen groter dan 100 m² respectievelijk 10.000 m² en dieper dan 30 centimeter is archeologisch onderzoek vereist.

Algemene regels

In artikel 7 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

De Algemene bouwregels (artikel 8) bevatten bepalingen over het bouwen binnen bouwvlakken, de legalisering van legaal opgerichte bebouwing die niet aan de planregels voldoet, ondergronds bouwen en over heroprchting van gebouwen.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 9 omvatten een aantal verboden om gronden en bouwwerken voor diverse activiteiten te gebruiken die niet wenselijk zijn in een woongebied.

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

In de algemene wijzigingsregels (artikel 11) is de mogelijkheid opgenomen bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding te wijzigen en kan de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die in het plan is opgenomen in verband met de toelaatbaarheid van Beroepsuitoefening aan huis en niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten, worden aangepast.

In de overige regels (artikel 12) zijn regels opgenomen met betrekking tot de peildatum voor wet- en regelgeving waarnaar wordt verwezen.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 13). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 14).

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. In dit geval worden geen nieuwe hoofdgebouwen mogelijk gemaakt en is geen exploitatieplan noodzakelijk.

De Gemeente Leusden zal een anterieure overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer, waarin een planschadeovereenkomst is opgenomen.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft in het kader van de participatie contact opgenomen met direct omwonenden. Geen van hen heeft hier een probleem mee, mede doordat het pand al meer dan 30 jaar als woonhuis wordt gebruikt. In de praktijk verandert er voor hun niets door deze bestemmingswijziging. De burens zijn positief over het onderhoud dat aan het pand wordt uitgevoerd en dat het hierdoor behouden blijft voor de buurt.

Het concept van dit bestemmingsplan is niet toegezonden aan de provincie Utrecht en/of de Rijksoverheid in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Met dit plan zijn geen provinciale of nationale belangen in het geding zijn. Het concept van dit bestemmingsplan is voor vooroverleg ook niet naar het waterschap Vallei en Veluwe gezonden. Met dit plan zijn geen specifieke waterschapsbelangen in het geding aangezien het om het vastleggen van een bestaande situatie gaat.

6.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is van 6 december 2023 tot en met 16 januari 2024 gedurende 6 weken ter visie gelegd. Tijdens die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld hiertegen een zienswijze in te brengen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.