

zie voorwaarden
omgevingsvergunning



MEEES

RUIMTE & MILIEU

- 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

publicatie-exemplaar ter visie

van 16 april 2021 tot en met 27 mei 2021

Behoort bij het besluit van
Het College van gemeente Leusden

d.d. 23 november 2021 nr. Wabo-2020-291

H.W. de Graaf-Koelewijn

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PROJECT	Stijgbeugel 32 te Leusden
STATUS	1.11
PROJECTNUMMER	20126
DATUM	7 januari 2021
AUTEUR	
CONTROLE	



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
www.meesruimteenmilieu.nl

Dorpsstraat 50 te Zoetermeer
Nijverheidsweg 16A te Utrecht
A. Hofmanweg 5A te Haarlem

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	4
2 Planbeschrijving	5
2.1 Projectlocatie	5
2.2 Projectplan	6
2.3 Vigerend bestemmingsplan	7
3 Ruimtelijk beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4 Ruimtelijke aspecten	17
4.1 Planologie	17
4.2 Stedenbouw	17
4.3 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten	18
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.5 Waterhuishoudkundige situatie	21
5 Milieu- en omgevingsaspecten	23
5.1 Bedrijven en milieuzonering	23
5.2 Externe veiligheid	24
5.3 Bodem (milieukundig)	25
5.4 Geluid	26
5.5 Duurzaamheid	27
5.6 Luchtkwaliteit	27
5.7 Ecologie	28
5.8 Mer-beoordeling	31
6 Uitvoerbaarheid	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	34

Bijlagen

- 1 Parkeertellingen (Gemeente Leusden, 2020)
- 2 Quickscan flora en fauna (Botani Specialist, 2020)
- 3 Nader Soortenonderzoek Wet natuurbescherming (Botani Specialist, 2020)

1 Inleiding

In opdracht van de eigenaren van het object aan de Stijgbeugel 32 te Leusden heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste transformatie van het voormalige gezinsvervangende tehuis. Het voornemen bestaat uit de transformatie en beperkte uitbreiding van het bestaande bouwwerk naar 13 appartementen ten behoeve van verhuur. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenaamde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). In de voorliggende rapportage wordt de ruimtelijke onderbouwing gegeven waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd wordt.

2 Planbeschrijving

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Stijgbeugel 32 te Leusden. De Stijgbeugel ligt in het zuidelijk deel van de woonbuurt Groenhouten, dat gelegen is in het zuidwestelijk deel van de kern Leusden. De bebouwing ten zuiden van 'het Karrepad' (fietspad) in Groenhouten, waar ook de projectlocatie ligt, is opgericht in de periode 1981 tot en met 1988. Aan de Stijgbeugel 32 is in 1984 de bebouwing opgericht. Het pand oogt vanaf de buitenkant als een aaneenschakeling van zes eengezinswoningen, maar is nooit als zodanig gebruikt. Het pand op de projectlocatie was tot begin 2020 in gebruik door Stichting Abrona – een organisatie voor gehandicaptenservices en -ondersteuning – voor begeleid wonen. Tijdens het gebruik door Stichting Abrona waren 24 personen woonachtig in het pand.

Hoewel in de buurt Groenhouten veel eengezinswoningen in rijen aanwezig zijn en de buitenkant van Stijgbeugel 32 als zes eengezinswoningen oogt, duidt een dergelijke onderverdeling op functionele en constructieve belemmeringen. Dit uit zich onder andere in drie trappenhuisen welke de verdiepingen in de huidige situatie integraal met elkaar verbinden. Om zes eengezinswoningen te kunnen realiseren zijn eveneens zes trappenhuisen noodzakelijk. Naast constructieve en functionele belemmeringen heeft een dergelijk grootschalige wijziging ook een aanzienlijke impact op de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling van het object zoals gebouwd voor begeleid wonen (gezinsvervangend tehuis).

Het perceel Stijgbeugel 32 is kadastraal bekend als gemeente Leusden, sectie: E, nummer 3886. De projectlocatie wordt begrensd door een groenstrook met fietspad 'het Karrepad' aan de noordzijde, door achtertuinen van de rijwoningen aan de oostzijde, door de straat genaamd Zadel aan de zuidzijde en door rijwoningen aan de westzijde. Via de Stijgbeugel bereikt men de Burgemeester van der Postlaan. De Burgemeester van der Postlaan is aangesloten op de Groene Zoom, welke vervolgens zorgt voor een goede verbinding met de provinciale weg N226, de snelweg A28 en de stad Amersfoort.

figuur 1. Projectlocatie (bron: QGIS)



2.2 Projectplan

Het voornemen is om het voormalige gezinsvervangend tehuis te transformeren tot 13 appartementen. Tevens wordt beoogd om het hoofdgebouw te vergroten door op de begane grond een uitbouw van 4 meter te realiseren over de volledige breedte van het pand. De eerste en tweede verdieping wordt niet voorzien van een uitbouw, wel worden op de tweede verdieping extra dakkapellen en nieuwe dakramen geplaatst. De 13 appartementen hebben een oppervlakte (GO) van minimaal 57 m² en maximaal 70 m². Daarnaast beschikken de appartementen op de begane grond over een buitenruimte (tuin).

Ook de variant voor transformatie tot zes eengezinswoningen is onderzocht. Een dergelijk plan zorgt echter voor constructieve en functionele belemmeringen, waardoor deze variant financieel onhaalbaar is gebleken. De te verwachten huuropbrengst en benodigde investering zijn niet met elkaar in lijn. De ingrijpende veranderingen om onder andere extra trappenhuizen te realiseren behoeft een dermate grote investering dat dit met de beoogde huurprijs van zes eengezinswoningen resulteert in een financieel onhaalbare variant. Het realiseren van de gewenste 13 appartementen in het voormalig gezinsvervangend tehuis zorgt wel voor een gezond rendement uit de benodigde investering. Daarnaast sluit dit plan het best aan op de beoogde doelgroep, namelijk woonruimte voor kleine huishoudens en jonge gezinnen.

Het hoofdgebouw wordt compleet gestript en wordt opnieuw ingericht met een luxe moderne keuken met inbouwapparatuur en een luxe design badkamer en toilet. Voor zowel verwarming als warm tapwater wordt er voorzien in een lucht-warmtepomp. Hierdoor zullen de 13 appartementen door de verbouwing 'all-electric' zijn en is er geen aansluiting op het aardgasnet meer. De aansluiting op het elektriciteitsnet wordt gecombineerd met lokale opwekking van elektriciteit door middel van zonnepanelen op het dak. Het dakoppervlak wordt hiervoor maximaal benut en dit resulteert in het plaatsen van circa 61 zonnepanelen. De appartementen worden aangeboden in de vrije huursector met een huurprijs tussen de €850,- en €1.000,- euro per maand (middenhuur segment).

figuur 2. Fotomateriaal bestaande situatie (bron: opdrachtgever)



figuur 3. Schetsen toekomstige situatie (bron: opdrachtgever)



2.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan "Leusden-West" vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 2 oktober 2014 door de gemeenteraad van Leusden. De projectlocatie heeft de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' en een bouwaanduiding 'aaneengebouwd'. Er geldt een bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden. In figuur 4 is een uitsnede van het bestemmingsplan opgenomen, hierbinnen is de projectlocatie aangegeven met rode streeplijn. Vervolgens worden de relevante bepalingen uit de regels weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkeling.

Binnen de bestemming 'Tuin' worden met het beoogde plan geen wijzigingen aangebracht, derhalve wordt op deze bestemming niet verder ingegaan.

figuur 4. Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: QGIS)



Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen,
- beroep aan huis,
- praktijkruimte, ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte', en
- tuinen en erven.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 15.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- woningen,
- bijbehorende bouwwerken, en
- andere bouwwerken.

15.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 15.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- binnen bouwvlakken mag het bebouwingspercentage 100% bedragen;
- ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag de doorgangshoogte niet minder bedragen dan 3 m;

woningen

- woningen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd, op de hierna aangegeven wijze:

<i>bouwwijze</i>	<i>ter plaatse van de aanduiding</i>
aaneen, niet-gestapeld	'aaneengebouwd'
gestapeld	'gestapeld'
halfvrijstaand	'twee-aaneen'
vrijstaand	'vrijstaand'

- de goothoogte en de bouwhoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan de goothoogte en bouwhoogte van de oorspronkelijke woning, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;
- op een oorspronkelijk plat afgedekte woning mag een kap met een hoogte van maximaal 4 m worden gebouwd, mits daardoor de bouwhoogte van de woning niet meer dan 12 m gaat bedragen;

Toets aan het bestemmingsplan

De gronden aangewezen met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven. Op deze gronden is op de projectlocatie eveneens de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' van kracht. Dit heeft als gevolg dat binnen het bouwvlak alleen woningen op een aaneengebouwde wijze gebouwd mogen worden. Onder andere gestapelde woningen zijn ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' niet toegestaan. Het voorgenomen plan is op dit punt strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De enkelbestemming 'Wonen' komt overeen met het beoogde gebruik.

De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de goot- en bouwhoogte van de oorspronkelijke bebouwing. Voor de projectlocatie Stijgbeugel 32 betekent dit dat de goothoogte maximaal 5,40 meter mag bedragen en de nokhoogte maximaal 8,90 meter. In de toekomstige situatie wordt het bestaande bouwwerk voorzien van een uitbouw. De uitbreiding op de begane grond bestaat uit een uitbouw van vier meter. De beoogde uitbreiding heeft geen overschrijding van de maximale bouw- en goothoogte tot gevolg. Het realiseren van de uitbouw op de begane grond en het plaatsen van de dakkapellen levert geen strijdigheid op met de regels in het vigerende bestemmingsplan. De uitbreiding heeft wel tot gevolg dat het op de verbeelding aangegeven bouwvlak overschreden wordt. Conform de regels van het bestemmingsplan mogen woningen enkel binnen bouwvlakken worden gebouwd. Het voorgenomen plan overschrijdt de begrenzing van het bouwvlak met de beoogde uitbreiding van de woningen en is hiermee in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Het voorgenomen plan is strijdig op de volgende punten:

- het gebruik: toegestaan is om aaneengebouwde woningen te realiseren, beoogd wordt om gestapelde woningen te realiseren. Dit vereist een wijzingen naar 'Wonen – gestapeld'; en
- het bouwen: de realisatie van een uitbouw leidt tot overschrijding van het bouwvlak. Op basis van het huidige bestemmingsplan mogen woningen niet buiten het bouwvlak gebouwd worden. Het bouwvlak dient vergroot te worden.

De voorgenomen ontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

figuur 5. Afwegen met de NOVI (bron: Nationale Omgevingsvisie)



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen

en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

Relatie tot de ontwikkeling

Uit de uitwerking van prioriteit 3 (Sterke en gezonde steden en regio's) volgt onder andere dat sprake dient te zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling en dat het woningaanbod moet aansluiten bij de vraag. Daarnaast is één van de beleidskeuzes (beleidskeuze 3.3.) onder prioriteit 3 "Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio, toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op ruimte- en mobiliteitsefficiënte wijze ingepast. Het woningaanbod in de regio's sluit daarbij aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse". Onderhavig plan sluit aan op prioriteit 3 en de beleidskeuze door woningen te realiseren binnen het bestaand stedelijk gebied, conform een programma waar grote behoefte naar bestaat en is afgestemd op de vraag (zie ook paragraaf 3.3.2 en 4.1).

Verder worden in de NOVI onder andere de nationale belangen "Waarborgen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving" (4) en "Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte" (5) benoemd. In onderhavig plan wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke aspecten en inpassing van het plan zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (fysieke leefomgeving) wordt gerealiseerd, zie hiervoor hoofdstuk 4. De opgave bij Nationaal belang 5 is het vergroten van de woningvoorraad in een fijne leefomgeving om te voorzien in de huidige behoefte aan woningen. De beoogde appartementen dragen bij aan de woningbehoefte binnen de gemeente Leusden, er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en de ontwikkeling voorziet in woningen waar grote behoefte naar bestaat.

De voorgenomen ontwikkeling sluit derhalve aan bij prioriteit 3 (Sterke en gezonde steden en regio's) en meerdere nationale belangen met bijbehorende opgave(n). De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Nationale omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Het Rijk maakt geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken.

Relatie tot de ontwikkeling

De ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en conflicteert niet met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De relevante onderwerpen voor onderhavig

project worden nagenoeg allen behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in het derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.”

Relatie tot de ontwikkeling

Uit jurisprudentie volgt dat wanneer een ruimtelijk plan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt (bron: uitspraak 201608869/1/R3, kenmerk: ECLI:NL:RVS:2017:1724).

De voorgenomen ontwikkeling beoogt de realisatie van 13 woningen met een gebruiksoppervlakte tussen 57 en 70 m². In de voormalige situatie was sprake van een gezinsvervangend tehuis voor 24 personen. Het gezinsvervangend tehuis heeft de ruimtelijke uitstraling van rijwoningen, maar de huidige indeling voorziet in het gebruik als gezinsvervangend tehuis. Gelet op de aard en omvang van de huidige en toekomstige situatie, waar de woonbestemming niet wordt uitgebreid en het woonoppervlak slechts beperkt toeneemt, is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft om deze reden niet te worden gemotiveerd. Voor de volledigheid wordt onderstaand beknopt de behoefte aan het plan aangetoond.

Woningmarktmonitor provincie Utrecht

In de Woningmarktmonitor van de provincie Utrecht is inzichtelijk gemaakt dat een kwantitatieve woningbehoefte bestaat van 36.580 woningen in de periode tot 2020-2030. Verder blijkt uit de kwalitatieve woningbehoefte dat tot 2040 een toename van de bevolking en het aantal huishoudens wordt verwacht. In de regio Amersfoort wordt in de periode 2020-2040 een toename van onder andere het aantal mobiele kleine huishoudens verwacht van 13.580 naar 17.710 in 2040. Daarnaast wordt in de Woningmarktmonitor van de provincie Utrecht ook inzichtelijk dat in de regio Amersfoort een gewenste toevoeging van het aantal woningen in het kleinstedelijk woonmilieu bestaat. In de periode 2016-2020 is de gewenste toevoeging in dit woonmilieu nog 590, terwijl dit in de periode 2020-2030 toeneemt naar 1.350 woningen in het kleinstedelijk woonmilieu. Dit plan reageert hierop door te voorzien in woningen voor kleine huishoudens in het kleinstedelijk woonmilieu.

Woonvisie Leusden

In de Woonvisie Leusden 2016-2025, zie ook paragraaf 3.3.2, wordt aangegeven dat ingezet wordt op het toevoegen van zowel goedkope woningen, dure woningen als appartementen. Het aantal huishoudens in de gemeente blijft immers groeien. Verwacht wordt dat het aantal huishoudens in de gemeente toeneemt van 12.770 in 2020 naar 13.420 in 2035. Dit vraagt om een toevoeging van circa 1.000 woningen tot 2035. Daarnaast wordt in de woonvisie aangegeven dat het aantal nieuw te bouwen woning zowel in inbreidings- als uitbreidingsplannen wordt gerealiseerd. Onderhavig plan voorziet niet in een nieuwbouwontwikkeling maar wel in de realisatie van appartementen voor kleine huishoudens met een huurprijs tussen de €850,- en €1.000,- euro per maand. Hierdoor sluit het plan aan op de behoefte aan nieuwe woningen en op de pijler betaalbaarheid zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie.

Op basis van de Woningmarktmonitor van de provincie Utrecht en de Woonvisie Leusden is zowel de regionale als de lokale behoefte van dit plan aangetoond.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (geconsolideerd 2018)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is op 4 februari 2013 vastgesteld, de herijking 2016 is vastgesteld op 12 december 2016. Vervolgens is in 2018 de 2de partiële herziening van de provinciale ruimtelijke structuurvisie op 10 december 2018 vastgesteld. De geconsolideerde versie is op 20 december 2018 gepubliceerd. Bij de PRS is een Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) gemaakt. Hier wordt in paragraaf 3.2.2 nader op ingegaan. De structuurvisie geeft aan wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. De verordening zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten.

De provincie moet aantrekkelijk blijven om te wonen, werken en recreëren. Het ruimtelijk beleidsvizioer is daarop gericht. Het ruimtelijke beleid is gebaseerd op vier pijlers die bijdragen aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en kwaliteit van de provincie:

- duurzame leefomgeving;
- beschermen kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;

- dynamisch landelijk gebied.

De pijlers 'duurzame leefomgeving' en 'beschermen kwaliteiten' leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de 'vitale dorpen en steden' en het 'dynamisch landelijk gebied' plaats kunnen vinden. Het samenspel tussen deze pijlers leidt tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- *accent op de binnenstedelijke opgave*
Utrecht wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag naar (woningen in) stedelijke woonmilieus, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en winkelpanden en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.
- *behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied*
Utrecht heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Zij wil deze kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw.

Relatie tot de ontwikkeling

Utrecht wil 2/3 van de woningopgaven binnenstedelijke realiseren. De projectlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied, zie figuur 6. Tevens wordt vermeld dat vraag is naar woningen in stedelijke woonmilieus. De beoogde ontwikkeling bedraagt de transformatie van een gezinsvervangend tehuis voor volwassenen met een verstandelijke handicap naar 13 appartementen in een stedelijk woonmilieu. De ontwikkeling is in overeenstemming met de PRS.

figuur 6. Uitsnede PSR kaart: Wonen en werken (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd op 1 mei 2020)



3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (geconsolideerd 2018)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV) is op 4 februari 2013. De herijking 2016 is vastgesteld op 12 december 2016. Vervolgens is in 2018 de 2de partiële herziening van de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. De geconsolideerde versie dateert 20 december 2018.

De PRV bevat algemene regels die in acht moeten worden genomen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De regels zorgen voor het waarborgen van de provinciale belangen. Het gaat hierbij om zowel belangen in het stedelijk als in het landelijk gebied.

Relatie tot de ontwikkeling

Het gezinsvervangend tehuis is nog aangesloten op gas en wordt verwarmd door cv-installaties. Na de verbouwing tot appartementen wordt het bouwwerk verwarmd door en voorzien van warm tapwater door lucht-warmtepompen. Door de transformatie tot appartementen en de bijbehorende bouwwerkzaamheden wordt het object 'all-electric' en is geen aansluiting op gas benodigd. De aansluiting op het elektriciteitsnet wordt gecombineerd met lokale opwekking van elektriciteit door middel van zonnepanelen op het dak. Het dakoppervlak wordt hiervoor maximaal benut en dit resulteert in het plaatsen van circa 61 zonnepanelen. Hiermee sluit het initiatief aan bij de pijler 'Duurzame leefomgeving', zoals genoemd in de PRV.

Tevens vindt de beoogde ontwikkeling plaats binnen het stedelijk gebied en sluit het aan bij de doelstelling 'bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling', zoals benoemd onder 'Vitale steden en dorpen'. Het plan voorziet in ontwikkeling van 13 appartementen in het stedelijk gebied en is hierdoor in overeenstemming met de PRV.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie stedelijk gebied

Op 1 februari 2018 is de omgevingsvisie voor het stedelijk gebied door de raad van de gemeente Leusden vastgesteld. In de omgevingsvisie zijn drie strategische keuzes gemaakt voor het stedelijk gebied van de gemeente:

1. We kiezen voor een blijvend beheerste groei (van ongeveer 50 woningen per jaar);
2. We realiseren de beheerste groei door gebied te verdichten en een groene ontwikkelstrategie in te zetten voor extra woningen in het buitengebied;
3. We ontwikkelen ons stedelijk gebied gemengd, groen en gezond.

Voor wat betreft het 'Leusdens wonen' wordt in de omgevingsvisie aangegeven dat met de volgende opgaven aan de slag wordt gegaan: inspelen op de woningbehoefte van een veranderende bevolking; meer vraaggerichte woningbouw; behouden van een aantrekkelijk woningaanbod voor nieuwkomers; aanpassen van de bestaande woningvoorraad aan de energietransitie, en ruimte voor functiemenging in de wijken. Eén van de maatregelen om dit te bereiken is het realiseren van kleinschalige transformaties in wijken.

Relatie tot de ontwikkeling

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 13 appartementen voor de vrije huursector. De appartementen worden gerealiseerd door transformatie van een bestaand bouwwerk en wordt hierdoor aangemerkt als 'kleinschalige transformatie in de wijk'. De beoogde woningen zijn geschikt voor kleine huishoudens (drie kamer appartementen) en gelijkvloers. Hiermee sluit het plan aan op de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.3.2 Woonvisie Leusden 2016-2025

'Wonen met karakter' is de woonvisie van de gemeente Leusden voor de periode tot 2025. De woonvisie is in 2016 vastgesteld door de gemeenteraad en daarmee is de Woonvisie 2012-2022 herijkt.

Het wensbeeld van de Leusdense woningmarkt in 2025 heeft gezorgd voor het opstellen van een ambitie. De ambitie is vertaald in een woonagenda en is onderverdeeld in vier pijlers:

- Ruimte voor gezinnen;
- Betaalbaarheid;
- Doorstroming naar geschikte woningen;
- Verduurzaming van de woningvoorraad.

De verschillende pijlers zijn aan elkaar gerelateerd. Zo ontstaan er door het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad ook mogelijkheden voor doorstroming. Er wordt ingezet op het toevoegen van zowel goedkope woningen, dure woningen als appartementen. Startende gezinnen en senioren krijgen de mogelijkheid om door te stromen naar een meer passende woning.

De nieuwbouwopgave wordt ingevuld door een mix van inbreiding en uitbreiding. De bouwlocaties in bestaande woonwijken zijn vooral bedoeld voor gezinnen en in mindere mate voor bijzondere woonvormen voor zorgbehoevenden. Onder 'Woonagenda' geeft de gemeente aan de volgende nieuwe wooninitiatieven te stimuleren:

"Daarnaast moeten de ontwikkelingen in het sociaal domein (langer thuis blijven wonen, meer sociale cohesie etc.) ook nog 'landen' in de nieuwbouwplannen. Bij deze plannen wil de gemeente ook vrije sector huurwoningen toe laten voegen. De gemeente nodigt marktpartijen uit om huurwoningen tussen € 710 en € 1.000 toe te voegen."

De gemeente Leusden stimuleert daarnaast ook het verbeteren van het leefklimaat van woningen. De verduurzaming van de woningvoorraad is daarom onder andere gericht op energieprestaties, comfort en binnenklimaat.

Relatie tot de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in een programma dat bestaat uit woningen voor kleine huishoudens. De appartementen met drie kamers worden aangeboden in de vrije huursector met een huurprijs tussen de €850,- en €1.000,- euro per maand. Het plan is daardoor tevens in lijn met de pijler betaalbaarheid en reageert op de uitnodiging om met nieuwe wooninitiatieven te komen als daar vraag naar is en deze passen bij het lange termijnperspectief. Dit geldt voor onderhavige ontwikkeling.

In aanvulling hierop blijkt uit cijfers van het CBS dat de gemiddelde verkoopprijs van woningen in de gemeente Leusden sterk is gestegen. Kosten van een huurwoning starten vanaf ca. € 1.200 per maand in de vrije sector en dat ligt buiten het bereik van mensen met een modaal inkomen, starters en herstarters. Huurwoningen in de prijscategorie € 710 tot € 1.000 zijn zeer schaars. Daarnaast zijn de wachttijden voor een sociale huurwoning in de gemeente Leusden 7 à 8 jaar. Door de ligging nabij Amersfoort, bedrijven als de ARAG en de komst van het AFAS Experience Centre, zal de vraag naar (betaalbare) woningen nog verder toenemen. Echter, richten bouwplannen van projectontwikkelaars zich slechts zeer beperkt op de vraag naar betaalbare woningen doordat de grondprijzen hoog zijn en de bouwkosten enorm zijn gestegen. Onderhavig plan speelt hierop in door betaalbare woningen te ontwikkelen voor kleine huishoudens.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het object door de verbouwing niet meer aangesloten is op gas, waardoor sprake zal zijn van een zogenaamd all-electric object. De aansluiting op het elektriciteitsnet wordt gecombineerd met lokale opwekking van elektriciteit door middel van zonnepanelen op het dak. Het dakoppervlak wordt hiervoor maximaal benut en dit resulteert in het plaatsen van circa 61 zonnepanelen. Tevens wordt het object voorzien van warmtepompen ten behoeve van de verwarming en warm tapwater. Hierdoor wordt tevens voorzien in de gewenste verduurzaming van de woningen. Het plan sluit hiermee aan op de Woonvisie 'Wonen met karakter'.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Planologie

In deze paragraaf wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking toegelicht. Indien sprake is van een enigszins substantiële toename van bouwmogelijkheden of van nieuwbouw en een functiewijziging na sloop, is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer een ruimtelijk plan voorziet in niet meer dan elf woningen of een gebouw met een bruto vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt (bron: uitspraak 201608869/1/R3, kenmerk: ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Relatie tot de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 3.1.4 is reeds vermeld en gemotiveerd dat daarom het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking formeel niet benodigd is. Wel bestaat de algemene verplichting tot het aantonen van de nut en noodzaak van het plan. In paragraaf 3.1.4 is zowel de regionale als lokale behoefte aangetoond middels motivering aan de hand van de Woningmarktmonitor van de provincie Utrecht en de Woonvisie Leusden. Naast de regionale en lokale behoefte wordt in deze paragraaf ingegaan op de nut en noodzaak van de beoogde ontwikkeling.

Het beoogde plan voorziet in het toevoegen van zogenaamde 'middenhuur' woningen. De gemeenteraad van Leusden heeft in de woonagenda gesteld ruimte te geven voor de realisatie van 800 tot 1.200 woningen in de periode tot 2025. De gemeente wil onder andere ruimte bieden voor ontwikkeling van betaalbare woonvormen om zo kleine huishoudens woonruimte te bieden. Onderhavig project speelt in op deze behoefte. Daarnaast ligt het accent op ontwikkelen van woningen in binnenstedelijk gebied. Doordat onderhavig project een transformatie betreft in een bestaande woonwijk voldoet het project ook aan de wens om optimaal gebruik te maken van de binnenstedelijke locaties voor woningbouw.

Conform het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van de projectlocatie grondgebonden woningen toegestaan. Onderhavig plan voorziet in gestapelde woningen. Dit is in lijn met de wens van de gemeente om te investeren in woningaanbod in het goedkopere en middensegment. Dit zodat jonge (eenouder-) gezinnen en kleine huishoudens ruimte geboden krijgen binnen de woningvoorraad. De beoogde ontwikkeling sluit hierop aan door drie kamer appartementen te realiseren met een huurprijs tussen de €850,- en €1.000,- euro per maand. De nut en noodzaak van de beoogde ontwikkeling is hiermee voldoende aangetoond.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect planologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

4.2 Stedenbouw

De projectlocatie maakt deel uit van de woonbuurt Groenhouten in de kern van Leusden. De bebouwing is opgericht in 1984 en was tot begin 2020 in gebruik door Stichting Abrona. Hoewel aan de buitenkant het pand lijkt te bestaan uit een rij van zes eengezinswoningen, heeft de stichting het pand benut als gezinsvervangend tehuis en waren er 24 personen woonachtig in het pand.

In de nieuwe situatie wordt het voormalige gezinsvervangend tehuis getransformeerd tot 13 appartementen. Aan de straatzijde beperken de wijzigingen zich tot een enkele aanpassing, namelijk de realisatie van een extra dakkapel ten behoeve van daglichttoetreding op de tweede verdieping. Verder

voorzien de zes nieuw te plaatsen Velux dakramen in het benodigde daglicht op de bovenste verdieping. Overige wijzigingen zijn in deze gevel niet voorzien.

Aan de achterzijde, de tuinzijde, worden het hoofdgebouw uitgebreid. Op de begane grond wordt een uitbouw van 4 meter gerealiseerd over de volledige breedte van het pand. De huidige tuin is voldoende diep, waardoor ook na realisatie van de uitbreiding sprake is van een ruime tuin. De eerste en tweede verdieping wordt niet voorzien van een uitbouw. Wel wordt er een extra dakkapel geplaatst.

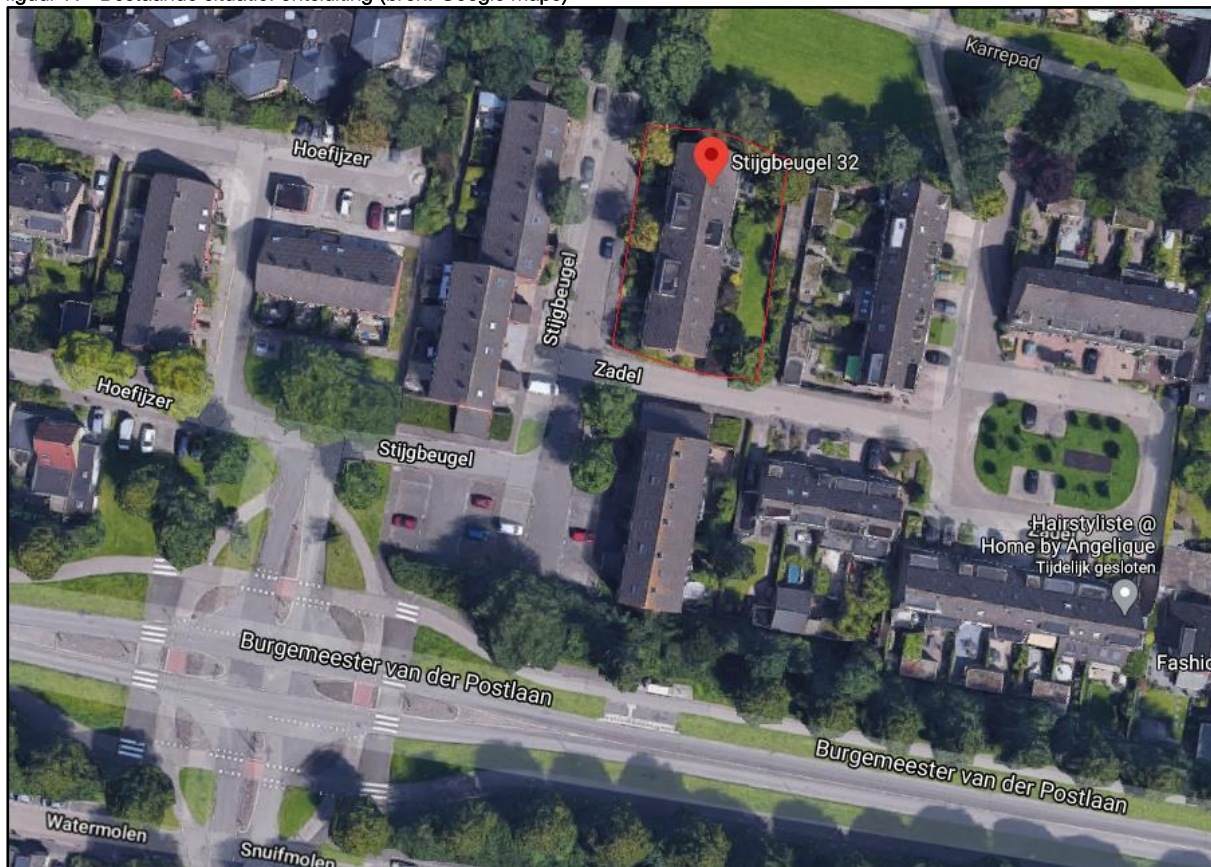
De beoogde aanpassingen aan het bestaande bouwwerk brengen stedenbouwkundig beperkte veranderingen met zich mee. Door de uitbreiding neemt het bouwvolume op het begane grond niveau toe, maar het ruime perceel biedt hiervoor voldoende ruimte en vanaf het openbaar terrein zal dit nauwelijks te ervaren zijn. De wijziging van woningtypologie naar gestapelde woningen sluit aan op de omliggende woning typologieën in de buurt.

4.3 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

4.3.1 Ontsluiting

figuur 7. Bestaande situatie: ontsluiting (bron: Google maps)



De projectlocatie wordt ontsloten door de straten Stijgbeugel en Zadel. Via de woonstraat Stijgbeugel bereikt men de doorgaande weg Burgemeester van der Postlaan. De Burgemeester van der Postlaan is aangesloten op de Groene Zoom, welke vervolgens zorgt voor een goede verbinding met de provinciale weg N226, de snelweg A28 en de stad Amersfoort. Aan de Groene Zoom en de Noorderinslag liggen de dichtstbijzijnde bushaltes, waaronder bushalte 'Rossenberglaan' op 10 min lopen (800m) vanaf de

projectlocatie. Ook de bushalte 'Burg. Buiningpark' is op 10 min lopen (800m) van de projectlocatie gelegen. Via het fietspad aan de noordzijde van de projectlocatie, is voor het langzaam verkeer het centrum van Leusden goed te bereiken.

4.3.2 Verkeersgeneratie

Op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren" is de verkeersaantrekkende werking van het project bepaald. De verkeersaantrekkende werking is afhankelijk van de functie van het project en de ligging van het projectgebied. Op de locatie is in de bestaande situatie een gezinsvervangend tehuis gesitueerd met 24 kamers. In de toekomstige situatie worden er 13 appartementen gerealiseerd.

Leusden is op basis van haar inwonersaantal aan te merken als 'matig stedelijk', de locatie zelf is aan te merken als "rest bebouwde kom". De verkeersgeneratie bedraagt hier gemiddeld 3,6 motorvoertuigen per etmaal per huurappartement middensegment. De 13 appartementen zorgen daarbij dus voor een verkeersgeneratie van 47 motorvoertuigen per etmaal. Deze verkeersgeneratie als gevolg van de transformatie is goed op te vangen binnen de bestaande wegenstructuur.

4.3.3 Parkeren

Het vaststellen van een plan voor de bouw of uitbreiding van een bestaand gebouw en/of het veranderen van een functie wordt alleen toegestaan wanneer aangetoond is dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. 'Voldoende' betekent dat tenminste voldaan wordt aan het geldende parkeerbeleid.

In de beoordeling van het principeverzoek voor onderhavig plan heeft de gemeente Leusden aangegeven dat voor de gewenste ontwikkeling een parkeernorm van 1,5 geldt. Dit betekent dat sprake is van een parkeerbehoefte van 19,5 parkeerplaatsen, afgerond 20 parkeerplaatsen. In het kader van het beoogde plan is door de gemeente Leusden een parkeerdrukmeting aan de Stijgbeugel en in de omgeving uitgevoerd. Op drie momenten (30 september, 2 oktober en 3 oktober) heeft een parkeertelling plaatsgevonden waarvan de resultaten in de bijlage zijn weergegeven. Op alle drie de momenten was er in de directe omgeving van de planlocatie nog ruimschoots voldoende parkeerruimte beschikbaar. Daarbij is de parkeercapaciteit aan de Hoefijzer niet meegenomen, omdat dit naar Leusdense maatstaven net iets te ver van de planlocatie ligt. Echter is ook aan de Hoefijzer nog voldoende vrije parkeerruimte te vinden.

Tot begin 2020 was het pand in gebruik door Stichting Abrona. Het gebruik als gezinsvervangend tehuis voor 24 bewoners, heeft een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen. Deze situatie leidde in de omgeving van de projectlocatie niet tot een tekort aan parkeerplaatsen. Ook in de huidige situatie (en ten tijde van de tellingen) wordt Stijgbeugel 32 bewoond en parkeren bewoners aan de Stijgbeugel en in de directe omgeving. In de toekomstige situatie (13 appartementen) bedraagt de parkeerbehoefte 20 parkeerplaatsen. De gegevens van de parkeerdrukmeting tonen aan dat het verschil van 12 parkeerplaatsen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie, goed kan worden opgevangen in de beschikbare parkeergelegenheid in de directe omgeving van het plangebied. Voor eventuele parkeerproblemen hoeft niet te worden gevreesd.

4.3.4 Conclusie

Ter plaatse van de projectlocatie en de directe omgeving is voldoende ruimte om de benodigde parkeerbehoefte op te vangen. De locatie is goed ontsloten en de extra verkeersgeneratie als gevolg van de transformatie is goed op te vangen binnen de bestaande wegenstructuur.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de monumentenzorg, tot de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet

regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave.

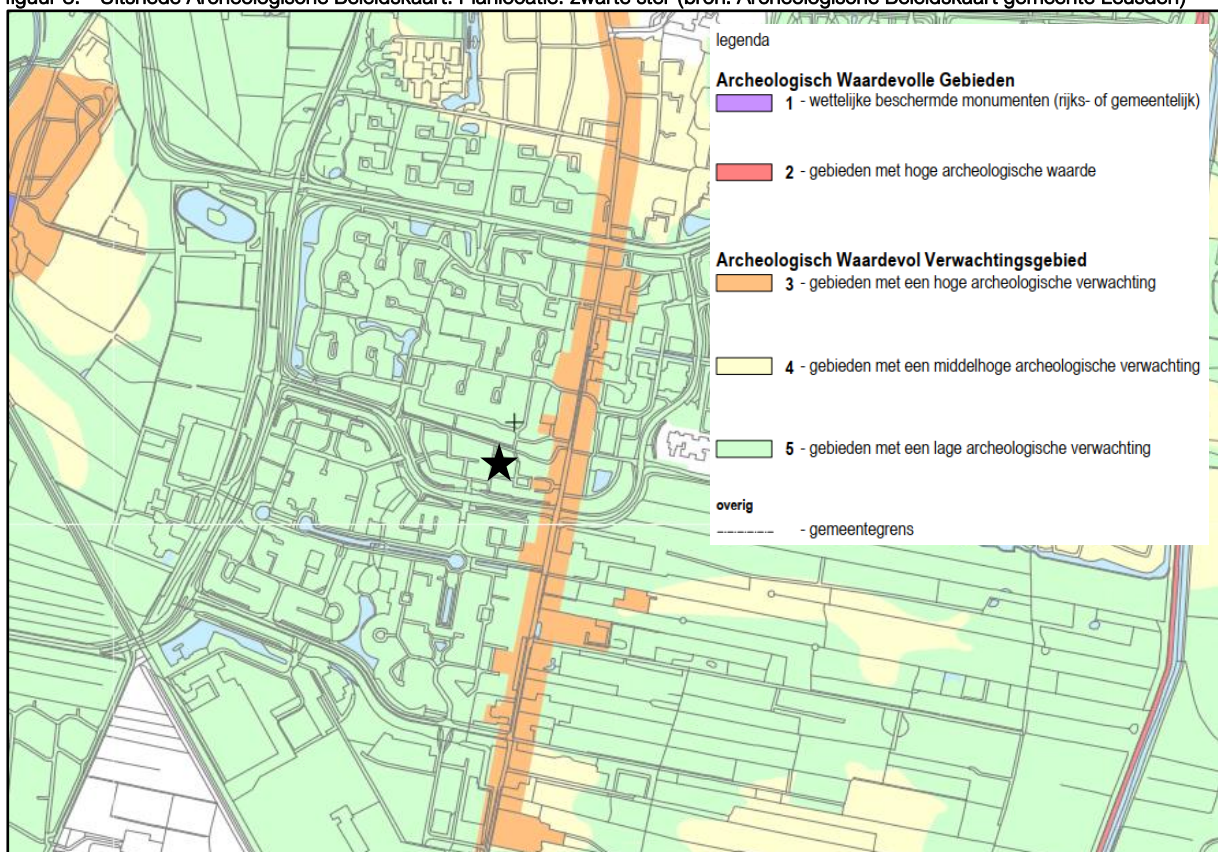
In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

4.4.1 Situatie plangebied archeologie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'. Als gevolg van de dubbelbestemming dient bij groundbewerkingen die dieper reiken dan 30 cm en het een groter oppervlak bedraagt dan 500 m² een archeologisch onderzoeksrapport te worden aangeleverd.

Op basis van de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Leusden, behorend bij de Beleidsnota Archeologie, is de archeologische verwachting ter plaatse van het plangebied: 'gebied met een lage archeologische verwachting'. De beleidskaart na vaststelling van het vigerende bestemmingsplan opgesteld, waardoor uit kan worden gegaan van de meest actuele gegevens. In gevolge van de lage archeologische verwachting geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij plangebieden groter dan 10.000 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden.

figuur 8. Uitsnede Archeologische Beleidskaart. Planlocatie: zwarte ster (bron: Archeologische Beleidskaart gemeente Leusden)



In voorliggend plan wordt de bestaande bebouwing met 4 meter aan de achterzijde uitgebouwd over een lengte van circa 34 meter. Hiermee wordt het bestaande bouwwerk uitgebreid met circa 136 m². Dit ligt ruim onder de 10.000 m² grens. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Indien bij de werkzaamheden in de bodem zaken worden aangetroffen waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sproken, wordt dit direct gemeld. Conform de meldingsplicht uit de Erfgoedwet (art. 5.10) zal melding gebeuren bij de burgemeester van de gemeente Leusden of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Tevens zal melding worden gemaakt bij het Centrum voor Archeologie van de gemeente Amersfoort.

4.4.2 Situatie plangebied cultuurhistorie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kent het plangebied geen dubbelbestemming waarbij cultuurhistorische waarden worden gewaarborgd. Tevens is de huidige bebouwing niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van beschermd stads- en dorpsgezicht. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4.3 Conclusie

De projectlocatie kent op basis van het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming voor archeologie. Aangezien geen bodemversturende activiteiten plaatsvinden over een oppervlak groter dan 10.000 m² is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Ten aanzien van cultuurhistorie treden geen belemmeringen op, omdat geen sprake is van cultuurhistorische waarden. Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.5 Waterhuishoudkundige situatie

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Daarom is het belangrijk om, waar mogelijk, te werken volgens de volgende principes:

1. afkoppelen van schoon hemelwater zodat dit niet in het vuilwaterriool komt en waardoor het vuile water geconcentreerder wordt waardoor verwerking ervan beter verlopen kan;
2. opvangen en vasthouden van gebiedseigen water. Dit door middel van infiltratie in de bodem in het plangebied (als dat kan) of anders infiltratie in de omgeving en / of het 'getrapt' afvoeren via opvangbekkens naar het oppervlaktewater;
3. goed zorgen voor (de mogelijkheden voor) waterinfrastructuur zoals dijken langs de kust, rivieren en andere waterwegen.

Op landsniveau en Europees niveau zijn veel plannen en wetten gemaakt. Denk aan de Waterwet uit 2009, het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). De projectlocatie is gelegen in het gebied van Waterschap Vallei en Veluwe.

4.5.1 Waterkwantiteit

Ter plaatse van het plangebied zelf zijn geen waterpartijen aanwezig, er vinden geen aanpassingen plaats aan waterpartijen. Er vindt een minimale toename van het verhard oppervlak plaats, in totaal worden de bestaande bebouwing uitgebreid met een uitbouw van circa 136 m². De totale oppervlakte van de toename van verhard oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m². De afvoer van regen en vuilwater zal conform de daarvoor geldende eisen worden ontworpen.

4.5.2 Beschermde gebieden

In de Legger van het Waterschap Vallei en Veluwe zijn geen gegevens vermeld over beschermde gebieden ter plaatse van de projectlocatie.

4.5.3 Watertoets

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

In het kader van de watertoets is voor de plannen de vergunningchecker doorlopen bij het Waterschap Vallei en Veluwe. Hieruit blijkt dat voor het plan geen watervergunning benodigd is. Wel geldt de zorgplicht.

4.5.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de transformatie en uitbreiding van het bestaande pand aan de Stijgbeugel 32 te Leusden.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie.

tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-uitgave zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging, waarbij direct naast woningen ook andere functies voorkomen, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-uitgave gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

5.1.1 Relatie tot de ontwikkeling

Het plangebied is gelegen in een woonwijk. Derhalve is er uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Gezien reeds sprake is van een woonbestemming ter plaatse van het plangebied, is geen sprake van een planologische functiewijziging die ertoe kan leiden dat omliggende bedrijfsactiviteiten belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Het omzetten van grondgebonden woningen naar appartementen zal geen verdere beperkingen in het kader van milieuzonering als gevolg hebben.

5.1.2 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR)

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR)

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risico veroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

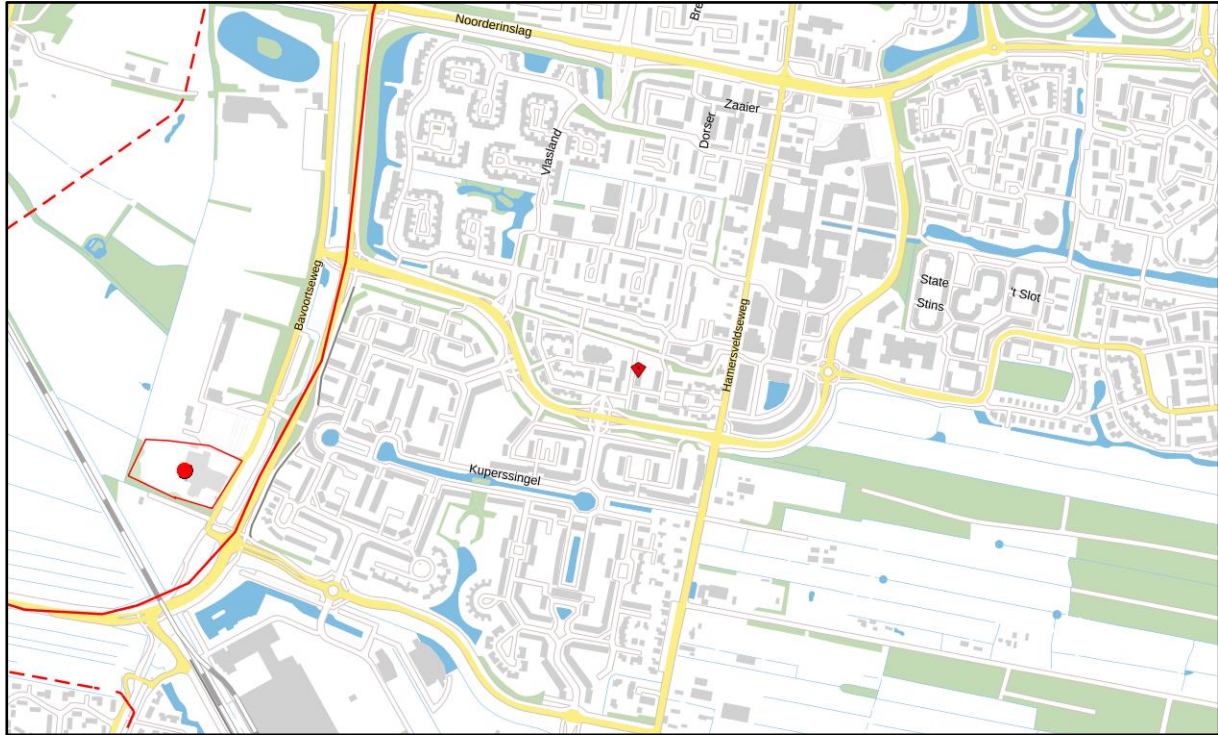
5.2.1 Relatie tot de ontwikkeling

Het voorgenomen initiatief zelf is geen risicovolle activiteit. Op basis van de risicokaart is de situatie ter plaatse van het projectgebied beschouwd. Hieruit kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- het plangebied ligt niet binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire bronnen;

- het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor of water;
- het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

figuur 10. Uitsnede risicokaart. Planlocatie: rode aanwijzer (Bron: www.nederland.risicokaart.nl geraadpleegd op 13 mei 2020)



5.2.2 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Bodem (milieukundig)

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

5.3.1 Relatie tot de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de transformatie en uitbreiding van het gezinsvervangend tehuis aan de Stijgbeugel 32 naar 13 appartementen. Aan de projectlocatie is reeds een woonbestemming toegekend. De onbebouwde gronden worden als tuin gebruikt en voor de achtertuin geldt dat daar ook de woonbestemming van toepassing is. Ter plaatse van deze gronden is de uitbreiding van het hoofdgebouw beoogd. Gesteld kan worden dat de bodem reeds geschikt is voor de woonfunctie en dat het gebruik als tuin geen bodembedreigende situatie tot gevolg heeft gehad. Een verkennend bodemonderzoek is derhalve niet benodigd.

5.3.2 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Geluid

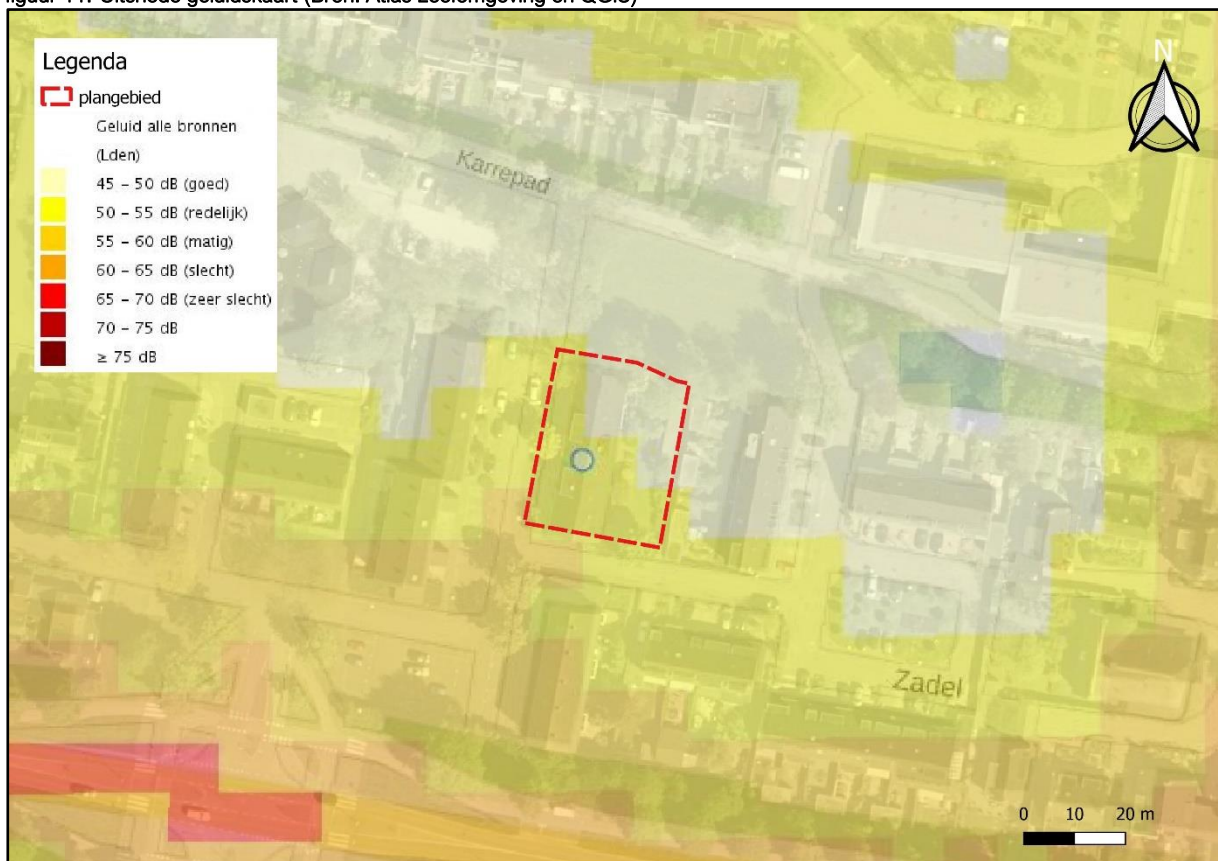
In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

5.4.1 Relatie tot de ontwikkeling

Op basis van de Wet geluidhinder is bij de realisatie van geluidsgevoelige objecten (waaronder woningen) een geluidonderzoek noodzakelijk. Onderhavige ontwikkeling bestaat uit het planologisch toestaan van een andere woningtypologie, waardoor gestapelde woningen worden toegestaan. In de huidige situatie is reeds de woonbestemming aanwezig. De beoogde ontwikkeling gaat tevens gemoeid met de uitbreiding van de voor geluid gevoelige activiteit aan de oostzijde van het bestaande hoofdgebouw. De uitbreiding van de woningen is voorzien aan de achterzijde en tevens de geluidsluwe zijde.

figuur 11. Uitsnede geluidskaart (Bron: Atlas Leefomgeving en QGIS)



Aanvullend is de geluidkaart van Atlas Leefomgeving geraadpleegd waarop het geluid van alle bronnen wordt weergegeven. De projectlocatie ligt geheel binnen het gebied dat is aangeduid met een redelijk en goed geluidklimaat. De kaart (zie figuur 11) bevestigt tevens dat de uitbreiding van het hoofdgebouw voorzien is aan de geluidluwe zijde. Gesteld kan worden dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

5.4.2 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Duurzaamheid

De gemeente Leusden heeft in de Dynamische Duurzaamheidsagenda een ambitie uitgesproken voor de gemeente voor wat betreft het aspect duurzaamheid. Namelijk dat Leusden in uiterlijk 2040 energieneutraal is, maar liever eerder. Deze ambitie is vertaald in de beleidsregel 'Duurzame nieuwbouw – energieneutraal en circulair' en in werking per 3 maart 2018. De beleidsregel geeft helderheid over de praktische uitwerking van de gemeentelijke ambitie. Daarbij geldt de volgende uitwerking:

“Leusden bouwt energieneutraal en circulair. Dat wil zeggen: op door de gemeente uit te geven gronden kan alleen energieneutraal worden gebouwd. Voor projecten, waarvoor planologische medewerking wordt gevraagd, worden initiatiefnemers gestimuleerd energieneutraal te bouwen.”

In de beleidsregel wordt aangegeven dat deze betrekking hebben op nieuwbouw van woningen (inclusief sociale woningbouw), nieuwbouw van kantoren, bedrijfsgebouwen en overig utilitair vastgoed (inclusief maatschappelijk vastgoed) en op transformatie van kantoren naar woningen.

5.5.1 Relatie tot de ontwikkeling

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een transformatie van het gezinsvervangend tehuis naar appartementen. In de beleidsregel 'Duurzame nieuwbouw – energieneutraal en circulair' wordt aangegeven dat de regels betrekking hebben op o.a. nieuwbouw van woningen en op transformatie van kantoren naar woningen, derhalve wordt aan deze beleidsregels getoetst. In de beleidsregel is opgenomen dat voor transformatie de volgende ambitie geldt: *“Voorgesteld wordt om per situatie te kijken welke energieprestatie haalbaar is, waarbij het uitgangspunt is dat minimaal wordt voldaan aan de eisen uit het huidige Bouwbesluit (EPC 0,4 voor woningen) en voorbereid op gasloos.”*

Na de beoogde verbouwing is het bestaande bouwwerk verbeterd voor wat betreft de duurzaamheidsprestaties. Er wordt voldaan aan de eisen uit het huidige Bouwbesluit middels een EPC van maximaal 0,4, namelijk 0,33. Dit is middels een EPC berekening door HBA B.V. inzichtelijk gemaakt en onderdeel van de aanvraag om omgevingsvergunning onderdeel 'bouwen'. Ook de RC-waardes zijn in deze berekening opgenomen. De RC-waardes bedragen 3,5 m².K/W voor de vloer (bestaand: 1,3 m².K/W), 4,5 m².K/W voor de gevel (bestaand: 1,7 m².K/W) en 6 m².K/W voor het dak (bestaand: 5,9 m².K/W). Na de beoogde verbouwing is het object niet meer aangesloten op gas, waardoor sprake zal zijn van een zogenaamd all-electric object. De aansluiting op het elektriciteitsnet wordt gecombineerd met lokale opwekking van elektriciteit door middel van zonnepanelen op het dak. Het dakoppervlak wordt hiervoor maximaal benut en dit resulteert in het plaatsen van circa 61 zonnepanelen. Tevens wordt het object voorzien van warmtepompen ten behoeve van de verwarming en warm tapwater.

5.5.2 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Luchtkwaliteit

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

5.6.1 AMvB 'niet in betekende mate'

In het Besluit NIBM en de bijbehorende ministeriële Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen

(inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval is sprake van een transformatie van een gezinsvervangend tehuis naar 13 appartementen. Dit ligt ver beneden de grens van 1.500 woningen. Geconcludeerd kan worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en het project daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.6.2 Goed woon- en leefklimaat

Op www.atlasleefomgeving.nl (geraadpleegd op d.d. 13 mei 2020) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie (dichtstbijzijnde rekenpunt: 199948) de grootschalige achtergrondconcentraties in 2020 van stikstofdioxide NO₂ 15,7 µg/m³, van fijnstof PM₁₀ 18,2 µg/m³ en van fijnstof PM_{2,5} 10,9 µg/m³ zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} is 25 µg/m³ de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer door onderhavig plan hierbij wordt opgeteld, zullen de concentraties van zowel fijnstof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven.

tabel 2. Achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ ter plaatse van de projectlocatie (Bron: NSL-monitoring)

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	15,7	18,2	10,9
2030	8,5	15,1	8,3
Grenswaarden	40	40	25

5.6.3 Conclusie

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

5.7.1 Beleid en normstelling

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming

wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Nationaal Natuurnetwerk

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

(het vervallen van de) Programmatische Aanpak Stikstof

Natura 2000-gebieden worden beschermd op basis van de Habitatrichtlijn (HR). Deze gebieden zijn aangewezen als Natura-2000 gebied omdat er bijzondere habitattypen en/of bijzondere plant- en diersoorten aanwezig zijn. Laatstgenoemde kunnen van stikstofgevoelige habitattypen afhankelijk zijn. Vanaf 1 juli 2015 is gewerkt met de PAS: de Programmatische Aanpak Stikstof. De PAS is het beleid waarmee Nederland het hoofd bood aan de problematiek rond stikstof en natuur. In de PAS zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waarbinnen ten minste één stikstofgevoelig habitatype voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof.

Met een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen (ECLI:NL:RVS:2019:1603). De uitspraak heeft een aantal belangrijke gevolgen voor toekomstige en bestaande ontwikkelingen. Zo zijn de eerder geldende drempelwaarden komen te vervallen. Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Deze toename van stikstofdepositie kan het gevolg zijn van de aanlegfase (bouwwerkzaamheden) en de gebruiksfase (het gebruiken van het plan).

5.7.2 Soortenbescherming

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een quickscan en een nader soortenonderzoek uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De rapportages van de quickscan en het nader soortenonderzoek zijn bijgevoegd in de bijlagen en de resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Quickscan

In de rapportage van het onderzoek door Botani Specialist met kenmerk Wnb20200520HB zijn de resultaten van de quickscan Flora en Fauna beschreven. Uit de resultaten van de quickscan blijkt dat de bestaande bebouwing op de projectlocatie zich mogelijk leent voor het vestigen van beschermde diersoorten, bijvoorbeeld als tijdelijke rust- en verblijf. Daarnaast blijkt dat invloed vanuit gebieden welke bekend zijn als NNN mogelijk zijn en dat het niet te verwachten is dat de vegetatie (flora) valt onder een van de wettelijk beschermde soorten.

Botani Specialist concludeert in de quickscan Flora en Fauna dat er nader onderzoek uitgevoerd dient te worden waarbij inzichtelijk wordt gemaakt of het wooncomplex mogelijkheden biedt als tijdelijke of vaste rust- en verblijfplaats voor specifiek beschermde soorten zoals gierzwaluw, huismus en vleermuissoorten.

Nader soortenonderzoek

In de rapportage van het nader onderzoek door Botani Specialist met kenmerk SOFF20200709HB zijn de resultaten van het nader soortenonderzoek beschreven. Geconcludeerd wordt dat er geen beschermde plantensoorten zijn aangetroffen binnen het projectgebied. Er zijn tijdens twee bezoeken waarnemingen in

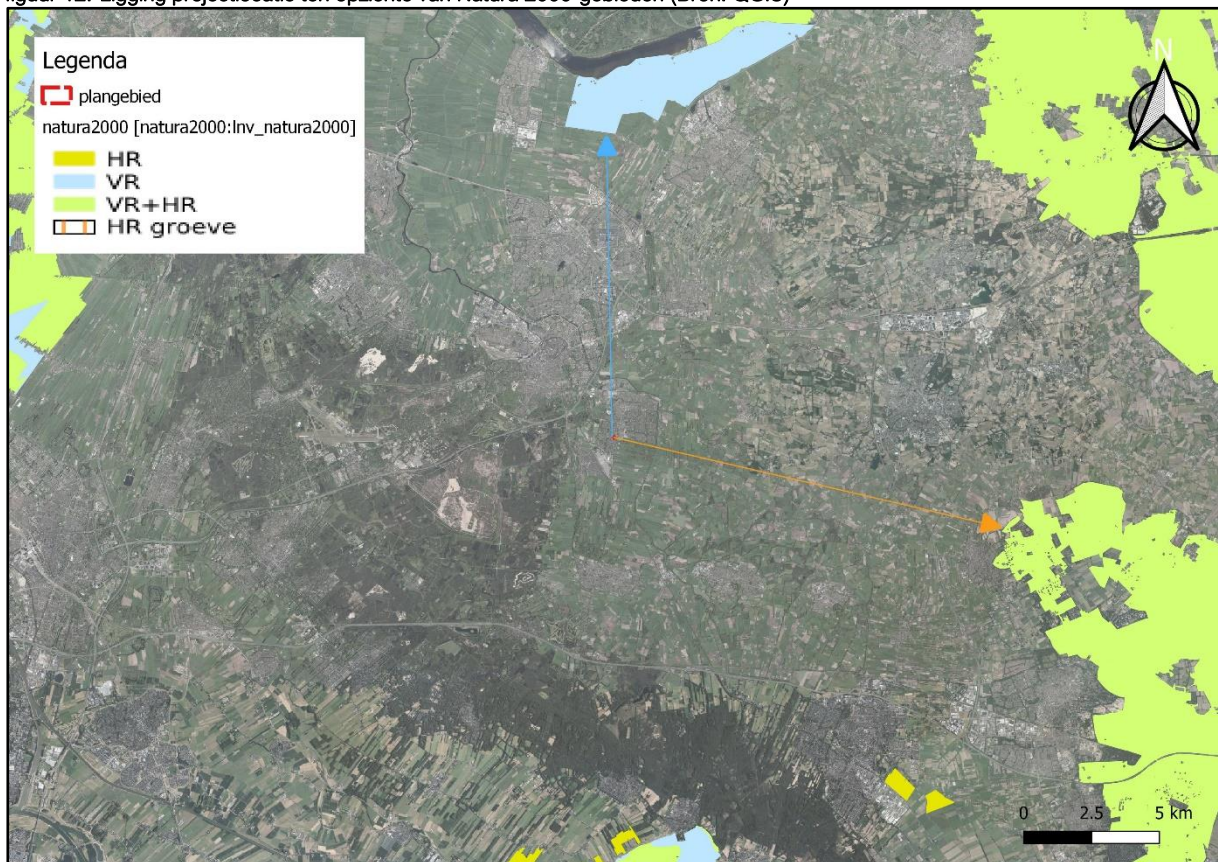
de buurt vastgesteld van vleermuissoorten, gierzwaluwen en huismussen. In- en uitvliegbewegingen hebben gedurende de inventarisatierondes niet plaatsgevonden. Het object wordt niet gebruikt als rust-, verblijf- of nestplaats voor Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten of Nationaal beschermde soorten. Ook soorten welke kunnen voorkomen in gebieden bekend als NNN maken geen gebruik van het complex.

Het nader soortenonderzoek toont aan dat het niet nodig is om een ontheffing Wet natuurbescherming aan te vragen bij de provincie Utrecht. Dit omdat de beschermde soorten gedurende de observatieperiode geen gebruik maken van het complex en de waargenomen soorten in geen geval bedreigd worden in hun voortbestaan door de uitvoering van de verbouwingswerkzaamheden. Ook compenserende of mitigerende maatregelen zijn niet nodig. Geadviseerd wordt om gefaseerd te werken en zo veel mogelijk buiten het broedseizoen. Daarnaast dient onder andere bij het verwijderen van dakpannen en goten gekeken te worden door een deskundige of er toch beschermde soorten aanwezig zijn.

5.7.3 Gebiedsbescherming

De projectlocatie is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde gebieden betreffen 'Arkemheen' (niet-stikstofgevoelig) en 'Veluwe', gelegen op respectievelijk ruim 11 en ruim 14 kilometer afstand van de projectlocatie (zie blauwe en oranje pijl in figuur 12). De mogelijke emissie van stikstof en de depositie daarvan op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied in gevolge van de realisatie van dit plan zal geen overschrijding van de drempelwaarde van 0,00 mol/ha/jaar veroorzaken.

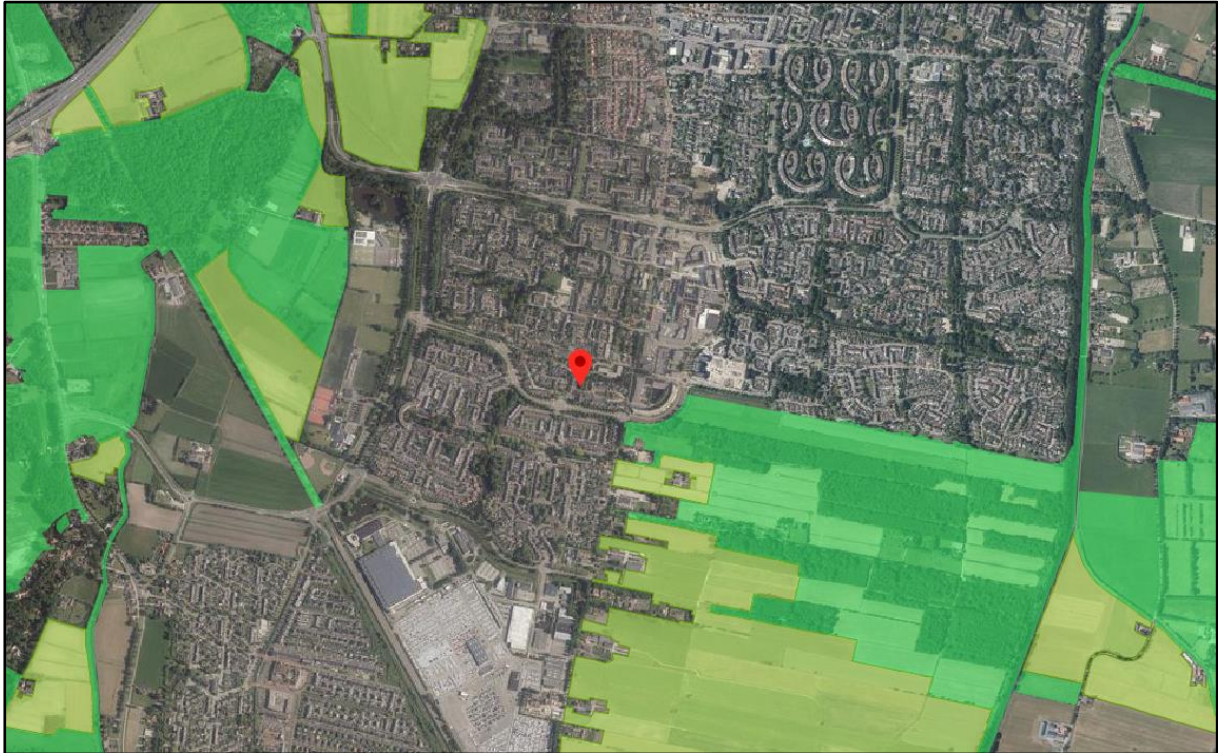
figuur 12. Ligging projectlocatie ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: QGIS)



Wel is de projectlocatie gelegen nabij het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De afstand tussen de projectlocatie en het NNN bedraagt circa 200 meter. Verder ligt binnen de 900 meter contour onder andere ook de Groene contour. In de onderzoeken zoals uitgevoerd door Botani Specialist is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten veroorzaken op het NNN en de Groene contour. De

rapportages zijn opgenomen in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing en in paragraaf 5.7.2 beknopt samengevat.

figuur 13. Ligging projectlocatie ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: QGIS)



5.7.4 Conclusie

Het milieuaspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Mer-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Voor alle activiteiten die op de D-lijst staan geldt bovendien sinds 16 mei 2017 dat het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU. Voor voorliggend project geldt echter dat het Besluit m.e.r. niet van toepassing is, omdat de transformatie naar een andere woningtypologie niet op de C of D lijst vermeld staat. Wel staat 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' vermeld in kolom D11.2 van het Besluit m.e.r. (zie onderstaande tabel).

tabel 3. Relevant onderdeel besluit m.e.r.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

In jurisprudentie is bepaald dat bij de beoordeling of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, gekeken moet worden naar de concrete omstandigheden van het geval, waarbij aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging een rol spelen (o.a. rechtbank Gelderland van 3 juli 2017, ECLI:NL:RBGEL:2017:4105 en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:694).

Geconcludeerd kan worden dat voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling, geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, gezien de aard en omvang van de ontwikkeling. Het gezinsvervangend tehuis met 24 kamers wordt getransformeerd naar 13 appartementen. Daarbij neemt het bebouwd oppervlak zeer beperkt toe, binnen de gronden bestemd voor 'Wonen'. Het woonbestemmingsvlak wordt niet uitgebreid. Daarbij komt dat de te verwachten milieueffecten gering zijn en de verkeersintensiteit minimaal toeneemt. Daarnaast zijn ook andere categorieën die vermeld staan op de C of D lijst in onderhavige situatie niet aan de orde. Er geldt derhalve geen m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten behoeve van een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken van het bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. De initiatiefnemers dragen de kosten voor de uitvoer van het project, het project wordt economisch uitvoerbaar geacht. De kosten in verband met de realisatie zijn beperkt omdat onderhavige ontwikkeling een transformatie betreft met beperkte fysieke veranderingen aan een bestaand pand.

Ten behoeve van de transformatie aan de Stijgbeugel 32 te Leusden is een overeenkomst gesloten tussen gemeente Leusden en de eigenaar van de projectlocatie. Hierin is overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer. Daarnaast is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat de verzoeker de gemeentelijke plankosten aan de gemeente dient te betalen. Dit bedrag zal gebaseerd zijn op de legesverordening van de gemeente Leusden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Naar aanleiding van het positieve principebesluit door de gemeente Leusden is voorliggend plan verder uitgewerkt. Parallel hieraan zijn de omwonenden geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. In een eerste informatieavond (d.d. 16 juni 2020) zijn de buurtbewoners geïnformeerd middels tekeningen en een toelichting vanuit de initiatiefnemer. Na de eerste informatieavond met de omwonenden is het plan verder uitgewerkt en zijn (milieutechnische) onderzoeken uitgevoerd.

In een tweede overleg (d.d. 16 juli 2020) zijn de buurtbewoners van de woningen aan Zadel 1 t/m 11 meer gedetailleerd geïnformeerd over het initiatief aan de Stijgbeugel 32. Door deze tweede informatieavond te organiseren voor de bewoners van de woningen aan Zadel 1 t/m 11 is hen de gelegenheid geboden om gedetailleerde informatie te verkrijgen over het plan. In een dialoog tussen de initiatiefnemers en de omwonenden is op vragen en opmerkingen ingegaan. Na afloop van de tweede informatieavond zijn de (voorlopige) bouwtekeningen aan de aanwezigen verstrekt.

Initiatiefnemers hebben naar aanleiding van enkele bezorgde reacties van de omwonenden een alternatief plan voorgesteld. In dit alternatief, bestaande uit twee varianten, zijn de buitenruimten op de bovenste verdieping verkleind of geheel vervallen. De bewoners van de woningen aan Zadel 1 t/m 11 hebben aangegeven dat dit de zorgen niet wegneemt en het alternatief plan is zodoende niet verder uitgewerkt.

Op 3 september 2020 heeft een bespreking plaatsgevonden, in de vorm van een digitaal overleg, over het voorgenomen plan tussen de gemeente Leusden en de bewoners van de woningen aan Zadel 1 t/m 11. In de bespreking hebben de omwonenden onder andere respons gegeven op het initiatief aan de gemeente en is door de gemeente de procedure toegelicht.

6.2.2 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor eenieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

7 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

De initiatiefnemer heeft als doel de transformatie van het gezinsvervangend tehuis aan de Stijgbeugel 32 te Leusden naar 13 appartementen mogelijk te maken. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen.

Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.

Bijlage

- 1 Parkeertellingen (Gemeente Leusden, 2020)

Parkeertellingen

Betreft: Parkeerdrukmeting Stijgbeugel en omgeving te Leusden

Datum: 30 september 2020, 2 oktober 2020 en 3 oktober 2020

Uitvoerder: Gemeente Leusden, IB, beleidsadviseur fysieke leefomgeving

1. WOENSDAG 30 SEPTEMBER 2020, 05.30 UUR

De eerste telling is uitgevoerd op woensdag 30 september 2020 om 05.30 uur. Dit omdat op dit tijdstip nagenoeg alle bewoners nog thuis zijn. Verder is van belang te vermelden dat het object aan de Stijgbeugel 32 (voormalige gezinsvervangend tehuis van Stichting Abrona) volledig bewoond is. In onderstaande tabel zijn de resultaten van de telling opgenomen.

Omschrijving parkeervoorziening	Capaciteit parkeervoorziening	Aantal plaatsen bezet	Opmerkingen
Zadel	10	5	5 plaatsen vrij. Alle woningen beschikken over 1 of meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein (ook hier was nog restruimte beschikbaar)
'centrale' parkeervoorziening aan Stijgbeugel	20	15	5 plaatsen vrij
Stijgbeugel aan de oneven zijde	15 (8: haaks, 7: langsparkeerplaatsen)	12	3 plaatsen vrij
Stijgbeugel aan de even zijde (voor Stijgbeugel 32)	0 (geen officiële parkeerplaatsen)	4	Langs de trottoirband stonden 4 auto's. Er is geen sprake van gevaarlijk of hinderlijk parkeren. Parkeren is hier niet verboden.
Eind doodlopende Stijgbeugel	10	1	9 plaatsen vrij. Parkeerplaatsen zijn (mede) bedoeld voor bezoekers/ gebruikers van de Broedplaats.
Hoefijzer, direct ten westen van de verbindingsweg naar de Burg. van der Postlaan	10	5	5 plaatsen vrij
Hoefijzer, achterzijde van de woningen Stijgbeugel (oneven nummers)	13	7	6 plaatsen vrij
Totaal	78	49	Restcapaciteit: 33 plaatsen
Totaal excl. Hoefijzer**	55	37	Restcapaciteit: 22 plaatsen

* Bij de berekening van de restcapaciteit is het aantal bezette parkeerplaatsen langs de trottoirband aan de Stijgbeugel 32 (even zijde) niet in mindering gebracht ten opzicht van de totale capaciteit van de parkeervoorziening. Parkeren is hier niet verboden en er is geen sprake van gevaarlijk of hinderlijk parkeren, maar er zijn geen parkeervakken aangeduid.

** De parkeercapaciteit aan de Hoefijzer ligt net iets te ver om (naar Leusdense maatstaven) mee te nemen bij de beoordeling. Van de parkeercapaciteit aan de Stijgbeugel en Zadel is daarom ook een totale parkeercapaciteit en restcapaciteit berekend.

In de omgeving van de locatie Stijgbeugel 32 is géén fout geparkeerde auto gezien.

2. VRIJDAG 2 OKTOBER 2020, 17.30 UUR

De tweede telling is uitgevoerd op vrijdag 2 oktober 2020 om 17.30 uur. In onderstaande tabel zijn de resultaten van de telling opgenomen.

Omschrijving parkeervoorziening	Capaciteit parkeervoorziening	Aantal plaatsen bezet	Opmerkingen
Zadel	10	6	4 plaatsen vrij. Alle woningen beschikken over 1 of meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein (ook hier was nog restruimte beschikbaar)
'centrale' parkeervoorziening aan Stijgbeugel	20	10	10 plaatsen vrij
Stijgbeugel aan de oneven zijde	15 (8: haaks, 7: langsparkeerplaatsen)	10	5 plaatsen vrij
Stijgbeugel aan de even zijde (voor Stijgbeugel 32)	(geen officiële parkeerplaatsen)	5	Langs de trottoirband stonden 5 auto's. Er is geen sprake van gevaarlijk of hinderlijk parkeren. Parkeren is hier niet verboden.
Eind doodlopende Stijgbeugel	10	3	7 plaatsen vrij
Hoefijzer, direct ten westen van de verbindingsweg naar de Burg. van der Postlaan	10	3	7 plaatsen vrij
Hoefijzer, achterzijde van de woningen Stijgbeugel (oneven nummers)	13	7	6 plaatsen vrij
Totaal	78	44	Restcapaciteit: 39 plaatsen*
Totaal excl. Hoefijzer**	55	34	Restcapaciteit: 26 plaatsen*

* Bij de berekening van de restcapaciteit is het aantal bezette parkeerplaatsen langs de trottoirband aan de Stijgbeugel 32 (even zijde) niet in mindering gebracht ten opzicht van de totale capaciteit van de parkeervoorziening. Parkeren is hier niet verboden en er is geen sprake van gevaarlijk of hinderlijk parkeren, maar er zijn geen parkeervakken aangeduid.

** De parkeercapaciteit aan de Hoefijzer ligt net iets te ver om (naar Leusdense maatstaven) mee te nemen bij de beoordeling. Van de parkeercapaciteit aan de Stijgbeugel en Zadel is daarom ook een totale parkeercapaciteit en restcapaciteit berekend.

In de omgeving van de locatie Stijgbeugel 32 is géén fout geparkeerde auto gezien.

3. ZATERDAG 3 OKTOBER 2020, 21.00 UUR

De derde telling is uitgevoerd op zaterdag 3 oktober 2020 om 21.00 uur. In onderstaande tabel zijn de resultaten van de telling opgenomen.

Omschrijving parkeervoorziening	Capaciteit parkeervoorziening	Aantal plaatsen bezet	Opmerkingen
Zadel	10	4	6 plaatsen vrij. Alle woningen beschikken over 1 of meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein (ook hier was nog restruimte beschikbaar)
'centrale' parkeervoorziening aan Stijgbeugel	20	14	6 plaatsen vrij
Stijgbeugel aan de oneven zijde	15 (8: haaks, 7: langsparkeerplaatsen)	13	2 plaatsen vrij
Stijgbeugel aan de even zijde (voor Stijgbeugel 32)	(geen officiële parkeerplaatsen)	6	Langs de trottoirband stonden 6 auto's. Er is geen sprake van gevaarlijk of hinderlijk parkeren. Parkeren is hier niet verboden.
Eind doodlopende Stijgbeugel	10	5	5 plaatsen vrij
Hoefijzer, direct ten westen van de verbindingsweg naar de Burg. van der Postlaan	10	3	7 plaatsen vrij
Hoefijzer, achterzijde van de woningen Stijgbeugel (oneven nummers)	13	7	6 plaatsen vrij
Totaal	78	52	Restcapaciteit: 32 plaatsen*
Totaal excl. Hoefijzer**	55	42	Restcapaciteit: 19 plaatsen*

* Bij de berekening van de restcapaciteit is het aantal bezette parkeerplaatsen langs de trottoirband aan de Stijgbeugel 32 (even zijde) niet in mindering gebracht ten opzicht van de totale capaciteit van de parkeervoorziening. Parkeren is hier niet verboden en er is geen sprake van gevaarlijk of hinderlijk parkeren, maar er zijn geen parkeervakken aangeduid.

** De parkeercapaciteit aan de Hoefijzer ligt net iets te ver om (naar Leusdense maatstaven) mee te nemen bij de beoordeling. Van de parkeercapaciteit aan de Stijgbeugel en Zadel is daarom ook een totale parkeercapaciteit en restcapaciteit berekend.

In de omgeving van de locatie Stijgbeugel 32 is géén fout geparkeerde auto gezien.

4. CONCLUSIE

Op de momenten waarop de tellingen zijn uitgevoerd was er in de directe omgeving van de locatie Stijgbeugel 32 nog ruimschoots voldoende parkeerruimte beschikbaar. Op 30 september waren er 22 vrije plaatsen, op 2 oktober 26 vrije plaatsen en op 3 oktober 19 vrije plaatsen. Verder is het object aan de Stijgbeugel 32 (voormalige gezinsvervangend tehuis van Stichting Abrona) volledig bewoond en is op de Hoefijzer ook nog voldoende vrije parkeerruimte te vinden. Derhalve kan parkeren geen beletsel zijn tegen honorering van de verbouw van het voormalige Abrona-pand c.q. het verlenen van een omgevingsvergunning daarvoor.

Bijlage

2 Quicksan flora en fauna (Botani
Specialist, 2020)

QuickScan Wet natuurbescherming
woningen /appartementen
Stijgbeugel 32
3833 XE Leusden



QuickScan Wet natuurbescherming

Verbouwing 6 woningen /appartementen

Stijgbeugel 32

3833 XE Leusden



Foto 1: vooraanzicht projectlocatie.
 (foto Botani-Specialist)



Foto 2: achteraanzicht projectlocatie.
 (foto Botani-Specialist)

Opdrachtgever	Mees Ruimte & Milieu [redacted] Postbus 854 2700 AW Zoetermeer
Contactpersoon	[redacted]

Uitvoering	Botani Specialist	
	Dossiernummer	Wnb20200520HB
	Versie	C1 20-05-2020
	Behandeld door	[redacted]
	Datum	20 mei 2020



Botani-Specialist

Niets uit deze rapportage mag worden verveelvoudigd en/of openbaargemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Botani-Specialist.

Inhoudsopgave:

1	Aanleiding en Doel	4
2	Conclusies en aanbevelingen	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Beschermde soorten	5
3	Advies	5
4	Beschrijving situatie	6
4.1	Omschrijving gebied	6
4.2	Omschrijving bebouwing en perceel	7
4.3	Omschrijving bouwplannen	9
4.4	Aanpak flora- en faunacheck	11
5	Bevindingen	12
5.1	Algemene bevindingen	12
5.2	Bevindingen in relatie met Wet natuurbescherming	12
6	Aanbevelingen	16
6.1	Algemene zorgplicht	16
6.2	Effecten verbouwing	16
6.3	Overtreding en verbodsbepalingen	18
6.4	Waarnemingen beschermde srt. tijdens werkzaamheden	20
6.5	Ecologische kansen	21
7	Literatuur:	17
	Bijlage 1 Overzicht algemene vrijstellingen per provincie	23

1 Aanleiding en Doel

In opdracht van Mees Ruimte & Milieu heeft Botani Specialist een Quicksan uitgevoerd rond en op het wooncomplex aan de Stijgbeugel 32 te Leusden. Het plan is om de bestaande bebouwing te transformeren naar 15 appartementen. Deze transformatie gaat gepaard met een uitbreiding van 4 meter aan de achterzijde van de begane grond; de eerste verdieping krijgt een uitbouw van 2 meter en een dakterras; de bovenste verdieping krijgt eveneens een dakterras. Het aanzicht van de woningen aan, met name aan de achterzijde, zal een behoorlijke wijziging ondergaan.

Voor de aanvraag voor een omgevingsvergunning is het noodzakelijk om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen. Een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is een Quicksan flora en fauna om te weten te komen of er mogelijk nadelige effecten kunnen ontstaan op beschermde flora en fauna bij het realiseren van deze transformatie.

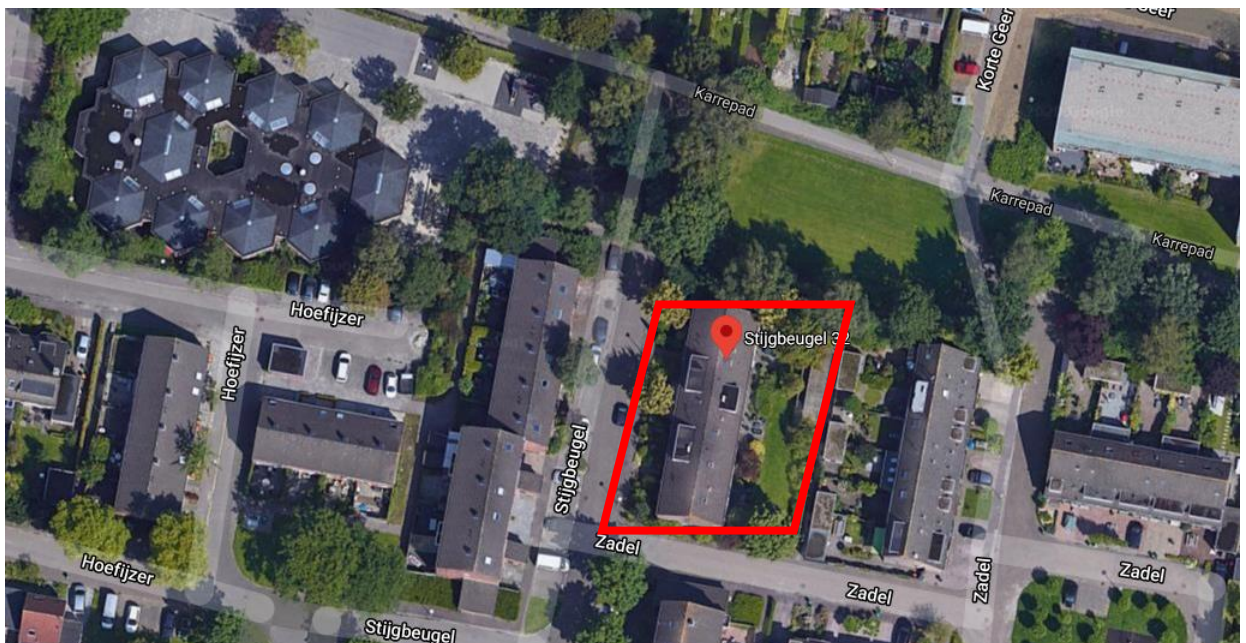


Foto 3: satellietfoto met het wooncomplex incl. tuinen. (foto google-maps)

2 Conclusies

2.1 Algemeen

Het huidige wooncomplex leent zich mogelijk voor het vestigen van beschermde diersoorten. Ook de beplanting in met name de achtertuinen, biedt mogelijkheden voor vaste of tijdelijke rust- en verblijf of foerageerplaatsen voor dieren.

Het is niet te verwachten dat de vegetatie (flora) valt onder één van de wettelijk beschermde soorten.

Het wooncomplex kan permanent of tijdelijk ruimte bieden als rust-, verblijfplaats voor beschermde soorten.

Afhankelijk van de mogelijke soorten, het tijdspad en het plan van aanpak kan de transformatie substantiële gevolgen hebben voor beschermde soorten.

Invloed vanuit gebieden welke bekend zijn als Natuur Netwerk Nederland is hier mogelijk (ca 200 meter).

2.2 Beschermde soorten

Er zijn beschermde soorten waargenomen volgens de Vogelrichtlijn (conform art 3.1 Wnb). Soorten volgens de Habitatrichtlijn (conform art. 3.5 Wnb) en Nationaal beschermde dier- en plantensoorten (art. 3.10 Wnb) zijn niet waargenomen in en rond het bestaande wooncomplex. Het wil niet zeggen dat er dan geen soorten kunnen voorkomen beschermd volgens art. 3.5 of 3.10.

Ook zijn er geen soorten waargenomen volgens de Rode Lijst-soorten.

Zorgplicht geldt voor alle levende organismen, maar de aldaar levende organismen hebben geen substantieel hinder van de geplande activiteiten of vallen onder de provinciaal vrijgestelde soorten. Aanwezige soorten in het plangebied kunnen 'schuilen' tijdens de werkzaamheden in de naburige percelen of openbaar ruimte.

De beplanting in voor- en achtertuinen zijn onderdeel van het leefgebied van diverse vogelsoorten.

3 Advies

Botani Specialist heeft beschermde diersoorten waargenomen in, op en rond het wooncomplex. Met name het huidige dak, de onderste dakpannen en de aansluitingen met de dakkapellen, gootaansluitingen en grote dilatatievoegen metselwerk bieden mogelijkheden voor verblijfplaatsen vogelsoorten o.a. mussen, mezen en mogelijk gierzwaluwen en andere diersoorten zoals vleermuizen.

Om een omgevingsvergunning aan te vragen dient eerst nader onderzoek(en) uitgevoerd te worden of het wooncomplex mogelijkheden biedt als tijdelijke of vaste rust- en verblijfplaats voor specifiek beschermde soorten zoals gierzwaluw, huismus en vleermuissoorten.

Mogelijk zal na het nader onderzoek een ontheffing aangevraagd moeten worden bij de provincie Utrecht, indien er beschermde soorten aldaar gevestigd zijn. Een onderdeel van de ontheffingsaanvraag kan zijn dat er voor de beschermde soorten mitigerende en/of compenserende maatregelen voorgesteld worden.

Indien werkzaamheden buiten het broedseizoen, 15 maart – 15 juli, uitgevoerd worden aan het wooncomplex en de beplanting, zal de verontrusting bij diersoorten kleiner zijn met uitzondering van vleermuissoorten.

Afhankelijk van de mogelijk aangetroffen soorten kan besloten worden om op een juist moment de (tijdelijke) rust- en/of verblijfplaats ongeschikt te maken voor verdere bewoning. Consequentie zal zijn dat ruim van tevoren door een deskundige bepaalt moet worden welke alternatieven mogelijk zijn.

4 Beschrijving Situatie

4.1 Omschrijving gebied

Het wooncomplex ligt nabij het centrum van Leusden in de provincie Utrecht. Kenmerken voor dit gedeelte van de woonwijk Leusden Centrum West bestaan uit deels eengezinswoningen en appartementen met daartussen veel groenstructuren o.a. Karrepad met veel struik en boombeplantingen met kruiden laag. De groene structuren verbinden elkaar, diverse woonwijken en Natuur Netwerk Nederland gelegen aan de west en zuidoostzijde van de gemeente Leusden.

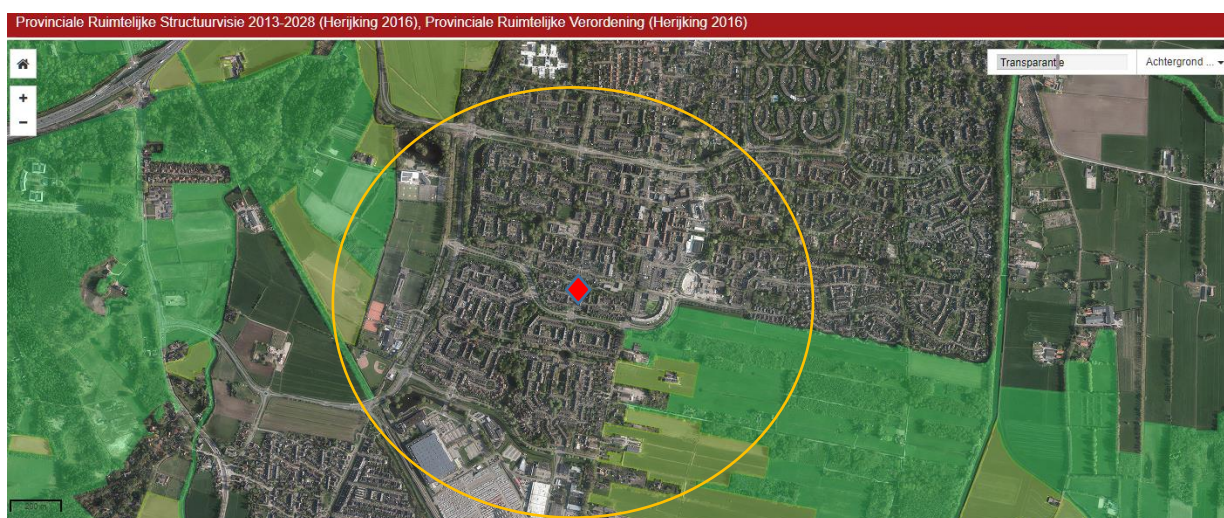


Foto 3: ligging plangebied t.o.v. Natuur Netwerk Nederland en Groene contour van de Provinciale Ruimtelijk Structuurvisie 2013-2028. (straal ca. 900 meter)
(foto Ruimtelijke plannen provincie Utrecht)

Groene contour
Natuur Netwerk Nederland

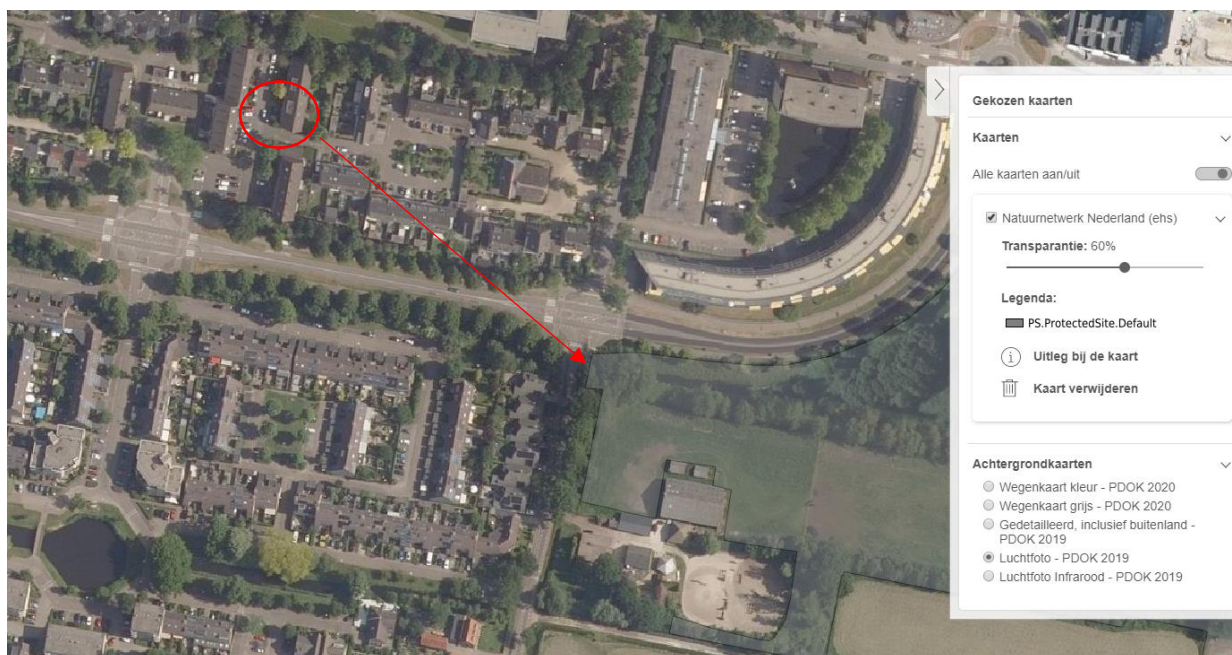


Foto 4: detailligging plangebied t.o.v. Natuur Netwerk Nederland ca. 200 meter.
(foto Atlas Natuur Kapitaal)

4.2 Omschrijving bebouwing en perceel

Het huidige wooncomplex bestaat ogenschijnlijk uit een woonblok van 6 huizen maar alle woningen zijn onderling op alle etages onderling verbonden. Het woonblok was eigendom van Abrona Woonvoorziening bewoond door mensen met een verstandelijk handicap.

De kleine voortuinen bestaan uit een pad naar de voordeuren en uit wat verruigt siergroen. De min of meer gezamenlijke achtertuin bestaat deels uit een fietsenberging, bestrating, verruigt gras en struik- / boombeplanting.

Het woonblok bestaat uit een begane grond gedeelte, een eerste etage en daarboven een zolder-etage met schuin dak en 3 grote dakkapellen, twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde. De muren zijn opgetrokken van metselsteen en het schuine dak bestaat uit betonpannen.

De nieuwe eigenaar, , is van plan om het wooncomplex ingrijpend te veranderen waarbij met name de achterzijde ingrijpend wordt gewijzigd.

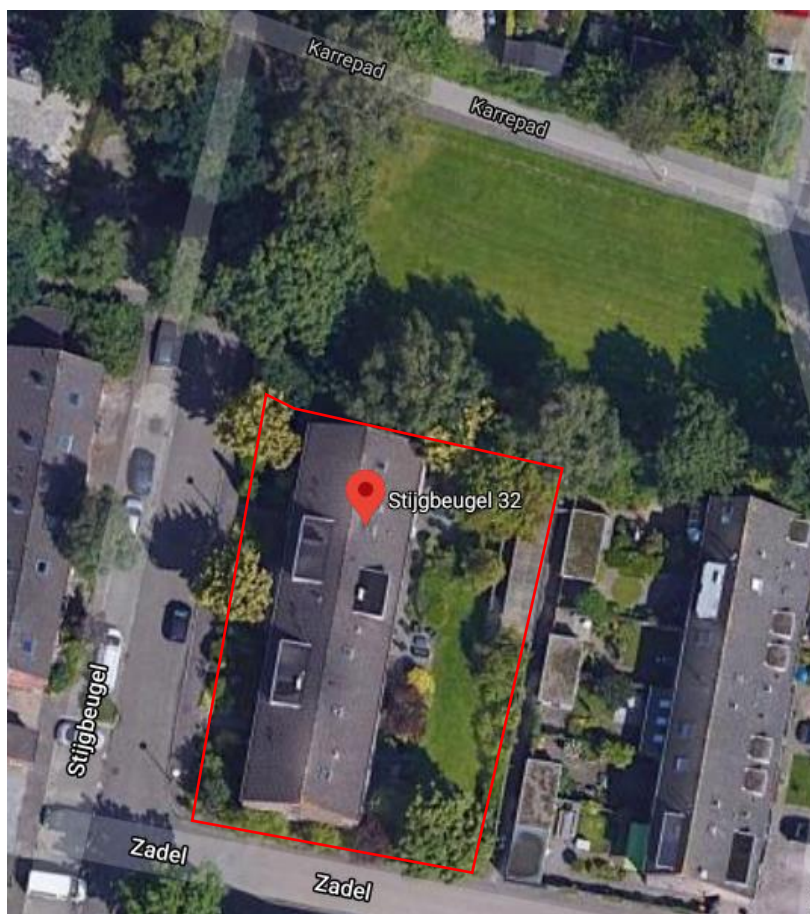


Foto 5: huidige woonblok met tuinen en fietsenberging. (foto Google-Maps)



*Foto 6: overzicht zuidgevel (Zadel).
(foto Botani-Specialist)*



*Foto 7: overzicht pannendak z.o-zijde.
(foto Botani-Specialist)*



*Foto 8: pannendak n.w-zijde gezien
dakkapel. (foto Botani-Specialist)*



*Foto 9: pannendak z.o-zijde gezien vanuit
dakkapel. (foto Botani-Specialist)*



Foto 10 & 11: overzichten van de gezamenlijke achtertuin. (foto Botani-Specialist)

4.3 Omschrijving bouwplannen

De huidige eigenaar is van plan het huidige wooncomplex te verbouwen naar 12 driekamerwoningen. Daarbij zal de achtergevel ingrijpend veranderen; op de begane grond wordt 4 meter uitgebreid, de eerste verdieping 2 meter met dakterras en de tweede verdieping krijgt een dakterras. De contouren van het dak, voor en achter, gaan volgens de tekening ook flink veranderen.

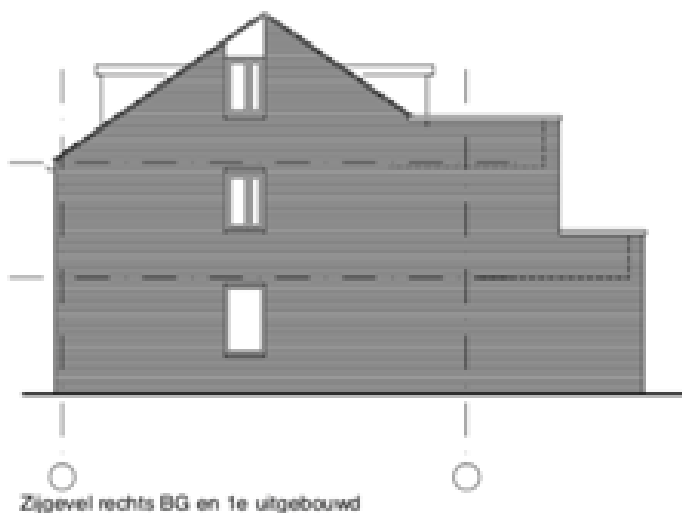


Foto 12: overzicht verbouwplannen achtergevel. (foto Mees Ruimte & Milieu)

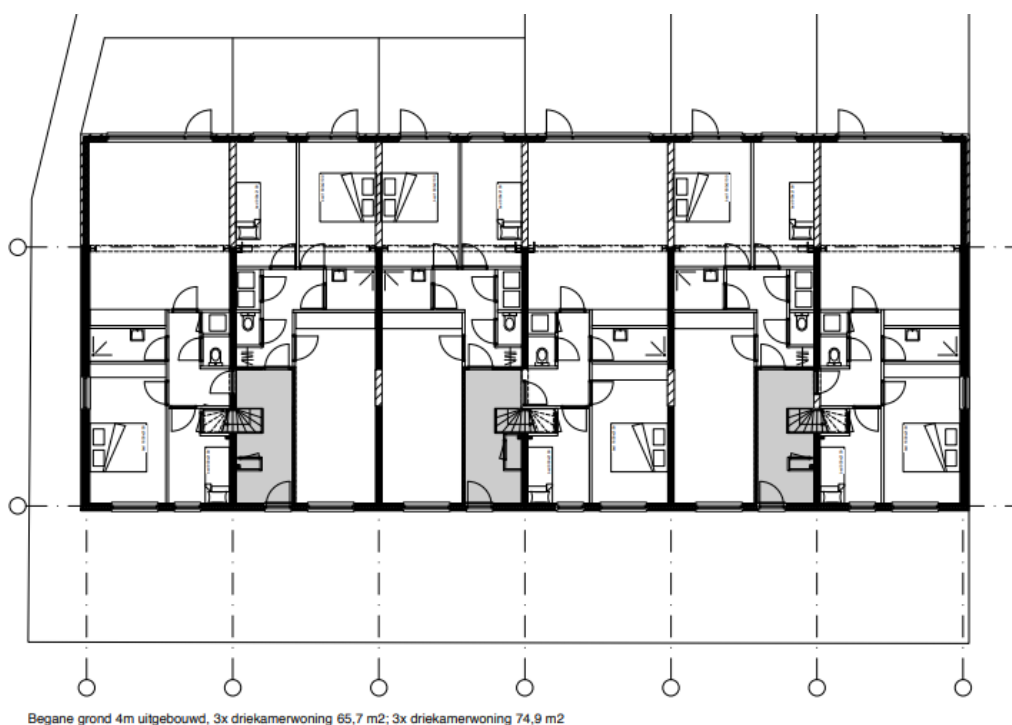
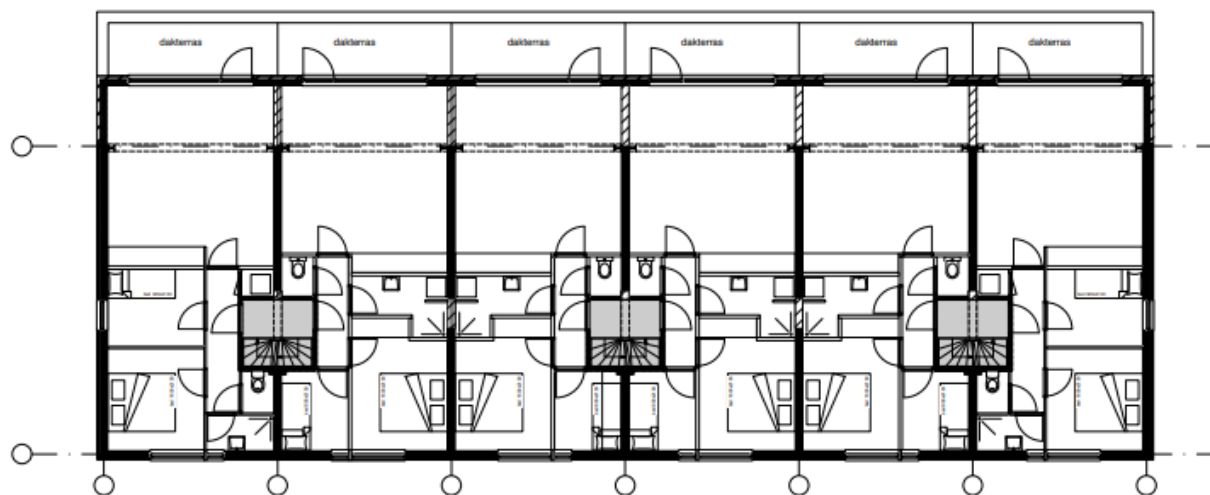
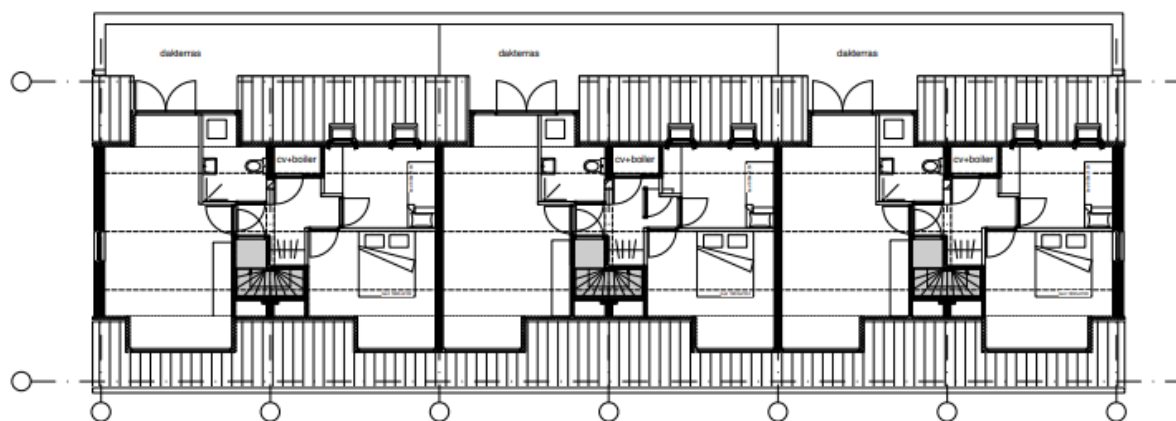


Foto 13: bouwtekening begane grond. (foto Mees Ruimte & Milieu)



1e verdieping 2m uitgebouwd. 6x driekamerwoning 60.2 m²

Foto 14: bouwtekening eerste verdieping met dakterrassen. (foto Mees Ruimte & Milieu)



2e verdieping, bij uitgebouwde 1e verdieping

Foto 15: bouwtekening tweede verdieping bij uitgebouwde eerste verdieping. (foto Mees Ruimte & Milieu)

4.4 Aanpak flora- en faunacheck

Vooraf aan de inventarisatie heeft Botani Specialist een bureauonderzoek uitgevoerd waarbij vrij beschikbare informatie is ingewonnen zoals de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). Ook is beoordeeld of het plangebied binnen de invloedssfeer ligt van Natura 2000 gebieden, Natuur Netwerk Nederland (NNN) en/of Utrechts Natuurnetwerk.

Het veldbezoek is uitgevoerd op 8 mei 2020 tussen 11.00 – 12:30 uur. De weersomstandigheden waren goed, 20°C, zonnig, windkracht 2 Bft.

Het veldbezoek betreft een habitatsgeschiktheidsbeoordeling waarbij op basis van de verspreidingsgegevens en de fysieke kenmerken van het planobject en omgeving een indicatie wordt gegeven van het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten. Tijdens het veldbezoek vanuit en buiten de woningen, is globaal geïnventariseerd of en welke soorten mogelijk of daadwerkelijk in en om het planobject/-gebied aanwezig zijn. Hierbij is aandacht besteed aan alle relevante soortgroepen en beoordeeld of mogelijk stand-, verblijf- en voortplantingsplaatsen of leefgebieden binnen of in de directe omgeving aangetast kunnen worden door de ingreep.

De relevante soortgroepen zijn beschreven in de officiële actuele lijsten, benoemd als Vogelrichtlijn-soorten (art 3.1, lid 1 Wnb), Habitatrichtlijn-soorten (art. 3.5, lid 1 en 5 Wnb), Nationaal beschermde soorten (art. 3.10, eerste lid, onderdelen a en c), Jaarrond beschermde nesten (provincie Utrecht) of één of meer zgn. Rode Lijst-soorten. Ook is er rekening gehouden met de actuele lijst Overzicht Algemene Vrijstellingen Soorten per Provincie (1 december 2019)

Het wooncomplex en de tuinen zijn onderzocht op de genoemde soorten, welke kunnen voorkomen in de directe omgeving volgens de NDFF. De vraag is of de soorten daadwerkelijk gebruik maken van het wooncomplex c.q. beplanting en of de soort daadwerkelijk negatieve effect ondervindt van de voorgestelde plannen / werkzaamheden.

Biotopen welke rond het plangebied voorkomen zijn:

- Bebouwing (woonhuizen en schuren);
- Verhardingen/half verhardingen;
- Bomen en sierbeplanting;
- Kruidenzoom;
- Gecultiveerd grasland / bouwland;
- Ruig grasland;
- Beken, sloten en andere waterwegen.

Het complex is aan de binnenzijde globaal gecontroleerd op mogelijk soorten zoogdieren welke winterslaap houden (vleermuis) en op oude nesten van vogels (poepsporen) en vanuit de dakkapellen zijn de daken / dakpannen geïnspecteerd. De buitenzijde is vanaf de begane grond geïnspecteerd met camera en verrekijker.

5 Bevindingen

5.1 Algemene bevindingen

De dichtstbijzijnde beschermde natuurgebieden ligt op ca 200 m (foto 4) en binnen een straal van 900 meter liggen diverse Natuur Netwerk Nederland-gebieden of Groene contour gebieden volgens de Provinciale Ruimtelijk Structuurvisie 2013-2028. Mogelijk maken vogels en vleermuissoorten gebruik van zowel bovengenoemde gebieden en het wooncomplex.

Soorten welke mogelijk op belendende percelen voorkomen, in of op de opstallen, bomen, sierbeplanting en gras- en bouwland, kunnen niet belemmerend zijn voor de beoogde activiteiten mits deze niet moedwillig gestoord worden met name in het broedseizoen en met in achtneming van de zorgplicht.

5.2 Bevindingen in relatie Wet natuurbescherming

Vaatplanten

Op het perceel zijn geen plantensoorten gevonden welke een beschermde status hebben; beplanting wordt wel gebruikt door vogels en insecten.

Vissen

Het perceel ligt niet direct aan een waterpartij. Derhalve zijn er ook geen beschermde vissoorten aangetroffen.

Amfibieën en reptielen

Algemene soorten zoals gewone pad en bruine kikker zijn beschermd maar zijn 'vrijgesteld' bij werkzaamheden die vallen onder de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting in Utrecht. Deze soorten zijn niet waargenomen, maar kunnen aanwezig zijn onder struikbeplantingen en achtergelaten afval. Voor al deze soorten geldt wel een algemene zorgplicht (art. 1.11 Wnb), zodat deze dieren niet opzettelijk gedood mogen worden en niet in hun voortbestaan bedreigd mogen worden.

Vlinders en libellen

Tijdens het veldbezoek zijn geen exemplaren aangetroffen, het biotoop geeft ook geen aanleiding te vermoeden dat beschermde soorten op dit perceel voorkomen.

Vogels

Er zijn in op het perceel vogels waargenomen t.w. mussen, spreeuwen, pimpel- en koolmezen, kauw, houtduif, merel, overvliegende ooievaars en gierzwaluwen. Hoorbaar was de roodborst, heggemus en winterkoning.

Er zijn geen vogels waargenomen op het dak en dakkapellen. Overigens zijn er wel veel zingende mannelijke mussen op dakgoten van naburige panden geconstateerd, wat kan inhouden dat er veel nestlocaties aldaar zijn.

Nestmogelijkheden zijn aanwezig onder de eerste rij dakpannen en de aansluitingen van dak naar de dakkapellen. Ook zijn enkele pannen beschadigd of hebben kieren zodat daar vogels of vleermuizen kunnen invliegen. Dit geldt ook voor kieren tussen de (dakpan)vorsten.



Foto 16 en 17: Aansluiting dakkapellen en vorsten met pannendak met mogelijk invliegopeningen. (foto Botani-Specialist)



Foto 16: Aansluiting dakgoot en onderste rij dakpannen met mogelijk invliegopeningen / nestlocatie voor huismussen of vleermuizen. (foto Botani-Specialist)

Onder de goten en de aansluiting met de regenpijpen zijn poepsporen aangetroffen aan de achtergevel of op de grond/schutting wat zou kunnen duiden op nest- / verblijflocaties van vogels of vleermuizen.



Foto 17 en 18: Aansluiting aansluitingen goot met gevel of regenpijp met mogelijk invliegopeningen. (foto Botani-Specialist)

Andere soorten, welke in deze omgeving zijn waargenomen volgens de NDFF, zijn niet geconstateerd tijdens het onderzoek. Het betreft o.a. de volgende soorten: buizerd wespendif, torenvalk, putter groenling, grauwe en bruine kiekendief, ekster en braamsluiper en diverse watervogels.

Werkzaamheden die broedbiotopen van vogels verstoren of beschadigen, moeten zoveel mogelijk voorkomen worden. Dit is mogelijk door gefaseerd te werken en zoveel mogelijk buiten het broedseizoen te werken. Indien dit niet mogelijk is dan dient aantoonbaar onderzoek te worden, door een deskundige, dat nesten, eieren en jongen niet beschadigd raken. Verstandig is ook om speten, gaten in de muren en overgang naar dak zoveel mogelijk te dichten.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn enkele muizengaten geconstateerd van mogelijk de veld-, spits- of aardmuis. Ook hier geldt weer een vrijstelling voor werkzaamheden die te maken hebben met ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Andere grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen. Zorgplicht is ook hier weer van toepassing!



Foto 19: muizengaten. (foto Botani-Specialist)

Vleermuizen

Losse waarnemingen zijn in het gebied voorgekomen zoals de gewone dwergvleermuis, de rosse vleermuis en de laatvlieger. De bomen langs het Karrepad kunnen dienen als echo-snelweg naar een foerageergebied aan de zuid-oostzijde van het wooncomplex. Er zijn holten en gaten geconstateerd waar vleermuizen hun zomerverblijf kunnen hebben onder de dakpannen / dakkapellen en mogelijk bij de gootaansluitingen en dilatatievoegen metselwerk. Alleen met gericht nader onderzoek bij schemering en nacht kan worden aangetoond of er vleermuizen aanwezig zijn in het wooncomplex.



Foto 20: mogelijk invliegopening voor vleermuis. (foto Botani-Specialist)



Foto 21: grote dilatatievoeg (foto Botani-Specialist)

Overige bevindingen

In de beplanting aan de achterzijde foerageren vogels, insecten zoals bijen en hommels en nemen mussen een zandbad.
Zorgplicht geldt voor alle soorten en hun leefomgeving.

6 Aanbevelingen

6.1 Algemene zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit betekent onder meer dat een initiatiefnemer zich tijdig op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen van het plan. Bij de uitvoering moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkómen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-/voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De kwetsbare perioden kan per soortgroep verschillen. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien werkzaamheden uitgevoerd worden, geeft realisatie gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar meestal geen problemen. Vaak is het voldoende om rekening te houden met de broedtijd (15 maart-15 juli / huismus tot 15 aug). Als bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare periode van de soorten, is het van belang om tijdig de biotopen ongeschikt te maken voor bewoning. Dit kan door vegetatie kort te houden, struik en boombeplanting te verwijderen en gaten bij met name te dichten. In de dakgoten kunnen tijdelijk gootegels geplaatst worden.



Foto 20: voorbeeld gootegel. (foto Batavia Store)

6.2 Effecten verbouwing

In onderstaande tabel is per soortgroep voor de mogelijk aanwezige soorten een beschrijving gegeven van de mogelijke effecten als gevolg van het voornemen om de gevel en dak te veranderen.

Soortgroep	Mogelijke effecten op beschermde organismen	Toetsing vereist
Algemene broedvogels (nest beschermd tijdens broedperiode)	De werkzaamheden kunnen mogelijk leiden tot het vernielen of beschadigen van nestplaatsen, eieren of legsel van algemene broedvogels, zoals mees of spreeuw. Ook kunnen de werkzaamheden leiden tot verstoring / doden / verwonden van broedvogels indien deze aanwezig zijn tijdens de werkzaamheden.	Ja
Broedvogels met jaarrond beschermde nesten	De werkzaamheden kunnen mogelijk leiden tot het vernielen of beschadigen van nestplaatsen, eieren of legsel van huismus en / of gierzwaluw. Ook kunnen de werkzaamheden leiden tot verstoring / doden / verwonden van huismussen en gierzwaluwen indien deze aanwezig zijn tijdens de werkzaamheden.	Ja
Grondgebonden zoogdieren algemeen	De werkzaamheden leiden mogelijk tot verwonden en doden van algemeen voorkomende (vrijgestelde) soorten door het plaatsen van steigers, matereel en bouwmaterialen.	Nee
Vleermuizen	De werkzaamheden leiden mogelijk tot beschadigen en / of vernielen van verblijfplaatsen en het doden of verwonden van individuen van gebouwbewonende soorten. Ook kunnen de werkzaamheden leiden tot verstoring / doden / verwonden van vleermuizen indien deze aanwezig zijn tijdens de werkzaamheden. Het gebruik van netten rondom stijgers kunnen belemmerend zijn voor uit- en invliegende vleermuizen. Het gebruik van kunstverlichting in de active (vlieg)periode van vleermuizen kan leiden tot verstoring (half uur voor zonsondergang t/m half uur na zonsopkomst)	Ja
Amfibieën / reptielen en algemene soorten	De werkzaamheden leiden mogelijk tot verwonden en doden van algemeen voorkomende vrijgestelde soorten (bijlage 1) door het plaatsen van steigers, matereel en bouwmaterialen.	Nee

6.3 Overtreding en verbodsbepalingen

Vogelrichtlijn soorten zijn beschermd volgens de Wet natuurbescherming. In artikel 3.1 staan de volgende verboden omschreven:

- Lid 1 - vogels te doden of te vangen;
- Lid 2 - opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren te vernielen of te beschadigen, of nesten weg te nemen;
- Lid 3 - eieren rapen en deze onder zich te hebben;
- Lid 4 - opzettelijk te verstoren; verstoring toegestaan indien niet van wezenlijk invloed op de staat van instandhouding.

Bij de werkzaamheden aan de gevel, dak en tuin kunnen er overtredingen plaats vinden volgens lid 1,2 en 4. Het gaat hier om de volgende soorten welke hier mogelijk voorkomen: huismus, spreeuw, mees en gierzwaluw. De nesten van de huismussen en gierzwaluwen zijn het jaarrond beschermd. Deze vallen onder categorie 2.

Habitatrichtlijn soorten zijn beschermd volgens de Wet natuurbescherming. In artikel 3.5 staan de volgende verboden omschreven t.a.v. dieren en planten:

- Lid 1 - opzettelijk doden of te vangen;
- Lid 2 - opzettelijk verstoren;
- Lid 3 - eieren van dieren te vernielen of te rapen;
- Lid 4 - voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen;
- Lid 5 - beschermde planten opzettelijk te plukken, te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen.

Bij de werkzaamheden aan de gevel, dak en tuin kunnen er overtredingen plaats vinden volgens lid 1,2 en 4. Het gaat hier om de volgende soort welke hier mogelijk voorkomen: diverse soorten vleermuizen.

Nationaal beschermde soorten behoren bij artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming. De beschermde status staat als volgt beschreven:

- 1** Onverminderd [artikel 3.5, eerste, vierde en vijfde lid](#), is het verboden:
 - a.** in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de [bijlage](#), onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen;
 - b.** de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen, of

- c.** vaatplanten van de soorten, genoemd in de [bijlage](#), onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen.
- 2** [Artikel 3.8](#), met uitzondering van het derde en vierde lid, is van overeenkomstige toepassing op de verboden, bedoeld in het eerste lid, met dien verstande dat, in aanvulling op de redenen, genoemd in het vijfde lid, onderdeel b, de noodzaak voor de ontheffing of vrijstelling ook verband kan houden met handelingen:
 - a.** in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden of van kleinschalige bouwactiviteiten, met inbegrip van het daarop volgende gebruik van het gebied of het gebouwde;
 - b.** ter voorkoming van schade of overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes, of begraafplaatsen;
 - c.** ter beperking van de omvang van de populatie van dieren, in verband met door deze dieren ter plaatse en in het omringende gebied veelvuldig veroorzaakte schade of in verband met de maximale draagkracht van het gebied waarin de dieren zich bevinden;
 - d.** ter voorkoming of bestrijding van onnodig lijden van zieke of gebrekkige dieren;
 - e.** in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;
 - f.** in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
 - g.** in het kader van bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied;
 - h.** in het algemeen belang, of
 - i.** bestendig gebruik.
- 3** De verboden, bedoeld in het eerste lid, onderdelen a, en b, zijn niet van toepassing op de bosmuis, de huisspitsmuis en de veldmuis voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevinden.

Zorgplicht

De Wet natuurbescherming kent een algemene zorgplicht (artikel 1.11).

- 1 Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
- 2 De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in elk geval in dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:
 - a. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
 - b. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
 - c. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Houd tijdens de werkzaamheden altijd rekening met de algemene zorgplicht: werk in één richting, de richting waarin soorten kunnen vluchten; werk zorgvuldig met materialen zodat geen onnodige schade wordt veroorzaakt of onnodige verstoring van (alle) flora en fauna optreedt.

6.4 Waarnemingen beschermde soorten tijdens werkzaamheden

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze soort(en) zo veel mogelijk te voorkomen. Het is mogelijk dat hier dan alsnog een ontheffing Wet natuurbescherming nodig is.

6.5 Ecologische kansen – Natuurinclusief Bouwen

In het plan zijn relatief eenvoudig extra voorzieningen (niet verplicht) te realiseren voor vlinders, bijen, vogels en/of vleermuizen. Door de betere isolatie van woningen en gebouwen verdwijnen openingen, kieren e.d. en daarmee nest- en schuilplaatsen, die vroeger heel gewoon waren. Door maatregelen direct mee te nemen bij de realisatie zijn de kosten relatief laag, maar ze kunnen veel betekenen voor de betreffende soorten. Zo is een bijdrage te leveren aan het behoud van deze soorten voor de toekomst. Bovendien vinden veel mensen de aanwezigheid van vogels en vlinders aangenaam en rustgevend. Voor de vogels valt te denken aan realisatie van vogelvides voor de huismus onder de derde rij dakpannen. Dat is een voorziening waarmee de huismus een rust en broedplek krijgt terwijl het dak verder niet wordt beschadigd. Als er nestvoorzieningen voor de huismus worden getroffen is ook van belang te denken aan voldoende dekking vlakbij in de vorm een heggen of beukenhaagjes. Er zijn ook mogelijkheden om in de zijgevels van het wooncomplex of de dakkapellen, bij voorkeur aan de noordzijde, voorzieningen te treffen voor mezen, gierzwaluw of vleermuis. Ook bepaalde dakpansoorten geven mogelijkheden voor huisvesting.

7 Literatuur en Informatie

- Website Provincie Utrecht <https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/natuur/natuurnetwerk-nederland-nnn>
- <https://www.atlasnatuurlijkkapitaal.nl/kaarten>
- <https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx>
- Nationale Databank Flora en Fauna <https://www.ndff.nl/>
- Waarnemingen.nl:
https://waarneming.nl/fieldwork/observations/explore/?end_date=2020-05-20&exclude_own=true&location=1866
- Quickscanhulp <https://app.quickscanhulp.nl>
- www.soortenbank.nl
- www.ravon.nl
- <http://www.vogelatlas.nl/>
- <https://www.regelink.net/kenniscentrum/beschermde-soorten-wet-natuurbescherming/>
- <http://www.ecologica.eu/natuurwetgeving.html>
- Stadsnatuur maken – Nai 010 Uitgevers

Bijlage 1

Overzicht algemene vrijstellingen soorten per provincie

Op basis van door PS vastgestelde provinciale verordeningen d.d. 1 december 2019

Nederlandse Naam	Wetenschappelijke Naam	Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland	Ministerie EZ (AMvB RN art 3.31)
Zoogdieren														
Aardmuis	<i>Microtus agrestis</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bosmuis*	<i>Apodemus sylvaticus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>	x	x	x		x	x				x	x	x	x
Dwergmuis	<i>Micromys minutus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x
Eekhoorn	<i>Sciurus vulgaris</i>						x1							
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Haas	<i>Lepus europeus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>	x	x	x		x	x				x		x	x
Huisspitsmuis*	<i>Crocidura russula</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Molmuis	<i>Arvicola scherman</i>						x							
Ondergrondse woelmuis	<i>Pitymys subterraneus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x		x
Ree	<i>Capreolus capreolus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Steenmarter	<i>Martes foina</i>			x			x2							
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x
Veldmuis*	<i>Microtus arvalis</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vos	<i>Vulpes vulpes</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>	x	x	x		x	x				x		x	x
Wild zwijn	<i>Sus scrofa</i>							x						
Woelrat	<i>Arvicola terrestris</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Amfibieën en reptielen														
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Hazelworm	<i>Anguis fragilis</i>						x3							
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Levendbarende hagedis	<i>Zootoca vivipara</i>						x4							
Meerkikker	<i>Pelophylax ridibundus</i> (<i>Rana ridibunda</i>)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Middelste groene kikker / Bastaardkikker	<i>Pelophylax klepton esculentus</i> (<i>Rana esculenta</i>)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

* voor deze soorten daa maast algemene vrijstelling in/op gebouwen en bijbehorende erven Wnb 3.10 3e lid

x1 = vrijstelling geldt in de periode maart- april en juli tot en met november

x2 = vrijstelling geldt in de periode 15 augustus tot en met februari

x3 = vrijstelling geldt in de periode juli, augustus en september

x4 = vrijstelling geldt in de periode 15 augustus tot en met 15 oktober

Opmerking bij Friesland: in de stukken wordt ook vrijstelling gegeven voor de mol, maar deze is niet beschermd onder de Wnb.

wettelijke belangen:														
3.10.2.a / Rnb 3.31.d	ikv RO en gebruik van gebieden	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3.10.2.d	voorkomen onnodig lijden		x								x			
3.10.2.e / Rnb 3.31.b	ikv beheer of onderhoud landbouw of bosbouw	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x
3.10.2.f / Rnb 3.31.a	ikv beheer of onderhoud overig	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3.10.2.g	ikv beheer of onderhoud landsch kwaliteiten bepaald gebied	x	x	x	x		x	x		x	x	x	x	
3.10.2.i / Rnb 3.31.c	bestendig gebruik					x								x
(geldt alleen voor amfibieën) ikv bescherming wilde flora, fauna & habitats										x				

Bijlage

- 3 Nader Soortenonderzoek Wet
natuurbescherming (Botani Specialist,
2020)

Nader Soortenonderzoek Wet natuurbescherming
woningen /appartementen
Stijgbeugel 32
3833 XE Leusden



Nader Soortenonderzoek Wet natuurbescherming

Verbouwing 6 woningen /appartementen

Stijgbeugel 32

3833 XE Leusden



Foto 1: vooraanzicht projectlocatie.
 (foto Botani-Specialist)



Foto 2: achteraanzicht projectlocatie.
 (foto Botani-Specialist)

Opdrachtgever	
Contactpersoon	

Uitvoering	Botani Specialist	
	Dossiernummer	SOFF20200709HB
	Versie	D2 10-12-2020
	Behandeld door	
	Datum	9 juli 2020 / 10 december 2020



Botani-Specialist

Niets uit deze rapportage mag worden verveelvoudigd en/of openbaargemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Botani-Specialist.

Inhoudsopgave:

1	Aanleiding en Doel	4
2	Conclusies en aanbevelingen	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Beschermde soorten	5
3	Advies	6
4	Beschrijving situatie	7
4.1	Omschrijving gebied	7
4.2	Omschrijving bebouwing en perceel	8
4.3	Omschrijving bouwplannen	10
4.4	Aanpak aanvullend soortenonderzoek	12
5	Bevindingen	13
5.1	Bevindingen in relatie met Wet natuurbescherming	13
6	Aanbevelingen	16
6.1	Algemene zorgplicht	16
6.2	Effecten verbouwing	16
6.3	Overtreding en verbodsbepalingen	18
6.4	Waarnemingen beschermde srt. tijdens werkzaamheden	20
7	Literatuur:	21
	Bijlage 1 Werkprotocol	22
	Bijlage 2 Ecologisch logboek	23

1 Aanleiding en Doel

In opdracht van [REDACTED], eigenaren van het complex, heeft Botani Specialist een nader onderzoek beschermde flora en fauna uitgevoerd rond en op het wooncomplex aan de Stijgbeugel 32 te Leusden.

Uit de rapportage Quickscan flora en fauna (Wnb20200512HB), opgesteld door Botani Specialist, werd geadviseerd om nader te onderzoeken of met name vleermuizen, gierzwaluwen of mussen het complex gebruiken als vaste rust-, verblijf- of nestplaats.

Nabij de overgangen dakkapellen met het pannendak, onder de onderste rij dakpannen, onder enkele goten en aan de kopgevelkant zijn mogelijk ingangen voor bovengenoemde soorten.

Het plan is om de bestaande bebouwing te transformeren naar 15 appartementen. Deze transformatie gaat gepaard met een uitbreiding van 4 meter aan de achterzijde van de begane grond; de eerste verdieping krijgt een uitbouw van 2 meter en een dakterras; de bovenste verdieping krijgt eveneens een dakterras. Het aanzicht van de woningen aan, met name aan de achterzijde, zal een behoorlijke wijziging ondergaan.

Voor de aanvraag voor een omgevingsvergunning is het noodzakelijk om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen. Een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is een Quickscan en naar aanleiding van de Quickscan een (beperkt) nader onderzoek flora en fauna om te weten te komen of er mogelijk nadelige effecten kunnen ontstaan op beschermde flora en fauna bij het realiseren van deze transformatie.

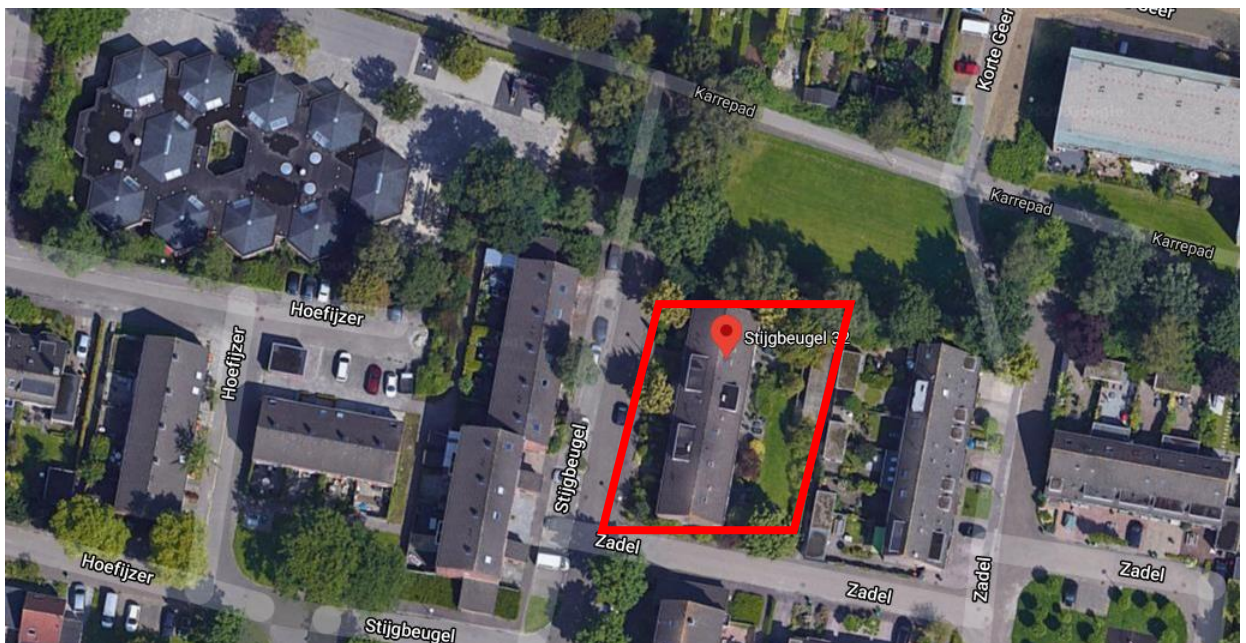


Foto 3: satellietfoto met het wooncomplex incl. tuinen. (foto google-maps)

2 Conclusies

2.1 Algemeen

Het huidige wooncomplex kan zich lenen voor het vestigen van beschermde diersoorten. Echter, er zijn geen sporen van bewoning aangetroffen in de diverse openingen bij de dakkapellen, dakpannen onder de goten en aan de zijgevels van het complex. Het complex wordt, zo blijkt nu na onderzoek, niet gebruikt als rust-, verblijf- of nestplaats voor Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten of Nationaal beschermde soorten. Ook soorten welke kunnen voorkomen in gebieden bekend als Natuur Netwerk Nederland (ca. 200 meter afstand) maken geen gebruik van dit complex.

Gedurende de 2 bezoeken op 19 juni (avond) en 26 juni (ochtend) zijn waarneming in de buurt vastgesteld van de volgende beschermde soorten: vleermuissoorten, gierzwaluwen en huismussen. In- en uitvliegbewegingen hebben gedurende de inventarisatierondes niet plaatsgevonden.

Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen op het perceel in de voor- en achtertuin. Vogels en insecten maken gebruik van de beplanting als schuil- en/of foerageerplaats.

2.2 Beschermde soorten

Vleermuizen

Gedurende de avond- en ochtendinventarisatie zijn waarnemingen geconstateerd van de gewone dwergvleermuis en de rosse vleermuis. Beide soorten zijn streng beschermd volgens de Europese Habitatrichtlijn-soorten conform art. 3.20 Wnb. De waarnemingen zijn vastgelegd zowel in de avonduren als in de ochtenduren. Het gaat om vleermuissoorten welke langs vliegen aan de voor- en achterzijde van het complex komende vanaf de boombeplanting aan het Karrepad en vliegend richting Burgemeester van der Postlaan mogelijk richting het weidegebied van Natuur Netwerk Nederland aan de zuidoostzijde van Leusden.

In- en uitvliegbewegingen zijn niet waargenomen uit holtes onder de dakpannen, dakkapellen en ruimten onder de goten of dilatatievoegen aan de kopzijde van het complex.

Gierzwaluwen

De beschermde soort gierzwaluw (Vogelrichtlijn conform art 3.1 Wnb) is gedurende de avondinventarisatie enkele keren waargenomen, hoogvliegend en niet hoorbaar boven de woonwijk. Waargenomen is dat deze soort geen gebruik maakt van holten nabij de dakkapellen of openingen onder de goten.

Huismussen

De beschermde soort huismus (Vogelrichtlijn conform art 3.1 Wnb) is gedurende de avond- en ochtendinventarisatie enkele keren waargenomen, verblijvend in de beplanting in de achtertuin naast de Zadel. Deze soort heeft gedurende de observaties geen gebruik gemaakt van de holten in het complex. Op de goten zijn geen roepende mannetjes waargenomen en er is geen nestmateriaal aangetroffen.

Op de goten van het appartementencomplex Stijgbeugel 2-30 zijn wel huismussen waargenomen. Ook op en nabij de woningen van de Zadel (hofje) zijn ook diverse waarnemingen gedaan.

3 Advies

Botani Specialist heeft weliswaar beschermde diersoorten waargenomen rond het wooncomplex maar geen van de soorten maakten gebruik van het complex.

De gierzwaluw is in Nederland aanwezig tussen eind april en begin augustus; deze soort maakt alleen gebruik van met name woningen gedurende de nestperiode (komt jaarlijks terug naar dezelfde locatie; categorie 2). De rest van de periode is deze soort in de lucht.

De vleermuizen kunnen het complex gebruiken als winterverblijf, maar daar zijn geen sporen van aangetroffen zoals poepresten of sporen bij mogelijke invliegopeningen.

Het is niet nodig om een ontheffing Wet natuurbescherming aan te vragen bij de provincie Utrecht. De beschermde soorten maken geen gebruik gedurende de observatieperiode van het complex. De waargenomen soorten worden in geen geval bedreigd in hun voortbestaan door de uitvoering van de verbouwingswerkzaamheden. Werkzaamheden, welke rust- en verblijfplaatsen van zoogdieren en vogels verstoren of beschadigen, moeten zoveel mogelijk voorkomen worden (art. 3.1.2, 3.5.4 en 3.10.1 Wnb)). Dit is mogelijk door gefaseerd te werken en zoveel mogelijk buiten het broedseizoen te werken. Indien dit niet mogelijk is dan dient aantoonbaar onderzocht te worden, door een deskundige, dat nesten, eieren en jongen niet beschadigd raken. Verstandig is ook om speten, gaten in de muren en overgang naar dak zoveel mogelijk te dichten. In het ecologisch logboek kunnen de bijzonderheden opgetekend worden en een ecooloog / deskundige geraadpleegd worden.

Het is belangrijk om deze rapportage en de Quicksan (Wnb20200512HB) tijdens de werkzaamheden ter inzage te hebben liggen op locatie.

Bij het verwijderen van dakpannen en goten moet er altijd gekeken worden door een deskundige of er toch beschermde soorten aanwezig zijn.

Het opvolgen van het werkprotocol (bijlage 1) en het bijhouden van een ecologisch logboek (bijlage 2) is raadzaam om bij controle gegevens te kunnen overleggen.

Zorgplicht geldt voor alle dier- en plantensoorten (niet bewust en onnodig verstoren en doden van soorten).

Compenserende of mitigerende maatregelen zijn niet nodig. In het kader van Natuurinclusief (ver)bouwen is het wellicht mogelijk, in overleg met de architect, verblijfplaatsen te creëren voor vleermuizen en huismussen. Ideeën zijn te vinden in het boek Stadsnatuur maken (nai010 uitgevers) of de gedragscode Natuurinclusief (ver)bouwen.

4 Beschrijving Situatie

4.1 Omschrijving gebied

Het wooncomplex ligt nabij het centrum van Leusden in de provincie Utrecht. Kenmerken voor dit gedeelte van de woonwijk Leusden Centrum West bestaan uit deels eengezinswoningen en appartementen met daartussen veel groenstructuren o.a. Karrepad met veel struik en boombeplantingen met kruiden laag. De groene structuren verbinden elkaar, diverse woonwijken en Natuur Netwerk Nederland gelegen aan de west en zuidoostzijde van de gemeente Leusden.

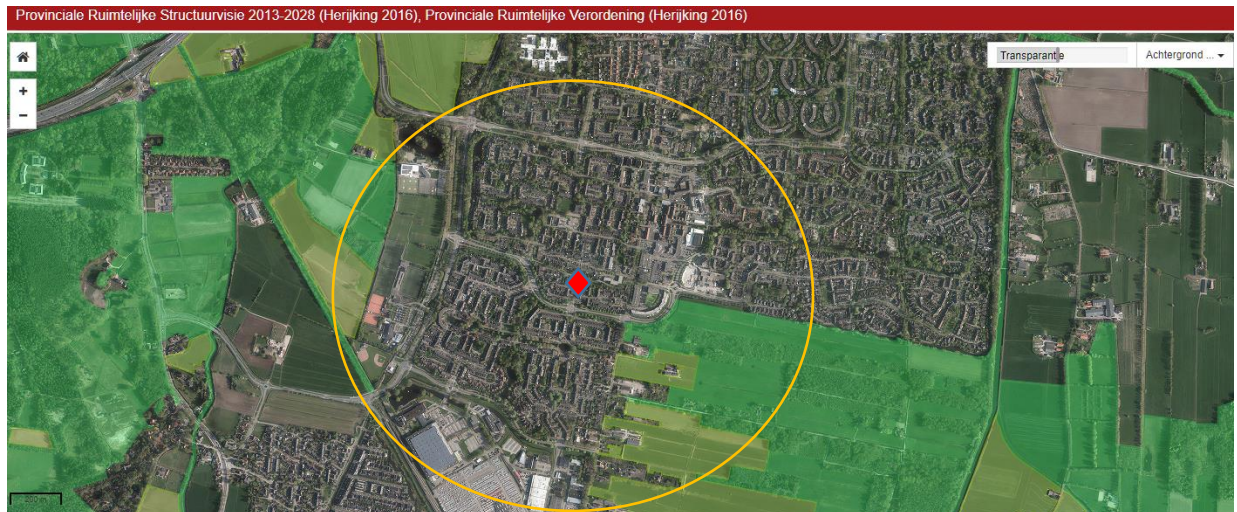


Foto 4: ligging plangebied t.o.v. Natuur Netwerk Nederland en Groene contour van de Provinciale Ruimtelijk Structuurvisie 2013-2028. (straal ca. 900 meter)
(foto Ruimtelijke plannen provincie Utrecht)



Foto 5: detailligging plangebied t.o.v. Natuur Netwerk Nederland ca. 200 meter.
(foto Atlas Natuur Kapitaal)

4.2 Omschrijving bebouwing en perceel

Het huidige wooncomplex bestaat ogenschijnlijk uit een woonblok van 6 huizen maar alle woningen zijn onderling op alle etages onderling verbonden. Het woonblok was eigendom van Abrona Woonvoorziening bewoond door mensen met een verstandelijk handicap.

De kleine voortuinen bestaan uit een pad naar de voordeuren en uit wat verruigt siergroen. De min of meer gezamenlijke achtertuin bestaat deels uit een fietsenberging, bestrating, verruigt gras en struik- / boombeplanting.

Het woonblok bestaat uit een begane grond gedeelte, een eerste etage en daarboven een zolderetage met schuin dak en 3 grote dakkapellen, twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde. De muren zijn opgetrokken van metselsteen en het schuine dak bestaat uit betonpannen.

De nieuwe eigenaren, [REDACTED], zijn van plan om het wooncomplex ingrijpend te veranderen waarbij met name de achterzijde ingrijpend wordt gewijzigd.

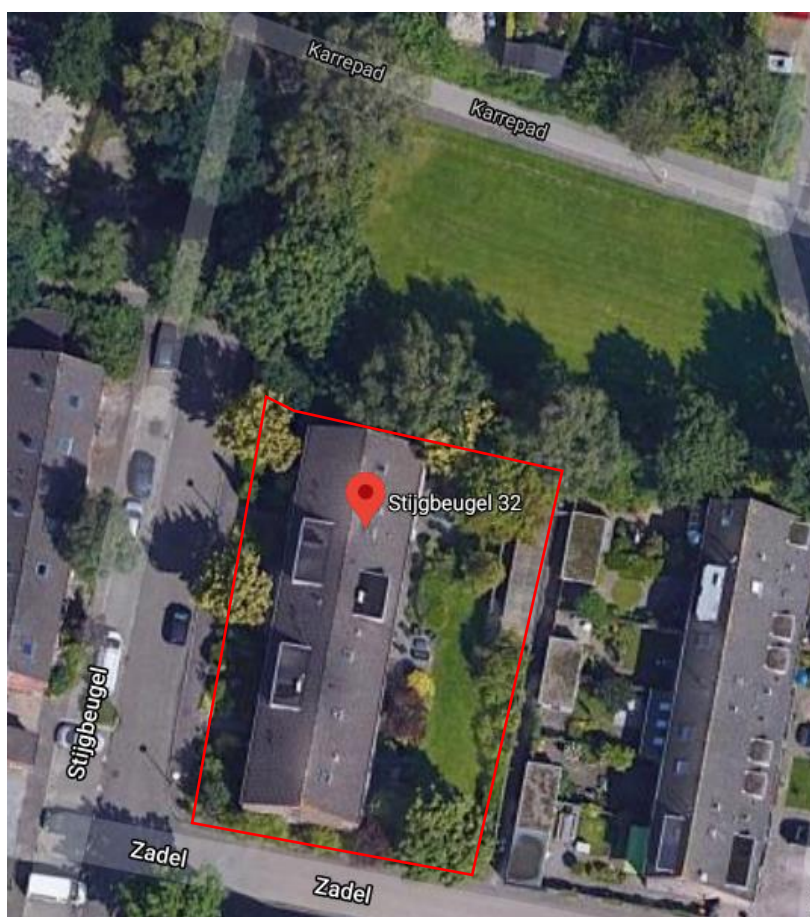


Foto 6: huidige woonblok met tuinen en fietsenberging. (foto Google-Maps)



*Foto 7: overzicht zuidgevel (Zadel).
(foto Botani-Specialist)*



*Foto 8: overzicht pannendak z.o-zijde.
(foto Botani-Specialist)*



*Foto 9: pannendak n.w-zijde gezien
dakkapel. (foto Botani-Specialist)*



*Foto 10: pannendak z.o-zijde gezien vanuit
dakkapel. (foto Botani-Specialist)*



Foto 11 & 12: overzichten van de gezamenlijke achtertuin. (foto Botani-Specialist)



4.3 Omschrijving bouwplannen

De huidige eigenaren zijn van plan het huidige wooncomplex te verbouwen naar 12 driekamerwoningen. Daarbij zal de achtergevel ingrijpend veranderen; op de begane grond wordt 4 meter uitgebreid, de eerste verdieping 2 meter met dakterras en de tweede verdieping krijgt een dakterras. De contouren van het dak, voor en achter, gaan volgens de tekening ook flink veranderen.

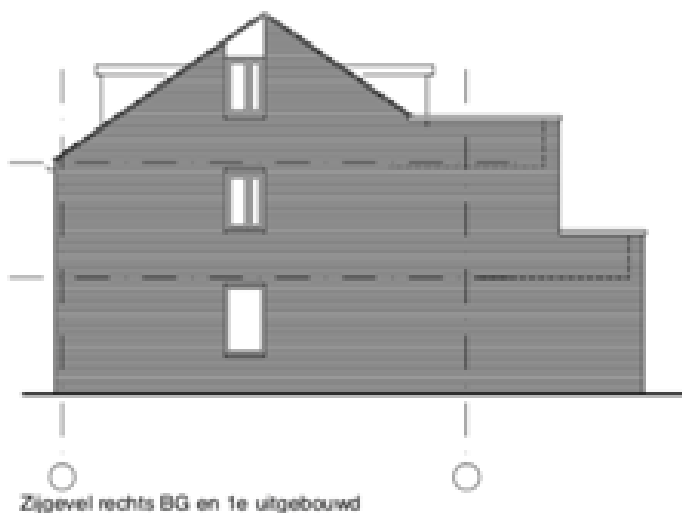


Foto 13: overzicht verbouwplannen achtergevel. (foto Mees Ruimte & Milieu)

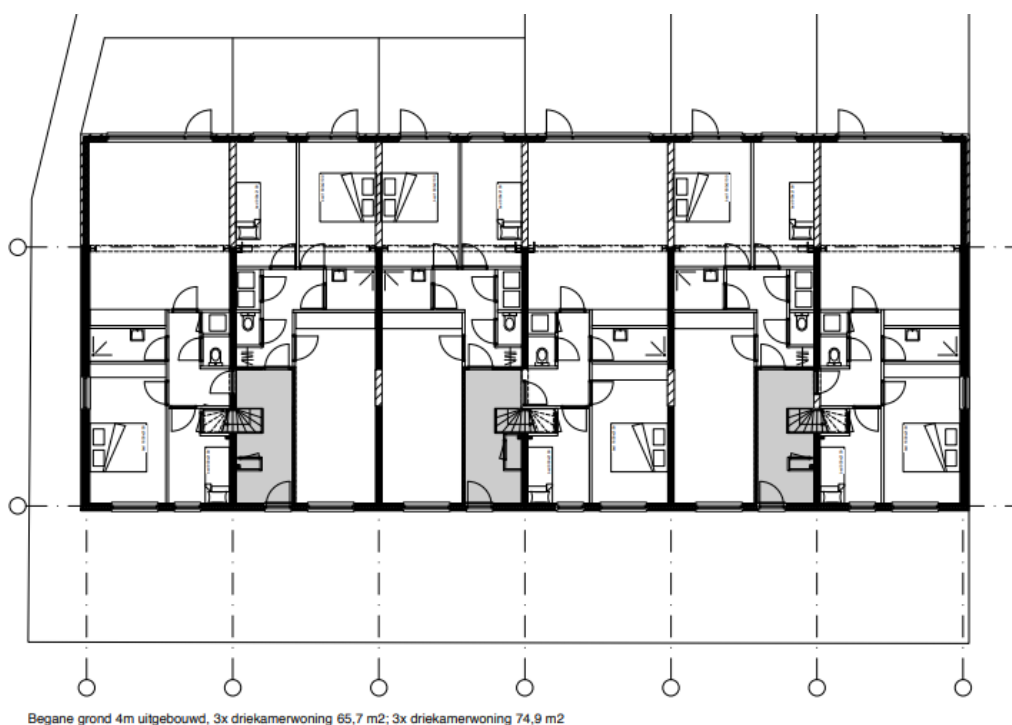
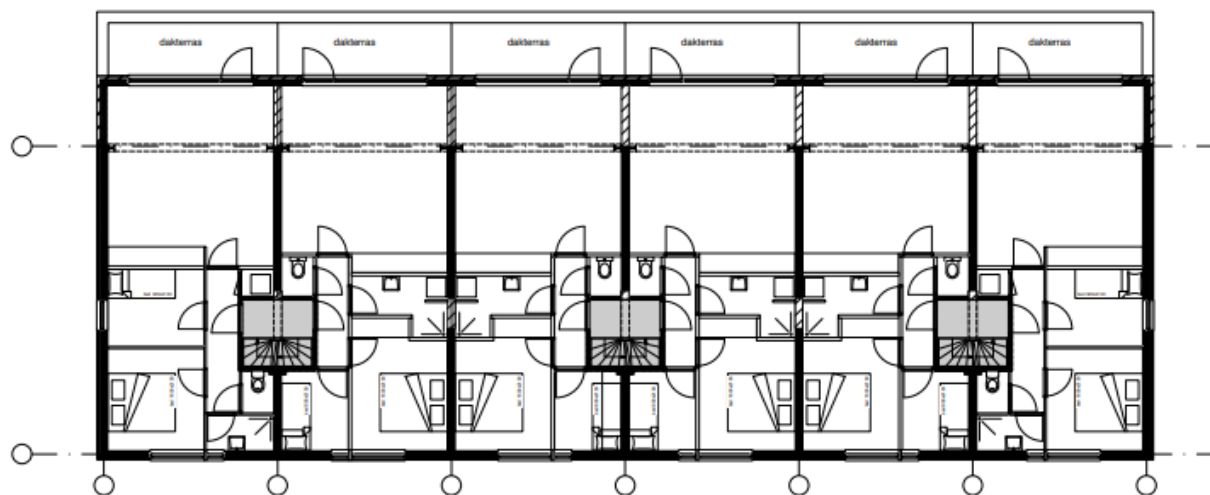
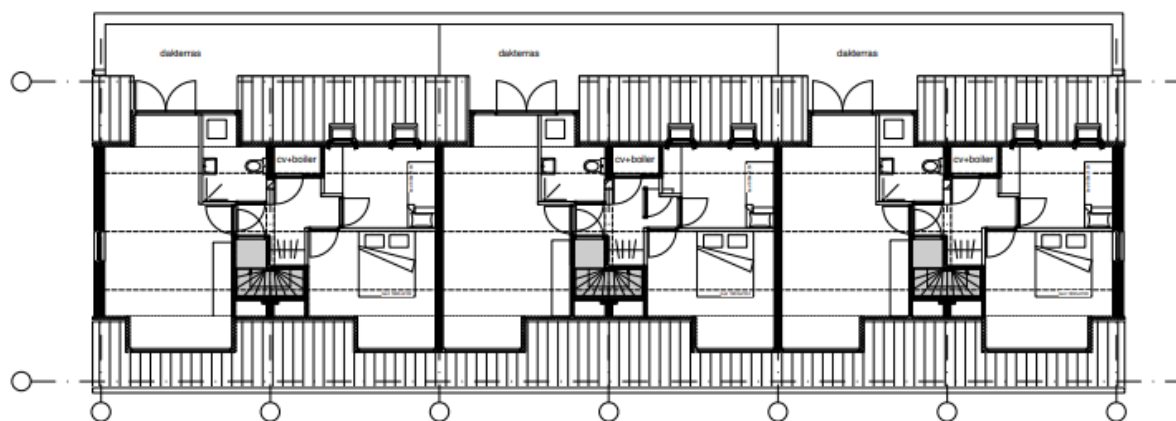


Foto 14: bouwtekening begane grond. (foto Mees Ruimte & Milieu)



1e verdieping 2m uitgebouwd. 6x driekamerwoning 60.2 m²

Foto 15: bouwtekening eerste verdieping met dakterrassen. (foto Mees Ruimte & Milieu)



2e verdieping, bij uitgebouwde 1e verdieping

Foto 16: bouwtekening tweede verdieping bij uitgebouwde eerste verdieping. (foto Mees Ruimte & Milieu)

4.4 Aanpak aanvullend soortenonderzoek beschermde soorten

Het eerste veldonderzoek (Quickscan Wnb20200512HB) is uitgevoerd op 8 mei 2020 tussen 11.00 – 12:30 uur. De weersomstandigheden waren goed, 20°C, zonnig, windkracht 2 Bft.

In overleg met de eigenaren is voorgesteld om eerst op 2 passende momenten een aanvullend natuuronderzoek uit te voeren. Afhankelijk van de bevinden zou dan nog vervolgonderzoeken moeten plaatsvinden indien beschermde diersoorten gebruik maken van het complex.

Op 19 juni 2020 van 20:30 – 00:15 uur is geïnventariseerd op de soorten gierzwaluw, huismus en vleermuis. De protocollen schrijven voor dat 2 uur voor zonsondergang met name de gierzwaluw gemonitord kan worden en in mindere mate de huismus. De vleermuissoorten kunnen geïnventariseerd worden vanaf zonsondergang (22:15 uur) tot de voorgeschreven 2 uur na zonsondergang (00:15 uur).

De weersomstandigheden waren heel goed, bij de start boven de 20°C, onbewolkt en minder dan windkracht 2 Bft.

Op 26 juni 2020 van 3:30 – 5:20 uur heeft een vleermuisinventarisatie plaatsgevonden om paarverblijfplaatsen te vinden. Daarna is geïnventariseerd op de aanwezigheid van de huismus.

De weersomstandigheden waren ook nu heel goed, bij de start boven de 18°C, lichte wolkenvelden en minder dan windkracht 2 Bft. De lange termijn weersvoorspelling was slecht (wind en regen), waardoor Botani Specialist deze inventarisatie iets eerder heeft uitgevoerd dan dat de protocollen voorschrijven.

De methoden en hulpmiddelen van het onderzoek waren de volgende:

- (deel) kennisdocument vleermuisprotocol gewone dwergvleermuis (BIJ12)
- (deel) vleermuisprotocol (Netwerk Groen Bureaus)
- (deel) huismusprotocol (Netwerk Groene Bureaus)
- Verrekijker
- Warmte-/infraroodcamera (Helion XP38)
- Batdetector (EchoMeter Touch 2 Pro)
- Universele endoscoop / digitale inspectiecamera met flexibele cameralens (Bosch)

Vooraf aan de inventarisaties heeft Botani Specialist een bureauonderzoek uitgevoerd waarbij vrij beschikbare informatie is ingewonnen zoals de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). Ook is beoordeeld of het plangebied binnen de invloedssfeer ligt van Natura 2000 gebieden, Natuur Netwerk Nederland (NNN) en/of Utrechts Natuurnetwerk.

De voorgeschreven protocollen zijn bestudeerd en de toepasbaarheid is beoordeeld voor deze inventarisatie.

5 Bevindingen

5.1 Bevindingen in relatie Wet natuurbescherming

Zoogdieren - Vleermuizen

Zowel in de avond- als ochtenduren (2 uur na- en voorzonsonopkomst) zijn er waarnemingen vastgesteld van de gewone dwergvleermuis en de rosse vleermuis. Onder de vleermuissoorten zijn dit algemeen voorkomende soorten. Zowel uit de visuele waarnemingen als de registratie met de batdetector blijkt dat beide soorten een route volgen langs het complex aan de voor- en achterzijde vanaf het Karrepad richting Burgemeester van der Postlaan. Mogelijk vliegen ze langs de straatbomen richting het weidegebied ten zuidoosten van het plangebied om aldaar te foerageren. **1**

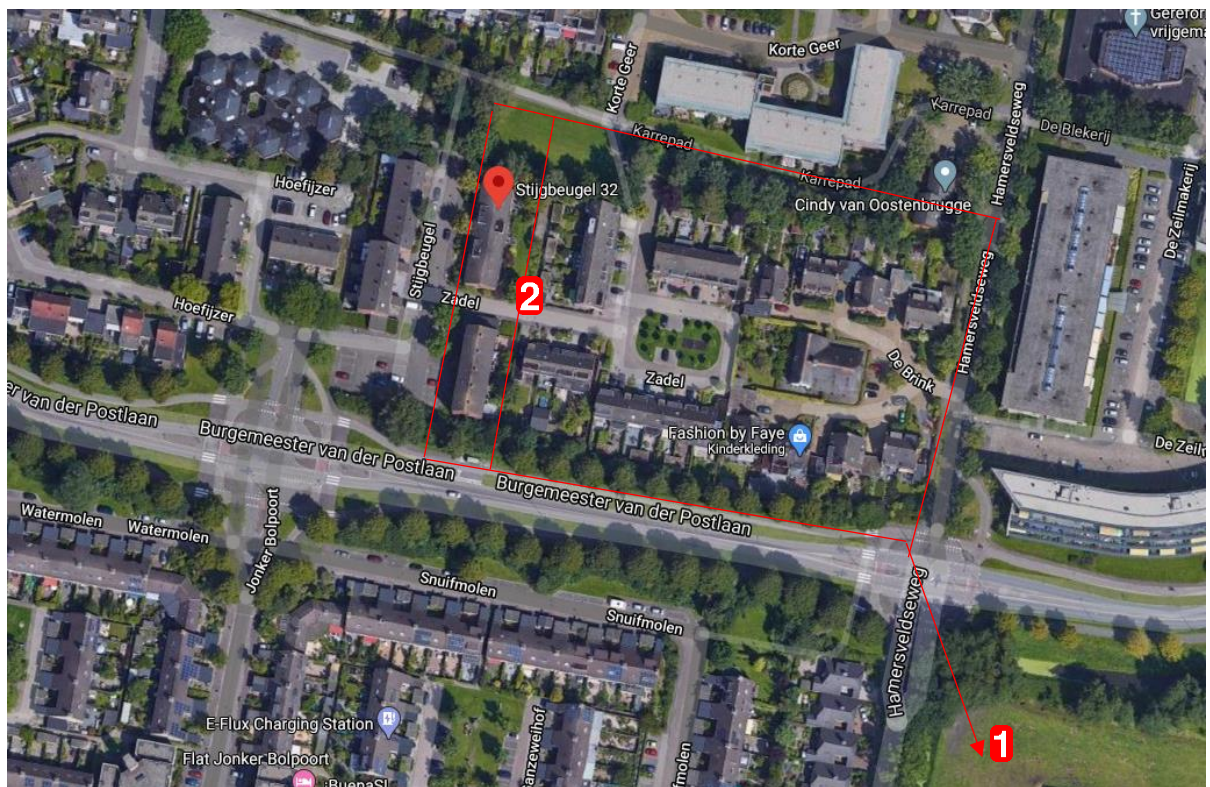


Foto 17: satellietfoto met mogelijk de vliegroutes van vleermuizen. (foto google-maps)

Rondom de boom in de achtertuin naast Zadel cirkelen regelmatig vleermuizen, rondom en in de boom leven veel insecten waar de vleermuizen op jagen. **2** Tijdens de inventarisaties maakte de vleermuis geen gebruik van holten onder de dakpannen, nabij de dakkapellen en de gevels. Dit duidt erop dat het complex niet gebruikt wordt als kraamverblijfplaats en/of zomerverblijfplaats.

Vogels - Gierzwaluwen

Gierzwaluwen zijn kort in Nederland, globaal tussen laatste week april tot begin augustus. Dan vertrekt deze soort weer naar Afrika. Elk broedpaar heeft elk jaar hetzelfde nest, dus op dezelfde plek. Vandaar dat de nestplaats het hele jaar beschermd is. Bij een vermoeden van een nestplaats, te zien door rondvliegende exemplaren, is het noodzakelijk in het juiste jaargetijde een onderzoek uit te voeren. In de periode dat de gierzwaluw jongen heeft, kan er het beste geïnventariseerd worden. Doordat de jongen gevoerd worden, vliegt de gierzwaluw frequent in en uit het nest / holten in huizen. Dit kan zijn onder dakpannen of andere ingangen in de gevels van huizen.

De mogelijke invliegopeningen, welke in de Quicksan, zijn aangegeven, zijn op 19 juni 2 uur lang geobserveerd. Gierzwaluwen vlogen weliswaar hoog over, maar maakten geen gebruik van het complex. Ook bij de ochtendinventarisatie op 26 juni zijn geen waarnemingen vastgesteld op, in of direct in de buurt van het complex.



Foto 18 en 19: Aansluiting dakkapellen en vorsten met pannendak met mogelijk invliegopeningen; echter geen verblijfplaatsen aangetroffen. (foto Botani-Specialist)

Vogels - Mussen

De voortplantingsbiotoop van de huismus is in de regel te vinden in allerlei menselijke bebouwing zoals onder dakpannen, in kieren en gaten in de muur. Ook zijn nesten bekend in holten van bomen, in klimop of dichte struiken.

Buiten de broedperiode (zomer en winterbiotoop) zijn deze vogels te vinden in struiken, begroeide gevels in de buurt van kruidachtige begroeiingen (zaden) en zandige plekken (voor het nemen van een zandbad).

Tijdens de inventarisaties op 8 mei, 19 juni en 26 juni zijn waarnemingen vastgesteld van de huismus. Waargenomen zijn exemplaren in de struikbeplanting naast het steegje aan de achterzijde van het complex en de beplanting naast de Zadel.

Zingende mannetjes zijn waargenomen op de goten van het complex Stijgbeugel 2-30 aan de achterzijde (oostkant).

Mogelijke invliegopeningen bij de dakpannen en holten / gaten in de gevel zijn gecontroleerd visueel en met een digitale endoscoop.

Er is, bij het complex, geen enkele waarneming gedaan van in- en uitvliegende exemplaren en er zijn geen nesten of restanten daarvan gevonden onder de dakpannen bij de mogelijke invliegopeningen.



Foto 16: Aansluiting dakgoot en onderste rij dakpannen met mogelijk invliegopeningen / nestlocatie voor huismussen of vleermuizen; echter geen verblijfplaatsen aangetroffen. (foto Botani-Specialist)



Foto 17 en 18: Aansluiting aansluitingen goot met gevel of regenpijp met mogelijk invliegopeningen; echter geen verblijfplaatsen aangetroffen. (foto Botani-Specialist)

6 Aanbevelingen

6.1 Algemene zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit betekent onder meer dat een initiatiefnemer zich tijdig op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen van het plan. Bij de uitvoering moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkómen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-/voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De kwetsbare perioden kan per soortgroep verschillen. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien werkzaamheden uitgevoerd worden, geeft realisatie gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar meestal geen problemen. Vaak is het voldoende om rekening te houden met de broedtijd (15 maart-15 juli / huismus tot 15 aug). Als bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare periode van de soorten, is het van belang om tijdig de biotopen ongeschikt te maken voor bewoning. Dit kan door vegetatie kort te houden, struik en boombeplanting te verwijderen en gaten bij met name de dakkapellen te dichten. In de dakgoten kunnen tijdelijk gootegels geplaatst worden.

6.2 Effecten verbouwing

In onderstaande tabel is per soortgroep voor de mogelijk aanwezige soorten een beschrijving gegeven van de mogelijke effecten als gevolg van het voornemen om te (ver)bouwen. Dit is een algemeen opgestelde en gehanteerde tabel.

Soortgroep	Mogelijke effecten op beschermde organismen	Toetsing vereist
Algemene broedvogels (nest beschermd tijdens broedperiode)	De werkzaamheden kunnen mogelijk leiden tot het vernielen of beschadigen van nestplaatsen, eieren of legsel van algemene broedvogels, zoals mees of spreeuw. Ook kunnen de werkzaamheden leiden tot verstoring / doden / verwonden van broedvogels indien deze aanwezig zijn tijdens de werkzaamheden.	Ja
Broedvogels met jaarrond beschermde nesten	De werkzaamheden kunnen mogelijk leiden tot het vernielen of beschadigen van nestplaatsen, eieren of legsel van huismus en / of gierzwaluw. Ook kunnen de werkzaamheden leiden tot verstoring / doden / verwonden van huismussen en gierzwaluwen indien deze aanwezig zijn tijdens de werkzaamheden.	Ja
Grondgebonden zoogdieren algemeen	De werkzaamheden leiden mogelijk tot verwonden en doden van algemeen voorkomende (vrijgestelde) soorten door het plaatsen van steigers, matereel en bouwmaterialen.	Nee
Vleermuizen	De werkzaamheden leiden mogelijk tot beschadigen en / of vernielen van verblijfplaatsen en het doden of verwonden van individuen van gebouwbewonende soorten. Ook kunnen de werkzaamheden leiden tot verstoring / doden / verwonden van vleermuizen indien deze aanwezig zijn tijdens de werkzaamheden. Het gebruik van netten rondom stijgers kunnen belemmerend zijn voor uit- en invliegende vleermuizen. Het gebruik van kunstverlichting in de active (vlieg)periode van vleermuizen kan leiden tot verstoring (half uur voor zonsondergang t/m half uur na zonsopkomst)	Ja
Amfibieën / reptielen en algemene soorten	De werkzaamheden leiden mogelijk tot verwonden en doden van algemeen voorkomende vrijgestelde soorten (bijlage 1) door het plaatsen van steigers, matereel en bouwmaterialen.	Nee

6.3 Overtreding en verbodsbepalingen

Vogelrichtlijn soorten zijn beschermd volgens de Wet natuurbescherming. In artikel 3.1 staan de volgende verboden omschreven:

- Lid 1 - vogels te doden of te vangen;
- Lid 2 - opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren te vernielen of te beschadigen, of nesten weg te nemen;
- Lid 3 - eieren rapen en deze onder zich te hebben;
- Lid 4 - opzettelijk te verstoren; verstoring toegestaan indien niet van wezenlijk invloed op de staat van instandhouding.

Bij de werkzaamheden aan de gevel, dak en tuin kunnen er overtredingen plaats vinden volgens lid 1,2 en 4. Het gaat hier om de volgende soorten welke hier mogelijk voorkomen: huismus, spreeuw, mees en gierzwaluw. De nesten van de huismussen en gierzwaluwen zijn het jaarrond beschermd. Deze vallen onder categorie 2.

Habitatrichtlijn soorten zijn beschermd volgens de Wet natuurbescherming. In artikel 3.5 staan de volgende verboden omschreven t.a.v. dieren en planten:

- Lid 1 - opzettelijk doden of te vangen;
- Lid 2 - opzettelijk verstoren;
- Lid 3 - eieren van dieren te vernielen of te rapen;
- Lid 4 - voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen;
- Lid 5 - beschermde planten opzettelijk te plukken, te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen.

Bij de werkzaamheden aan de gevel, dak en tuin kunnen er overtredingen plaats vinden volgens lid 1,2 en 4. Het gaat hier om de volgende soort welke hier mogelijk voorkomen: diverse soorten vleermuizen.

Nationaal beschermde soorten behoren bij artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming. De beschermde status staat als volgt beschreven:

- 1** Onverminderd [artikel 3.5, eerste, vierde en vijfde lid](#), is het verboden:
 - a.** in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de [bijlage](#), onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen;
 - b.** de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen, of

- c.** vaatplanten van de soorten, genoemd in de [bijlage](#), onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen.
- 2** [Artikel 3.8](#), met uitzondering van het derde en vierde lid, is van overeenkomstige toepassing op de verboden, bedoeld in het eerste lid, met dien verstande dat, in aanvulling op de redenen, genoemd in het vijfde lid, onderdeel b, de noodzaak voor de ontheffing of vrijstelling ook verband kan houden met handelingen:
 - a.** in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden of van kleinschalige bouwactiviteiten, met inbegrip van het daarop volgende gebruik van het gebied of het gebouwde;
 - b.** ter voorkoming van schade of overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes, of begraaftplaatsen;
 - c.** ter beperking van de omvang van de populatie van dieren, in verband met door deze dieren ter plaatse en in het omringende gebied veelvuldig veroorzaakte schade of in verband met de maximale draagkracht van het gebied waarin de dieren zich bevinden;
 - d.** ter voorkoming of bestrijding van onnodig lijden van zieke of gebrekkige dieren;
 - e.** in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;
 - f.** in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
 - g.** in het kader van bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied;
 - h.** in het algemeen belang, of
 - i.** bestendig gebruik.
- 3** De verboden, bedoeld in het eerste lid, onderdelen a, en b, zijn niet van toepassing op de bosmuis, de huisspitsmuis en de veldmuis voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevinden.

Zorgplicht

De Wet natuurbescherming kent een algemene zorgplicht (artikel 1.11).

- 1 Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
- 2 De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in elk geval in dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:
 - a. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
 - b. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden geveegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
 - c. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Houd tijdens de werkzaamheden altijd rekening met de algemene zorgplicht: werk in één richting, de richting waarin soorten kunnen vluchten; werk zorgvuldig met materialen zodat geen onnodige schade wordt veroorzaakt of onnodige verstoring van (alle) flora en fauna optreedt.

6.4 Waarnemingen beschermde soorten tijdens werkzaamheden

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze soort(en) zo veel mogelijk te voorkomen. Advies van een ecooloog is dan belangrijk. Het is mogelijk dat hier dan alsnog een ontheffing Wet natuurbescherming nodig is. Het volgen van de procedure volgens het werkprotocol en het invullen van het ecologisch logboek draagt bij tot het zorgvuldig handelen (zie bijlagen).

7 Literatuur en Informatie

- Website Provincie Utrecht <https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/natuur/natuurnetwerk-nederland-nnn>
- <https://www.atlasnatuurlijkkapitaal.nl/kaarten>
- <https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx>
- Nationale Databank Flora en Fauna <https://www.ndff.nl/>
- Waarnemingen.nl:
https://waarneming.nl/fieldwork/observations/explore/?end_date=2020-05-20&exclude_own=true&location=1866
- Quickscanhulp <https://app.quickscanhulp.nl>
- www.soortenbank.nl
- www.ravon.nl
- <http://www.vogelatlas.nl/>
- <https://www.regelink.net/kenniscentrum/beschermde-soorten-wet-natuurbescherming/>
- <http://www.ecologica.eu/natuurwetgeving.html>
- Stadsnatuur maken – Nai 010 Uitgevers

Bijlage 1

Werkprotocol hoort bij dossiernr. : SOFF20200709HB

Project : Stijgbeugel 32
Opdrachtgever :
Werkzaamheden : Renovatie dak en achtergevel
Werkzaamheden uitvoeren : (ver)Bouwperiode (nog) niet bekend

Startdatum :
Hoofdaannemer :
Contactpersoon :
Bouwbedrijf / -bedrijven :
Uitvoerder(s) :

Uitvoering is in principe mogelijk met instemming / verklaring van de gemeente Leusden of een Wnb-ontheffing. Het is aan te raden een kopie van de verklaring of ontheffing van de gemeente Leusden, deze rapportage, het Ecologisch Werkprotocol en de Quicksan van Botani Specialist op het werk aanwezig te hebben en alle partijen hierover in te lichten.

Onderwerp	Maatregel
Locatie	In holten onder de dakpannen, naast de dakkapellen, bij de goten en nabij de platte daken zijn geen verblijf locaties aangetroffen van vleermuissoorten, gierzwaluwen en mussen.
Voorafgaand aan de sloop	Uitvoeren mitigerende (verzachtende) maatregelen: • mogelijke invliegen van vleermuizen of vogels voorkomen door bij vleermuizen bouwlampen te ontsteken en daarna • openingen in het dak ongeschikt maken als vliegopening; • verwijderen onderste rij pannen ca. 1 week voor de werkzaamheden; • periode augustus-half oktober.
Tijdens de sloop	Zorgvuldig handelen: • periode na of voor de broedperiode (september - half maart); • indien mogelijk gefaseerd werken; • niet de hele gevel afdekken met bouwnetten; • bij onverwachts aantreffen van zoogdieren en/of vogels: staken van de werkzaamheden tot een bevredigende oplossing is gevonden; inschakelen deskundige.
Na de sloop en opbouw	Tijdens de bouw of achteraf: permanente voorziening aanbrengen voor genoemde soorten (optie); Functionele leefomgeving Handhaven beplanting rondom de erfgrans.
Raadplegen deskundige	Vooraf aan (en soms tijdens) de uitvoering van bovenstaande activiteiten een deskundige inschakelen, waarmee wordt voldaan aan de zorgplicht.

Bijlage 2

Ecologisch logboek

Project Stijgbeugel 32 te Leusden

Handeling	Datum	Locatie	Communicatie aanwezig/tel. /whatsapp/ foto/e.d.	Paraaf (ecol.) toezicht houder	Bijzonderheden/opmerkingen acties/afspraken