

zie voorwaarden
omgevingsvergunning



- a. De constructie (onderdelen) met bevestigingen en/of verankeringen c.a. moeten worden uitgevoerd volgens
 - berekeningsuitgangspunten van de verantwoordelijke hoofdconstructeur aan de hand van duidelijke werktekeningen.
 - De Omgevingsvergunning.
 - Bouwbesluit 2012 en de Gemeentelijke Bouwverordening.
- b. Door of namens de (hoofd) constructeur dient toezicht te worden gehouden op een juiste en zorgvuldige uitvoering van de betreffende constructies.
- c. Eventueel geplaatste opmerkingen (behorend bij het Besluit) in berekening(en) en/of op tekening(en) dan wel aanwijzingen op het werk moeten worden nagekomen.
- d. De vergunninghouder dan wel zijn adviseur(s) en/of bouwer zijn verantwoordelijk voor het juist nakomen van de verleende omgevingsvergunning.
De Gemeente is niet verantwoordelijk

Behoort bij het besluit van
Het College van gemeente leusden

d.d. 28-01-2021 nr. Wabo-2020-112

H.W. de Graaf-Koelewijn

Gemeente Leusden

Hamersveldseweg 82-84

Augustus 2020

Ruimtelijke onderbouwing

Kenmerk 0327-14-T03

Projectnummer 0327-14

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldende planologische regeling	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Ontstaansgeschiedenis Leusden	3
2.2.	Huidige situatie	4
2.3.	Toekomstige situatie	5
3.	Beleidskader	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Gemeentelijk beleid	8
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	11
4.1.	Bodem	11
4.2.	Archeologie	11
4.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	12
4.4.	Flora en fauna	13
4.5.	Geluid	15
4.6.	Luchtkwaliteit	16
4.7.	Externe veiligheid	16
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	17
4.9.	Vormvrije MER-beoordeling	19
5.	Uitvoerbaarheid	20
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	20
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de percelen Hamersveldseweg 82-84 staat een twee-onder-één-kap-woning die in bouw- en woontechnisch opzicht is verouderd. De eigenaar van deze woningen heeft daarom het voornemen om deze woningen te slopen en in plaats daarvan twee vrijstaande woningen op het perceel te bouwen. Op grond van de vigerende beheersverordening is dit echter niet toegestaan. Daarom heeft de initiatiefnemer aan Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Leusden verzocht om, op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van die beheersverordening (projectafwijkingbesluit). Dit rapport omvat de ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is ten behoeve van die procedure.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de westkant van het winkelcentrum van Leusden (zie afbeelding 1) en is gesitueerd aan de westkant van de Hamersveldseweg tegenover de Boni supermarkt.

1.3. Geldende planologische regeling

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 Groenhouten 1990 van toepassing. Volgens de plankaart van dat bestemmingsplan heeft de locatie daarin de bestemming "Wonen" met de aanduiding 'niet meer dan twee woningen aan- een'. De geprojecteerde woningen worden echter buiten het bestemmingsvlak gebouwd. Bovendien mag de bouwhoogte op grond van de bouwregels niet meer bedragen dan de bestaande hoogte + 1 meter.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.

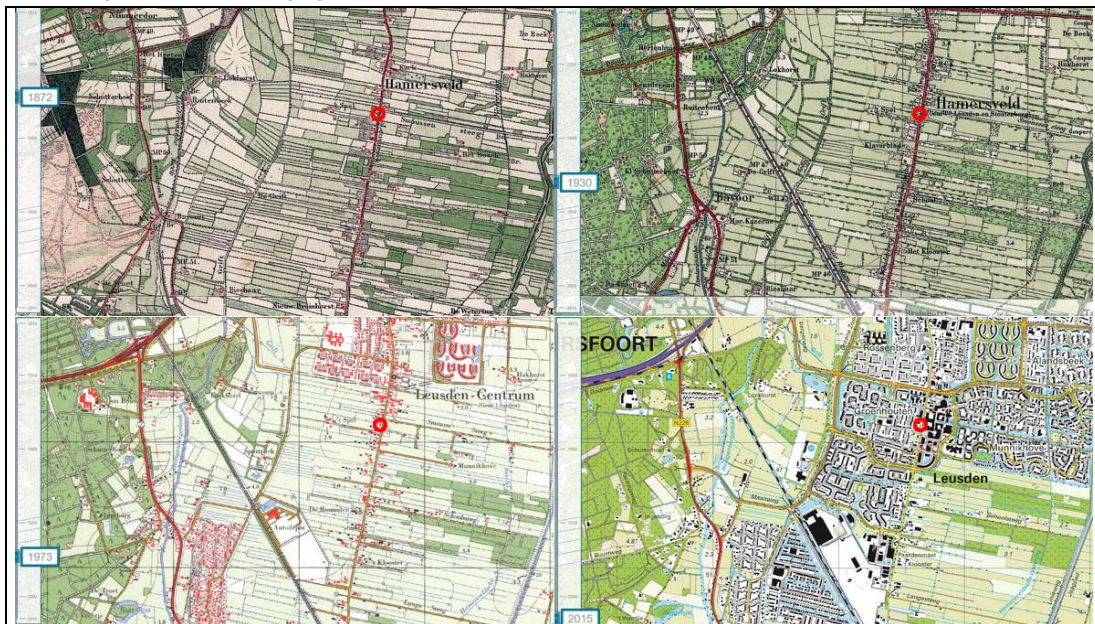


2. Planbeschrijving

2.1. Ontstaansgeschiedenis Leusden

De gemeente Leusden ligt in de provincie Utrecht. Naast Leusden-Centrum, liggen in de gemeente ook de dorpen Achterveld, Leusden-Zuid en Stoutenburg en een aantal buurtschappen. De oorsprong van de gemeente Leusden ligt niet in de huidige gelijknamige plaats, maar in de buurtschap Oud-Leusden ten westen van Leusden. Het gemeentelijk gebied ligt deels in de Gelderse Vallei en deels op de Utrechtse Heuvelrug. Pas sinds 1973 komt Leusden als plaats op de topografische kaart voor. De twee dorpen Leusbroek en Hamersveld ondergingen enkele grote uitbreidingen en werden omgedoopt in Leusden-Zuid en Leusden-Centrum. De samenvoeging van deze twee dorpsgebieden betekende het ontstaan van het huidige Leusden.

Afbeelding 3: Historische topografie.



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

De huidige twee-onder-één-kap woning in het plangebied dateert uit 1925 (bron: BAG viewer).

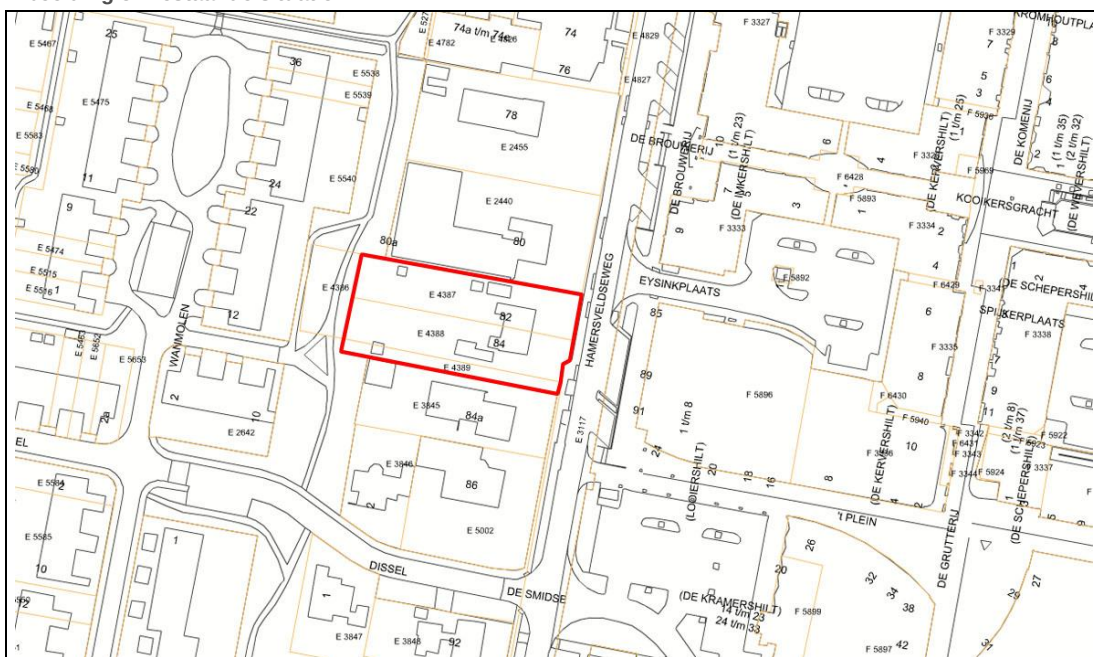
Abbeelding 4: Foto huidige woning.



2.2. Huidige situatie

In het plangebied staat een twee-onder-één-kap-woning. De woningen bestaan uit één bouwlaag met een forse kap. Bij beide woningen is een lange oprit naar een vrijstaande garage aanwezig. De gronden rondom beide woningen zijn in gebruik als siertuin.

Abbeelding 5: Bestaande situatie.



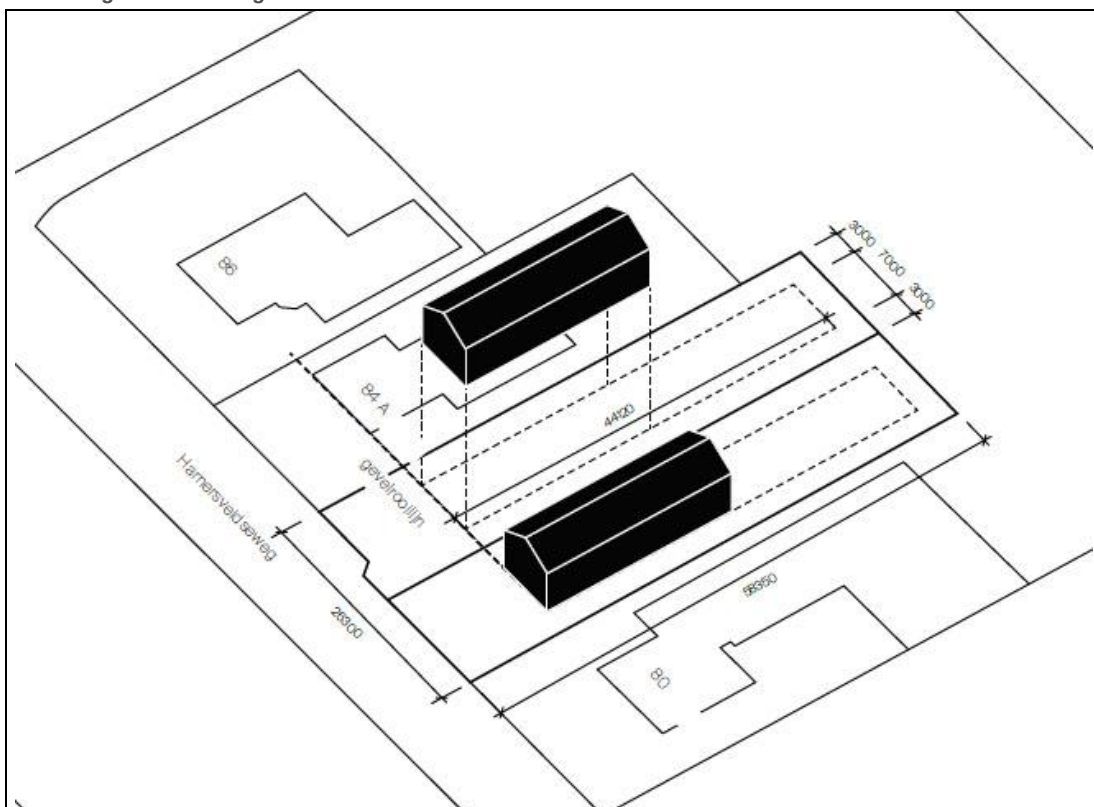
Op het perceel ten noorden van het plangebied aan de Hamersveldseweg 80 is een sportschool aanwezig. Aan de Hamersveldseweg 84a, aan de zuidkant staat een kantoorpand met woning. Tegenover het perceel is een supermarkt gevestigd met daarboven woningen.

2.3. Toekomstige situatie

De huidige bebouwing wordt gesloopt, hierdoor ontstaan, twee nieuwe, circa 13 meter brede en bijna 60 meter lange kavels. De nieuwe vrijstaande woningen bestaan uit één laag met een kap en zijn gericht op de Hamersveldseweg. De woningen worden centraal geplaatst op de kavel zodat er aan alle zijden ruimte is voor de nieuwe volumes onderling en de belendende bebouwing van de burens. De volgende regels worden in acht genomen:

- de eerste 3 meter vanaf de kavelgrens wordt niet bebouwd;
- de gevelrooilijn, aan de Hamersveldseweg, ligt gelijk met belendende gevels;
- het nieuwe hoofdvolume is niet dieper dan 22 meter gerekend vanaf de gevelrooilijn;
- goothoogte van 4 meter;
- nokhoogte van 8 meter.

Afbeelding 6: Toekomstige situatie.



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.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de ladder voor duurzame verstedelijking. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

- eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt; mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Dat betekent: eerst kijken of er sprake is van een actuele regionale behoefte, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de vervangende bouw van 2 woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal niet toe. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen en daarmee ook projectafwijkingbesluiten aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en de planontwikkeling is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, Herijking 2016 (PRS) vastgesteld, sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste partiële herziening is vastgesteld op 10 december 2018.

In de PRS geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. In het provinciale beleid richt de provincie Utrecht zich nog steeds primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden zo nodig ontwikkeld.

De provincie zet in op beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt er naar gestreefd dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Het plangebied ligt binnen die rode contour.

De gemeente Leusden behoort tot de Regio Amersfoort. De Regio maakt deel uit van de Noordvleugel Utrecht. De regio kent een hoge verstedelijkingsdruk en zal de komende jaren nog sterk groeien. De regio heeft voldoende capaciteit om de binnenstedelijke ambitie van twee derde van het totale woningbouwprogramma te realiseren. Voor Leusden wordt in de periode dat de PRS van toepassing is uitgegaan van 1.100 woningen binnen het stedelijk gebied.

Conclusie

De herontwikkeling van de locatie Hamerveldseweg 82-84 past binnen de uitgangspunten van de PRS 2013 - 2028.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, herijking 2016 (inclusief partiële herzieningen)

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, Herijking 2016 (PRV) vastgesteld. Ook deze verordening wordt regelmatig aangepast. De 2e partiële herziening 2018 is op 10 december 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. De provinciale ruimtelijke verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. 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 NatuurNetwerk Nederland (NNN) en de rode contouren.

Het verstedelijkingsbeleid wordt primair gericht op de ontwikkelmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied (ook wel rode contour genoemd). Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. De kern van Leusden ligt in het stedelijk gebied.

In de PRV zijn specifieke eisen gesteld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Voor ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied zijn er voor het overige geen specifieke regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

Conclusie

De PRV bevat geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Woonvisie 2016 - 2026

De Woonvisie 2016-2026 is een actualisatie van de Woonvisie 2012-2022 en is door de gemeenteraad vastgesteld op 9 juni 2016. Behouden en versterken van de Leusdense kernkwaliteiten als dorps en groen blijven voorop staan. De 'oude' Woonvisie ging uit van het beginsel 'nee, tenzij...' voor wat betreft nieuwe projecten ten opzichte van de in uitvoering en voorbereiding zijnde woningbouwprojecten. Mede vanwege de economische crisis was een aantal jaren het consumentenvertrouwen en daardoor de vraag naar woningen laag. De crisis met vergaande consequenties voor de woningmarkt ligt achter ons. De Woonvisie 2016-2026 gaat dan ook uit van een ander vertrekpunt. Om Leusden vitaal en krachtig te houden wordt planologische ruimte geboden voor de bouw van 800-1.200 woningen (peildatum 2016) tot 2026. Voor het

grootste deel worden deze woningen gerealiseerd op locaties die al in ontwikkeling en/of in voorbereiding zijn. Voor een deel kunnen deze woningen op locaties binnen de rode contour worden gerealiseerd, die voor herontwikkeling in aanmerking komen of die ruimtelijk gezien geschikt zijn voor woningbouw. De te realiseren woningen moeten vooral iets toevoegen aan de Leusdense woningvoorraad dat er niet of onvoldoende is. Dat kan zitten in de woning, het woonconcept en/of de wijze waarop een project tot stand komt. Het te realiseren programma hiervoor bestaat in hoofdzaak uit gezinswoningen. De onderbouwing van de behoefte aan de te realiseren woningen is aan de initiatiefnemer.

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

Voor de wijk Tabaksteeg werden in de woonvisie in de periode 2012-2013 de bouw van 165 woningen voorzien. In Leusden Zuid stond voor de periode 2013-2014 de bouw van 44 woningen op de planning. Inmiddels is het 2017 en zijn deze woningen gebouwd en/of in aanbouw, dan wel is omgevingsvergunning voor het bouwen verleend.

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 2014 beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Leusden en dient als toetsingskader voor de welstandstoetsing in het kader van een omgevingsvergunning voor bouwen. Bij het ontwerpen van nieuwe gebouwen of aanpassingen van bestaande bouwwerken moet daarmee rekening worden gehouden.

Bij het ontwerp van de woningen zal door de initiatiefnemer rekening worden gehouden met de in de welstandsnota opgestelde richtlijnen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in criteria voor kleinere bouwwerken, objectgerichte criteria, gebiedsgerichte criteria en algemene welstands-criteria. Voor de bouw van beide woningen zijn met name de gebiedsgerichte criteria van belang.

Gebiedsgerichte criteria

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

- **Algemeen**
 - de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen;
 - bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de monumenten inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.
- **Plaatsing**
 - de rooilijn die in de omgeving van het bouwwerk aanwezig is, wordt gevolgd;
 - oriëntatie op de weg;
 - bijgebouwen worden achter de voorgevel gesitueerd.
- **Massa en vorm**
 - de hoofdgebouwen hebben een individuele uitstraling met heldere, eenduidige hoofdvormen;
 - per rij of cluster eenheid in massaopbouw van de hoofdgebouwen;
 - kleinschalige parcellering;
 - royale kappen met een nok;
 - nieuwbouw past in de (kleinschalige) schaal van het gebied, zowel qua oppervlak als hoogte;
 - handhaven en versterken van de evenwichtige, hiërarchische indeling van de gevel;
 - plaatsing en massa van bijgebouwen en aan- en uitbouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- **Detaillering, kleur- en materiaalgebruik**
 - handhaven, terugbrengen en versterken van de oorspronkelijke kenmerken;
 - gevel bestaat uit rood/bruine(bak-)stenen of is gestuukt, afdekking met pannen of riet.
 - kleur- en materiaalgebruik van aan het openbaar gebied grenzende aan- en bijgebouwen is afgestemd op het hoofdgebouw;
 - toepassing van gedekte aardkleuren en/of groen, wit, (zaans)rood, dan wel in aansluiting op omgeving.

Bij de woningontwerpen is rekening gehouden met de in de welstandsnota opgestelde richtlijnen.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Derhalve is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Doel van het onderzoek is de grond- en grondwaterkwaliteit op het perceel vast te leggen, teneinde inzicht te verkrijgen of er sprake is van bodemverontreiniging en zo ja, met welke parameters grond en grondwater zijn verontreinigd en of dit een belemmering vormt voor de voorgenomen onroerendgoedtransactie / afgifte van een omgevingsvergunning.

Uit het onderzoek is gebleken dat de bovengrond licht verontreinigd is met zink, lood en PAK. De ondergrond is niet verontreinigd. In het grondwater komen enkele zware metalen voor. Barium komt vaker in deze mate in het grondwater voor. Mogelijk ook dat het voorkomen van deze verhogingen zijn gerelateerd aan een troebel watermonster.

Door het aantreffen van licht verhoogde gehalten wordt de hypothese 'onverdacht' formeel verworpen. De verhoogde componenten in de bovengrond liggen gemiddeld genomen echter onder de waarde van wonen uit de regeling bodemkwaliteit en voldoen daarmee aan de bestemming van het perceel. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Er zijn geen milieutechnische belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor het perceel. Wel dient rekening gehouden te worden met het feit dat de toepassing van (licht verontreinigde) grond aan beperkingen onderhevig is. Indien gedurende de nieuwbouw grond vrijkomt en niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel elders te worden toegepast aan de hand van een Bodemkwaliteitskaart.

4.2. Archeologie

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee 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".

¹ Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 aan de Hamersveldseweg 82-84 te Leusden, BO16270, Eemnes, 3 november 2016

Op de Archeologische beleidskaart 2011 van de gemeente Leusden is het plangebied 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. De planontwikkeling is daarom beoordeeld door de gemeentelijk archeoloog. Uit die beoordeling blijkt dat het perceel in 1832 al was bebouwd en dat er destijds een schoenmaker woonde. Uit een vergelijking van de nieuwbouw met de oude bebouwing blijkt echter dat het om een relatief kleine verstoring gaat, die ook nog eens versnipperd wordt door bomen die er nu nog staan. De gemeentelijk archeoloog constateert op basis daarvan dat een onderzoek hier geen zin heeft en dat het terrein kan worden vrijgegeven voor de genoemde ontwikkeling.

Volgens de Erfgoedwet (artikel 5.10) is indien bij bodemverstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, diegene verplicht dit direct te melden bij de burgemeester van de gemeente Leusden of bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

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 3 november 2016 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 ontwaterings-

diepte 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 3 november 2016 door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.4. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en de Wet ruimtelijke ordening (met name via de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als een belangrijke component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland in de wet benoemd als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van natuurgebieden in Nederland om de biodiversiteit te behouden en te versterken. Via dit netwerk kunnen planten en dieren zich verspreiden, waardoor de kans op uitsterven verkleind wordt. De EHS bestaat uit:

- Natura 2000-gebieden;
- bestaande natuurgebieden, zoals de Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, die beheerd worden volgens agrarisch natuurbeheer en;
- grote wateren, zoals meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en Waddenzee.

Binnen een straal van 3 km rond het plangebied liggen geen beschermde natuurgebieden die zijn aangewezen in het kader van Natura2000. Het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige natuurgebied Veluwe ligt op een afstand van ongeveer 15 kilometer.

De afstand van het plangebied tot het meest nabije deel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aan weerszijden van de Schoolsteeg bedraagt ongeveer 350 meter. Gelet op het feit dat het gebied tussen het plangebied en de EHS in de huidige situatie al is bebouwd en intensief wordt gebruikt en in het gebruik geen wezenlijke verandering optreedt is er geen enkele aanleiding te veronderstellen dat de ontwikkeling negatieve gevolgen heeft voor de EHS.

In het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is het programma AERIUS geïntroduceerd. Gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is er op 16 september 2019 een nieuw AERIUS-rekenprogramma gepresenteerd. In januari 2020 is er een verbeterde versie van dit programma geïntroduceerd.

Uit de Handreiking woningbouw en AERIUS (Rijksoverheid, januari 2020) blijkt dat bij een afstand van 10 kilometer tussen de bouwlocatie en het voor stikstof gevoelige natuurgebied, dat de bouw van 50 woningen (aanlegfase) geen stikstofdepositie veroorzaakt die groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. In het onderhavige geval gaat het slechts om vervangende nieuwbouw van 2 woningen. Gelet op de afstand van ongeveer 15 kilometer tot het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige natuurgebied Veluwe zal er zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase geen sprake zijn van een toename van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelig natuurgebied. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister.

De bebouwing wordt gerealiseerd op een perceel dat nu ook al in gebruik is voor wonen en als siertuin. Het plangebied wordt daardoor gekenmerkt door relatief lage potentie voor natuurwaarden en hoge mate van verstoring. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt echter niet nodig geacht. Derhalve is in dit geval geen flora- en fauna onderzoek uitgevoerd.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het bouwrijp maken (1) en de nieuwbouw (2).

Ad 1)

Op het perceel zijn bomen en/of struiken als tuinbeplanting aanwezig. Als deze pas na 15 maart 2017 worden verwijderd, moeten deze in het broedseizoen zelf (15 maart – 15 juli) eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels. Voor het overige is de habitat voor diverse algemene soorten zeer beperkt. Door het grondverzet voor het bouwrijp maken zullen geen verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren gaan.

Ad 2)

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

Conclusie

Het grondverzet, de nieuwbouw en de beperkte uitbreiding hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving eventueel aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in geringe mate geschaad. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 tot en met 13) van de Flora- en faunawet worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

Verder wordt aanbevolen:

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

Gezien het, naar verwachting, uitblijven van significant negatieve effecten, mits gewerkt wordt zoals aanbevolen, leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (artikel 75) aangevraagd te worden. De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

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.

De Hamersveldseweg en alle andere wegen in de omgeving van het plangebied maken onderdeel uit van een 30 km/uur-gebied. Derhalve is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

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

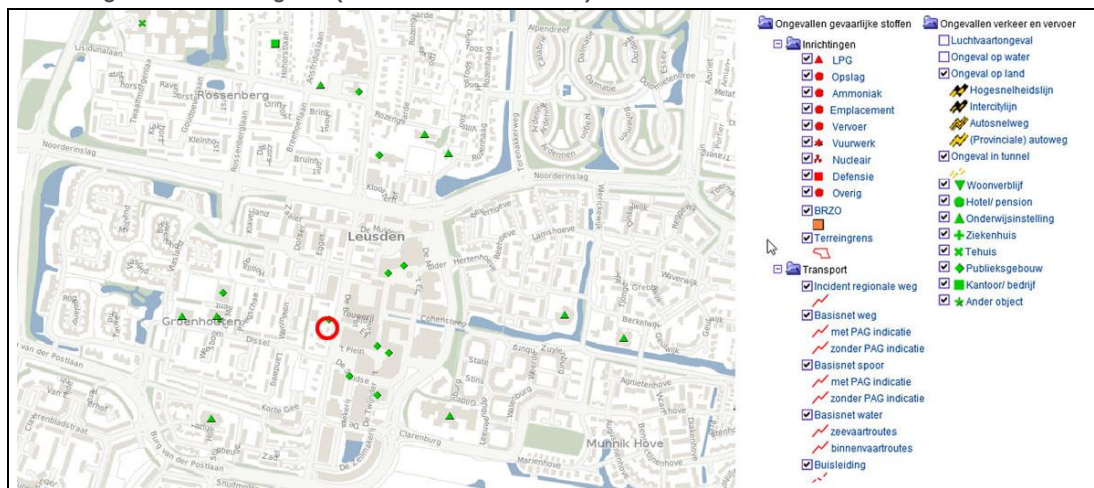
Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

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 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.

Afbeelding 7: Externe veiligheid (bron www.risicokaart.nl).



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 7) 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 een buisleiding. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.8. 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 bestemmingsplannen en projectafwijkingsprocedures 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.

Milieuozonering 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 milieuozonering', 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. Bij dit projectafwijkingsbesluit zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuozonering:

- 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 8: 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.

Bestaande en toekomstige situatie

Door de ligging aan de rand van het winkelcentrum is het gebied te kenschetsen als een gemengd gebied. Het gebruik van het perceel verandert niet. De woningen worden ten opzichte van de huidige situatie op een iets andere plek op het perceel gesitueerd. Uit het oogpunt van milieuzonering betekent dit echter geen wezenlijke verandering. Vanuit dit aspect zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.9. Vormvrije MER-beoordeling / Aanmeldnotitie

De wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

De consequentie van de regeling is dat 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 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 vervangende nieuwbouw van 2 woningen kan, gelet op de aard en omvang, niet worden aangemerkt als een besluit in de zin van kolom 4, bij categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (nieuw stedelijk ontwikkelingsproject)². Daarom behoeft geen vormvrije m.e.r.-beoordeling dienen plaats te vinden. Sinds 16 mei 2017 is het op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer verplicht een aanmeld-notitie op te stellen wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Nu hiervan geen sprake is behoeft er ook geen aanmeldnotitie te worden opgesteld.

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied Veluwe.

² Zie uitspraak ABRvS, ECLI:NL:RVS:2019:1879.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. 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 de onderhavige planontwikkeling financieel uitvoerbaar is. De Gemeente Leusden zal een planschadeovereenkomst sluiten met deze initiatiefnemer. Omdat er voor de gemeente geen andere kosten aan de ontwikkeling zijn verbonden, heeft de Gemeente Leusden daarmee het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal de uitgebreide procedure uit de Wabo worden doorlopen. In dat kader heeft de ontwerp-omgevingsvergunning 'Hamersveldseweg 82-84' met ingang van xxx tot en met xxx als ontwerpbesluit ter inzage gelegen.

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het voorontwerp verzonden aan de gebruikelijke instanties.