



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Groot Agteveld - Woongebied actualisatie

Gemeente Leusden

Datum: 30 september 2021

Projectnummer: 90919.04

ID: NL.IMRO.0327.264-0401

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Beschrijving bestaande situatie	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Groot Agteveld	9
2.3	Huidige situatie plangebied	11
2.4	Toekomstige situatie plangebied	12
3	Beleidskader	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	23
4	Planologische en milieutechnische voorwaarden	25
4.1	Milieueffectrapportage	25
4.2	Bodem	25
4.3	Geluid	26
4.4	Water	26
4.5	Luchtkwaliteit	29
4.6	Archeologie	31
4.7	Cultuurhistorie	31
4.8	Natuur	32
4.9	Externe veiligheid	33
4.10	Bedrijven en milieuzonering	34
4.11	Verkeer en parkeren	36
4.12	Duurzaamheid	37
5	Juridische planbeschrijving	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Dit bestemmingsplan	40
6	Economische uitvoerbaarheid	44
7	Procedure	45

Bijlagen:

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Waterstructuurplan
- Bijlage 3: Revisie waterstructuurplan
- Bijlage 4: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 5: Quick scan natuur
- Bijlage 6: Nota van zienswijzen

1 Inleiding

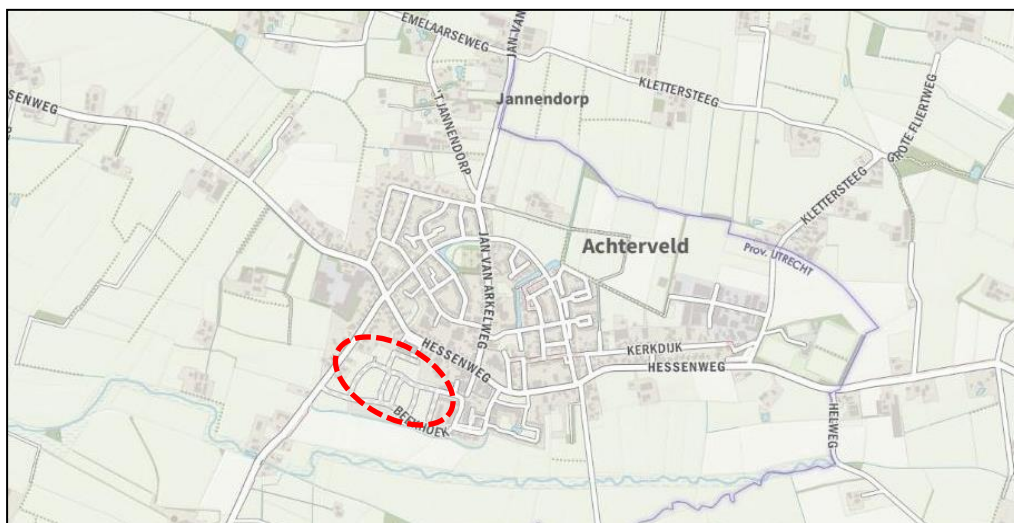
1.1 Aanleiding

Al enkele jaren wordt in diverse fasen gewerkt aan de ontwikkeling van een nieuw woongebied ten zuiden van de kern Achterveld in de gemeente Leusden. Het betreft de woningbouwontwikkeling 'Groot Agteveld'. Op 11 april 2013 is voor deze ontwikkeling het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied' vastgesteld. Binnenkort zal gestart worden met de bouw van de velden 1, 2 en 3. Ten opzichte van het opgestelde stedenbouwkundig plan is voor deze velden een iets ander woonprogramma beoogd, hetgeen heeft geleid tot enkele geringe verschuivingen wat betreft de woonvelden en het programma. Tevens is ook het parkeren op een aantal plekken op een andere wijze voorzien, hetgeen ook heeft bijgedragen aan enkele geringe verschuivingen. Deze wijzigingen passen niet geheel binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied'. Daarom wordt dit bestemmingsplan deels geactualiseerd op basis van het gewijzigde stedenbouwkundig plan. Voorliggend document voorziet hierin.

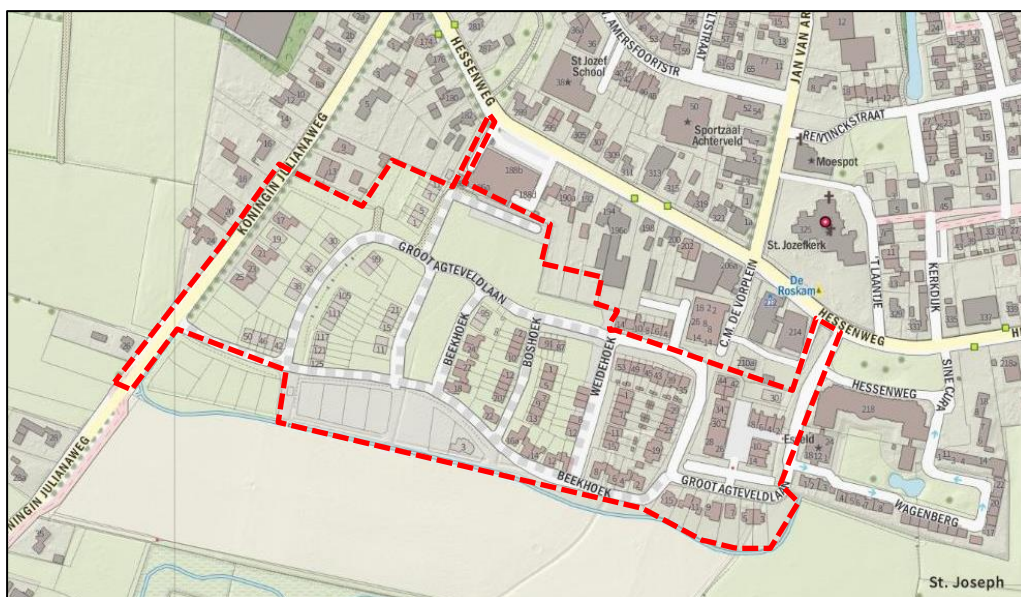
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Groot Agteveld bevindt zich in het zuidelijk deel van de kern Achterveld. De gehele ontwikkeling Groot Agteveld wordt aan de noordzijde begrensd door de Hessenweg. Aan de westkant is de Koningin Julianaweg de grens. Het landelijk gebied met iets verderop de Modderbeek vormt de grens aan de zuidkant van het plangebied en de oostkant wordt begrensd door de Groot Agteveldlaan.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Achterveld en de globale begrenzing van het plangebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (rode cirkel) in relatie tot de omgeving (Bron pdokviewer.pdok.nl).

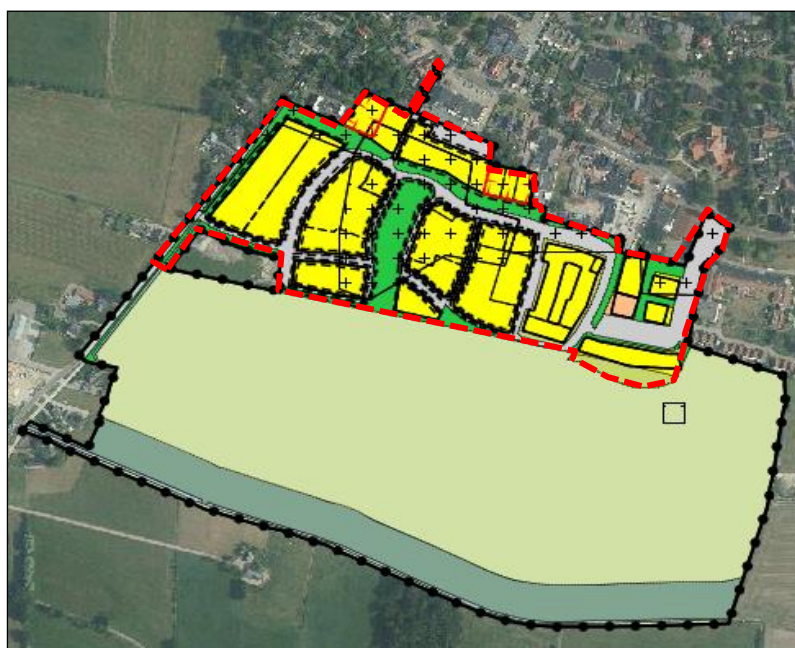


Globale begrenzing plangebied (rood kader) (Bron: pdokviewer.pdok.nl).

1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Bestemmingsplan Groot Agteveld - Woongebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is grotendeels gelijk aan het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Leusden op 11 april 2013. Enkel de agrarische en natuurgronden ten zuiden van het woongebied en rondom de Modderbeek blijven buiten de reikwijdte van voorliggend bestemmingsplan. Tevens wordt aan de noordzijde rekening gehouden met enkele grenscorrecties uit het bestemmingsplan 'Achterveld 2014'.



Verbeelding bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied' met daarop het plangebied in rood weergegeven (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied' voorziet in een directe bouwtitel voor maximaal 205 woningen in het plangebied, verdeeld over verschillende woonvelden. Het oostelijk deel van het plangebied kent een meer gedetailleerde opzet in vergelijking tot het westelijk gelegen plandeel. In algemene zin geldt dat woningen binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd, moeten voldoen aan de ter plaatse aangegeven maximum goot- en bouwhoogte en de eventueel aanwezige aanduiding wat betreft woontypologie.

1.3.2 Omgevingsvergunning Esveld, Achterveld

Ter plaatse van het kadastrale perceel 'gemeente Stoutenberg, sectie C, perceelnummer 2648' aan het Esveld is een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure doorlopen ten behoeve van de realisatie van één vrijstaande woning. Deze omgevingsvergunning zal in voorliggend bestemmingsplan juridisch-planologisch worden vertaald.

1.3.3 Omgevingsvergunning Groot Agteveld - Veld 2 appartementen

Als gevolg van de wijzigingen in het stedenbouwkundig plan van Groot Agteveld is het beoogde appartementengebouw binnen veld 2 wat naar het zuiden opgeschoven, waardoor het deels buiten de aanduiding 'gestapeld' is voorzien op grond van het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied'. Vooruitlopend op de voorliggende actualisatie van het bestemmingsplan, waarin deze gewijzigde stedenbouwkundige opzet is verwerkt, is hiervoor een losse uitgebreide omgevingsvergunningprocedure doorlopen. In dit bestemmingsplan wordt deze omgevingsvergunning juridisch-planologisch vertaald.

1.3.4 Wijzigingsplan Groot Agtevelddaan 18 - 22 te Achterveld

Op de gronden aan de Hessenweg 190a, 192 en 194 te Achterveld bevinden zich burgerwoningen op zeer ruime percelen. De eigenaren van deze gronden zijn voornemens om in de drie naast elkaar gelegen achtertuinten elk een vrijstaande woning met bijgebouw te realiseren. In het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied' is een wijzigingsbevoegdheid in artikel 13 lid 7 opgenomen die het mogelijk maakt om ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' woningen met bijbehorende bouwwerken toe te staan. Met het wijzigingsplan 'Groot Agtevelddaan 18 - 22 te Achterveld' is deze wijzigingsbevoegdheid geëffectueerd. In dit bestemmingsplan wordt het wijzigingsplan geïntegreerd in het verdere bestemmingsplan voor Groot Agteveld.

1.3.5 Bestemmingsplan Groot Agteveld - Veld 1 Zuid

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied' is een wijziging doorgevoerd als gevolg van een ingediende zienswijze en een hiermee verband houdend amendement. De wijziging betrof het zuidwestelijke deel van het plangebied, gelegen aan de Koningin Julianaweg, dat buiten het plangebied van het vastgestelde bestemmingsplan is komen te vallen. Destijds is besloten om voor deze gronden een aparte bestemmingsplanprocedure te gaan doorlopen, zodra de bouwplannen hiervoor concreter zouden zijn. Inmiddels zijn de plannen voor deze locatie verder uitgewerkt in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan en is besloten om hier 6 regulie-

re grondgebonden woningen te realiseren. Voor deze ontwikkeling wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, parallel aan voorliggend bestemmingsplan. De gronden blijven dan ook buiten de reikwijdte van voorliggend bestemmingsplan.

1.3.6 Doel nieuw bestemmingsplan

Als gevolg van een gewijzigde stedenbouwkundige opzet van veld 3 van Groot Agteveld en nieuwe inzichten om het parkeren in het plan op te lossen, is het stedenbouwkundig plan voor de velden 1, 2 en 3 geactualiseerd. Deze actualisatie heeft tot gevolg dat enkele woonvelden wat verschuiven en er een geringe programmatische aanpassing moet worden doorgevoerd, waarbij het totale aantal woningen in het plangebied van 205 wordt vergroot naar 210. Rekening houdend met de verleende omgevingsvergunning voor de woning aan het Esveld en het wijzigingsplan 'Groot Agteveldlaan 18 - 22 te Achterveld' (3 woningen) komt het totale programma voor het plangebied uit op 214 woningen. Deze stedenbouwkundige en programmatische wijzigingen sluiten niet in het geheel aan op de juridisch-planologische kaders van het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied'. Met voorliggende bestemmingsplanherziening worden de voorgaande wijzigingen doorgevoerd en het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied' deels geactualiseerd.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 worden allereerst de historie en de ontwikkeling van Groot Agteveld nader toegelicht. Vervolgens wordt in dit hoofdstuk in gezoomd op de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 volgt een analyse van het geldende beleid. Eerst komen het nationale en het provinciale en regionale beleid aan de orde. Hierna wordt ingezoomd op het gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 komt de uitvoerbaarheid van de plannen aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de juridische opzet van de regels van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, waarna in hoofdstuk 7, ten slotte, de doorlopen procedure besproken wordt.

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Landschap

Achterveld maakt onderdeel uit van de Gelderse Vallei. Het landschap van de Gelderse Vallei is gevormd in de twee laatste ijstijden. Eerst schuurde het landijs door het gebied, daarbij het meegeschoven materiaal voor zich uit duwend. De stuwwallen van de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug geven aan, waar het landijs stopte met daartussen de uitgeschuurde vallei. In de ijstijd die volgde, bereikte het ijs Nederland niet, maar zorgde de koude voor een toendraklimaat, waarin de wind langgerekte dekzandruggen vormde. Dit alles heeft geleid tot de relatief laag gelegen Gelderse Vallei, met daarin een stelsel van oost-west georiënteerde dekzandruggen. Tussen deze dekzandruggen stromen tal van beken. Deze beken worden gevoed door het water uit de stuwwallen. Niet ver ten zuiden van Achterveld loopt een van deze beken: de Modderbeek.

De geomorfologie van de Gelderse Vallei met hoge dekzandruggen en lage beekdalen, heeft sterk doorgewerkt in de ontginning van het landschap. De Hessenweg, een belangrijke middeleeuwse handelsroute tussen oost en west, is op een dekzandrug aangelegd. Het aan deze weg gelegen Achterveld, ligt ook op deze dekzandrug. Het dorp ligt dan ook hoger dan het buitengebied dat richting Modderbeek en Barneveldse Beek lager en natter is. De Modderbeek heeft een belangrijke afvoerende functie van het water in de vallei. Het beleid is er op gericht, om het water langer in het gebied vast te houden. De Modderbeek maakt deel uit van een Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland) en er is een verdere natuurontwikkeling voorzien, waarbij aanpassingen in de waterhuishouding te verwachten zijn. Deze zullen bijdragen aan het bergen en/of langer vasthouden van het water.

In dit deel van de Gelderse Vallei is, historisch gezien, sprake van een kampenlandschap. Dit is een vrij besloten landschap met veel kavelgrensbeplantingen. Het landschap wordt gekarakteriseerd door een kleinschalig mozaïekvormig landschapspatroon met grillige vormen en onregelmatige ruimten. De bouwlanden zijn hier niet bij elkaar geconcentreerd, zoals bij essen (engen). Daarvoor zijn de voor bouwland geschikte dekzandruggen te klein. Zo ontstonden kleinere bouwlanden rondom enkele of kleine groepjes boerderijen. Zoals hierboven geschetst, ligt hier ook de oorsprong van Achterveld. In de beekdalen lagen de graslanden. De perceelgrenzen werden hier door houtwallen en houtsingels gemarkeerd, zodat een kleinschalig landschap ontstond. Aan de zuidkant van Achterveld is dit kampenlandschap nu niet meer als zodanig te herkennen door de landbouwontwikkelingen in de 20^e eeuw (prikkeldraad, ruilverkaveling). Hierdoor zijn veel kavelgrensbeplantingen verdwenen en zijn verschillen in reliëf geëgaliseerd.

Bebouwing

Achterveld bestaat van oudsher vooral uit boerderijen rondom de noord-zuid gerichte Jan van Arkelweg en de oost-west gerichte Kerkdijk en Hessenweg. Qua openheid, bebouwingsdichtheid, beplantingsstructuren en kavelgrootte was er een duidelijk verschil tussen de hoger gelegen Hessenweg en het lager gelegen deel tussen Modderbeek en Hessenweg. De zone tussen het coöperatiegebouw en de R.K.-kerk is historisch gezien het centrum van Achterveld. De belangrijkste (commerciële) voorzieningen van het dorp hebben altijd rondom dit kruispunt gelegen. Voordat de huidige kerk gebouwd werd, lag hier een driehoekig groen plein. Het was de brink van het dorp.



Historische kaart jaar 1905

De Jan van Arkelweg liep vroeger langs boerderij Groot Agteveld, door naar het zuiden. Halverwege de 20^e eeuw is deze weg vervangen door de Koningin Julianaweg. Het oostelijke en westelijke deel van Achterveld lag oorspronkelijk in twee verschillende provincies. Deze grens was als bijna lege zone duidelijk zichtbaar. Het Utrechtse deel van het dorp had meer voorzieningen en een dichtere bebouwing dan het Gelderse deel. Buiten het dorp waren veel akkers en weidegronden voorzien van houtwallen en laanbeplanting. Langs de randen lagen ook vaak kerkpaden. De Modderbeek had een veel kronkeliger verloop dan nu. In de tweede helft van de 20^e eeuw zijn veel van deze structuren verloren gegaan. Dit is naast de uitbreiding van het dorp vooral ontstaan door veranderingen in de landbouw, de waterhuishouding en daarmee samenhangende ruilverkaveling. Gelukkig zijn veel historische (infrastructurele en groene) assen nog aanwezig of herleidbaar. Het zijn de structuurdragers van het huidige dorp en buitengebied. Versterking en herstel ervan, één van de doelstellingen van de plannen voor Groot Agteveld, maakt de onderlinge relatie tussen dorp en landschap tastbaar. Het zuiden van Achterveld wordt vanuit de historie gekenmerkt door de 'rafelrand' met het landschap. Deze rand bestaat uit boerderijen die los van elkaar en soms op grotere afstand van de Hessenweg op de overgang van het dorp en landschap liggen.

2.2 Groot Agteveld

Ontwikkelingsvisie: doelstellingen en uitgangspunten

De gemeenteraad van Leusden heeft medio 2009 een ontwikkelingsvisie vastgesteld als het kader voor de verdere planvorming en -uitvoering van Groot Agteveld. Het doel van het project Groot Agteveld is de verbetering van de leefbaarheid van het gehele dorp. Door woningbouw, herinrichting van de openbare ruimte, versterking van de relatie van het dorp met het landschap en de aanpak van verouderde bebouwing krijgt de leefbaarheid op meerdere manieren een belangrijke impuls. Verbetering van de leefbaarheid ontstaat namelijk niet alleen door het toevoegen van woningen om het draagvlak voor voorzieningen en verenigingen te vergroten. Het heeft ook te maken met sociale betrokkenheid, binding en identiteit. Verbetering van ruimtelijke kwaliteit van een dorp en leefbaarheid hebben een sterke relatie, die met het plan Groot Agteveld wordt gevonden.

De ontwikkelingsvisie Achterveld-Zuid zet in op een blijvend goede ruimtelijke kwaliteit in Achterveld-Zuid. Het project omvat de aanpak van het hart van het dorp rond het kruispunt Hessenweg - Jan van Arkelweg en een nieuwe invulling van het gebied tussen de bestaande zuidelijke dorpsrand en de Modderbeek aan de zuidzijde. De doelstelling van de ontwikkelingsvisie is als volgt:

- Het creëren van een levendig dorpshart rondom het toekomstige dorpsplein en de Hessenweg;
- Het toevoegen van hoogwaardige woningbouw met bijzondere woonmilieus om in de lokale woningbehoefte te voorzien (ook op het gebied van doelgroepenbeleid), en daarmee ook het voorzieningenniveau duurzaam op peil te houden;
- Het natuurlijk afronden van het dorp aan de zuidzijde door de realisatie van een robuuste ecologische verbindingszone en een definitieve overgang van het dorp naar het landelijk gebied te maken.

Het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen

Op basis van de ontwikkelingsvisie is een stedenbouwkundig plan opgesteld. De hiervoor benoemde doelstellingen zijn leidend geweest bij de totstandkoming van het ontwerp. Het stedenbouwkundig plan voor Groot Agteveld als geheel kan op hoofdlijnen als volgt worden beschreven:

- Versterking van de oorspronkelijke sfeer en karakter van Achterveld door historische structuren en elementen terug te laten komen in het ontwerp;
- Versterken van de levendigheid en leefbaarheid door het creëren van een levendig dorpsplein;
- Toevoeging van dorpse woningbouw in een lage dichtheid ten zuiden van de bestaande dorpskern met als doelgroep met name de eigen bevolking;
- Toepassing van gebiedseigen en dorpse architectuur;
- Het creëren van een geleidelijke overgang tussen bebouwing en landschap en een fraaie dorpsbeëindiging aan de zuidzijde van Achterveld;
- Herstel van de dynamiek van de Modderbeek en versterking van en ruimte voor de ecologische verbindingszone.

De realisatie van volkshuisvestelijke, maatschappelijke en ecologische doelen, in combinatie met het opwaarderen van historische kavellijnen, sloten, kerkepaden en houtwallen zorgen voor een passende, dorpse bebouwing ter plaatse van Groot Agteveld. De ontwikkeling van Groot Agteveld is in een aantal deelprojecten onderverdeeld:

- Het Erf: oostelijk deel van het woongebied, voornamelijk bedoeld voor grondgebonden woningen (circa 65 woningen).
- Het Grote Weiland: westelijk deel van het woongebied, voornamelijk bedoeld voor de ruimer opgezette grondgebonden woningen (circa 110 woningen).
- Hessenweg e.o.: grondgebonden rij en dubbele woningen (20 tot 30 woningen).
- Dorpsplein en Coöperatierrein: sfeervolle, multifunctionele ontmoetingsplek met nieuw coöperatiegebouw in de vorm van een appartementencomplex met multifunctionele plint (maximaal 30 woningen en 920 m² bvo maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel en lichte horeca).
- Natuur en landschap: dorpse afronding Achterveld waarbinnen agrarisch gebied, landschap en bijzondere woonvormen elkaar afwisselen, inclusief verdere versterking van de Modderbeek als ecologische verbindingzone.



Oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet Groot Agteveld (Bron: De Alliantie).

De geleidelijke overgang tussen de bebouwing en het landschap wordt versterkt doordat aan de woonzijde kant lage vrijstaande en dubbele woningen met hun grotere tuinen gepland zijn. In het binnenste gedeelte van de uitbreiding staan de huizen dicht op elkaar en worden ook rijwoningen gerealiseerd. Aan de rand richting het buitengebied neemt de hoogte af. Aan de rand richting het bestaande dorp neemt de hoogte toe om aan te sluiten op de bestaande kern. De buitenste woningen zullen meestal een hoogte hebben van één à anderhalve laag met een kap, terwijl de woningen verder naar binnen meestal een hoogte van twee lagen met een kap zullen hebben. De paden en watergangen zullen van het binnen- naar het buitengebied doorlopen. Tussen de wegen aan de zuidrand van de woonwijk en het buitengebied zullen bomenrijen, watergangen en paden de overgang geleidelijker maken.

2.3 Huidige situatie plangebied

De ontwikkeling van Groot Agteveld is reeds jaren aan de gang. Diverse woonvelden met bijbehorende openbare ruimte worden fasegewijs in oost-westelijke richting gerealiseerd. De velden 6, 7, 8 en 9 (Coöperatieterrein) zijn inmiddels gerealiseerd. Momenteel worden de velden 4 en 5 gebouwd en verkeren de resterende gronden van de velden 1, 2 en 3 in bouwrijpe staat. De navolgende afbeeldingen laten de huidige situatie en de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van Groot Agteveld zien met de onderverdeling in velden.



Het plangebied bij benadering geel omlijnd (Bron: pdokviewer.pdok.nl).



Stedenbouwkundige opzet Groot Agteveld met velden (Bron: De Alliantie, bewerkt door SAB).

2.4 Toekomstige situatie plangebied

2.4.1 Gewijzigd stedenbouwkundig plan

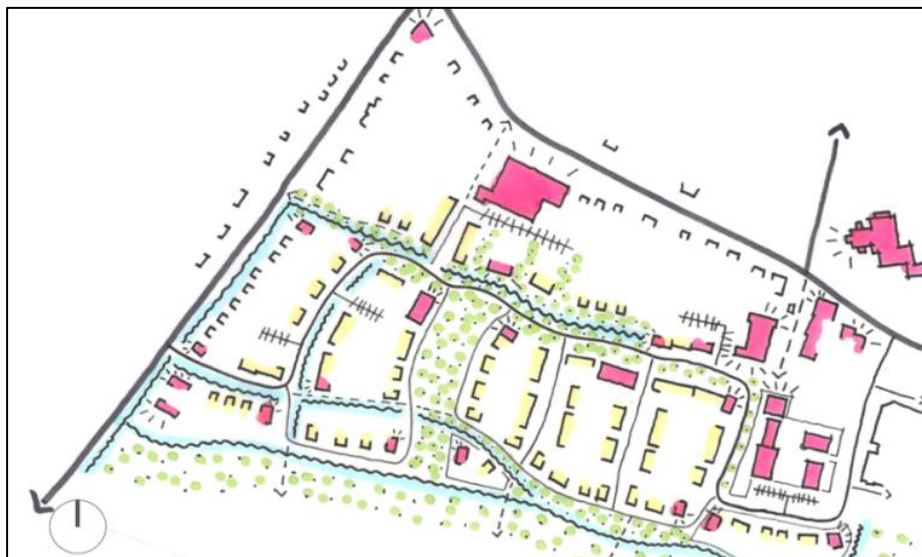
Nu de realisatie van de velden 6, 7, 8 en 9 (Coöperatierrein) is voltooid en momenteel gebouwd wordt ter plaatse van de velden 4 en 5, bestaat de wens om binnenkort ook te starten met de bouw van de velden 1, 2 en 3. Voor de realisatie van deze laatste velden is de huidige stand van zaken van de ontwikkeling van Groot Agteveld opge maakt. Daarbij is gekozen om veld 3 te voorzien van een gewijzigd woonprogramma door hier gedeeltelijk rug-aan-rug-woningen te realiseren als aanvullende woontypologie, passend bij de huidige economische omstandigheden, marktvraag en de ruimtelijke kenmerken van Groot Agteveld. De rug-aan-rug-woningen zullen tot de sociale huursector behoren en worden in twee kleinschalige clusters gerealiseerd met onder meer groene voortuinzones en de uitstraling van een boerenschuur. Qua massa en uitstraling wordt aangesloten bij de andere woningen in Groot Agteveld, onder andere door dezelfde goot- en bouwhoogte te hanteren van 9 en 12 meter als bij de omliggende woningen. Tevens is in de velden 1, 2 en 3 gekeken naar de wijze waarop het parkeren op goede wijze kan worden opgelost. Dit is nu deels voorzien in parkeren op eigen terrein, langsparkeren in de openbare ruimte en een aantal parkeercoffers. De navolgende afbeelding laat de nu beoogde stedenbouwkundige opzet van de velden 1, 2 en 3 van Groot Agteveld zien. Het betreft een impressie van de mogelijke inrichting van het plan 'Groot Agteveld' en is dus geen blauwdruk voor de toekomstige situatie.



Stedenbouwkundige opzet veld 1, 2 en 3 (bron: SVP Architectuur & Stedenbouw).

Met de nieuwe opzet van het woonprogramma van veld 3 en het meer geclusterde woonconcept van de rug-aan-rug-woningen ontstaat er enerzijds ruimte om een aantal extra woningen in Groot Agteveld te realiseren zonder daarbij anderzijds de stedenbouwkundige en ruimtelijke opzet van het plan te verliezen. Zo blijven de structuurdragers van het plan in de vorm van openbare ruimte gehandhaafd, onder meer door veld 2 wat te verkleinen in zuidelijke richting. De Groot Agtevelddaan blijft daarbij als laan een belangrijke structuurdrager binnen het stedenbouwkundig plan van Groot Agteveld, aangezien hier een groenblauwe zone is beoogd. Door het creëren van groenblauwe structuren die van het buitengebied de wijk in lopen, wordt de beleving van het

landschap versterkt en wordt het karakter van een dorps woonmilieu verstevigd. Tevens blijft de opzet om op diverse plekken bebouwingsaccenten te realiseren overeind in voorliggend bestemmingsplan. Navolgende afbeelding toont de bebouwings- en groenblauwe structuren van Groot Agteveld.



Schetsontwerp Groot Agteveld met daarop de bebouwings- en groen(blauw)e structuren weergegeven (Bron: SVP Architecten).

In het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan voor het woongebied van Groot Agteveld is uitgegaan van 205 woningen. Tot deze 205 woningen behoren ook de woningen van de 2 wijzigingsbevoegdheden en de woningen uit het zuiden van veld 1. Voor het coöperatieterrein (veld 9) is uitgegaan van 30 woningen. Dit maakt dat het oorspronkelijke programma voor het complete plan voor Groot Agteveld 235 woningen omvat.

Met het geactualiseerde stedenbouwkundig plan wordt het totale programma van 235 woningen vergroot naar 248. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 214 woningen. Het gaat om de woningen van de velden 1 tot en met 8, de extra woning aan het Esveld en de drie woningen aan de Groot Agtevelddaan 18 - 22. Het zuiden van veld 1 valt buiten de reikwijdte van dit plan. Hier worden 6 grondgebonden koopwoningen gerealiseerd waarvoor een eigen bestemmingsplantraject wordt doorlopen. Tevens geldt dat veld 9 (coöperatieterrein) een eigen bestemmingsplan heeft. Dit veld valt daarom buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Op het Coöperatieterrein worden geen nieuwe woningen meer gerealiseerd.

Het maximum aantal wooneenheden is op de verbeelding van het bestemmingsplan verspreid over de woonvelden juridisch-planologisch vastgelegd. De opzet van het programma blijft hetzelfde: er zal sprake zijn van een mix tussen sociale huur- en koopwoningen. De navolgende tabel geeft inzicht in het indicatieve woningbouwprogramma voor Groot Agteveld.

Veld	Totaal	Sociale huur		Vrije sector
		Appartement	Eengezins	
8	8			8
7	22	7	15	
6	31	3		28
5	38	16		22
4	21		3	18
3	32		24	8
2	37	12		25
1 (excl. zuiden)	21			21
Esveld	1			1
Groot Agteveldlaan 18 - 22	3			
Dit bestemmingsplan	214			
9 (coöperatierrein) ¹	28			
1 (alleen zuiden) ²	6			
Groot Agteveld totaal	248			

Indicatief woonprogramma Groot Agteveld (Bron: De Alliantie).

2.4.2 Wijzigingsbevoegdheid 2 woningen

Binnen het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied' is op een tweetal plekken een wijzigingszone opgenomen om twee respectievelijk drie woningen via het opstellen van een wijzigingsplan onder voorwaarden mogelijk te maken. De wijzigingsbevoegdheid voor de drie woningen blijft in voorliggend bestemmingsplan ongewijzigd. Deze gronden zijn niet in eigendom van de ontwikkelende partijen van Groot Agteveld. De eigenaren zullen te zijner tijd een eigen planologische procedure doorlopen om de drie woningen te kunnen realiseren.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de wijzigingsbevoegdheid voor de twee woningen in het noordwesten van Groot Agteveld wel geëffectueerd door de gronden een directe bouwtitel te geven. Verderop in deze paragraaf wordt getoetst aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Het gaat om een tweetal vrijstaande woningen die als vrije kavels zullen worden uitgegeven. Toekomstige eigenaren kunnen op basis van een kavelpaspoort de woning bouwen. Het kavelpaspoort waarborgt dat de woningen binnen de stijl (dorps-landelijke architectuur) van de beoogde ontwikkeling worden gerealiseerd. Zo is vastgelegd dat de woningen een maximum goothoogte van 6 meter krijgen en een maximum bouwhoogte van 12 meter. Het bouwvlak zal maximaal 15 meter diep zijn, waarbij het woonperceel een minimale voortuinzone van 4 meter krijgt. In deze voortuinzone doet zich de mogelijkheid voor om bijvoorbeeld een erker te realiseren. Op onderstaande afbeelding is weergegeven welke twee woningen het betreft.

¹ Veld 9 betreft het Coöperatierrein en heeft een eigen bestemmingsplan. Dit veld valt daarom buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Op het Coöperatierrein worden geen nieuwe woningen meer gerealiseerd.

² Het zuiden van veld 1 valt buiten de reikwijdte van dit plan. Hier worden 6 grondgebonden-koopwoningen gerealiseerd waarvoor een eigen bestemmingsplantraject wordt doorlopen.



Stedenbouwkundige opzet veld 1, 2 en 3 met daarop de ligging van de twee woningen aangeduid (bron: SVP Architectuur & Stedenbouw).

Het college van burgemeester en wethouders is ingevolge artikel 13.7 van het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied' bevoegd om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid conform artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door het toestaan van woningen met bijbehorende bouwwerken, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Er worden niet meer woningen per bouwperceel gebouwd dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
Ter plaatse van de percelen zijn maximaal 2 woningen toegestaan. Het stedenbouwkundig plan van Groot Agteveld gaat uit ook uit van slechts twee woningen. Dit is aanvullend uitgewerkt in een tweetal kavelpaspoorten. In het totale programma van Groot Agteveld is eveneens slechts uitgegaan van twee woningen ter plaatse.
- De goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is ter plaatse een maximale goothoogte van 6 meter opgenomen.
- De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 m;
Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is ter plaatse een maximale goothoogte van 6 meter opgenomen.
- De overige regels uit artikel 12 worden in acht genomen;
De gronden zijn voorzien van de bestemming 'Wonen - 1' (artikel 12 uit het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied'.
- Uit ecologisch onderzoek blijkt dat deze ontwikkeling haalbaar is;
Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een quick scan natuur uitgevoerd, waaruit volgt dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

- Het wijzigingsplan is financieel uitvoerbaar;
De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn opgenomen in de lopende grondexploitatie, waardoor gesteld wordt dat dit plan financieel uitvoerbaar is.
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
In deze toelichting wordt gemotiveerd dat als gevolg van deze ontwikkeling geen sprake is van de aantasting van belangen en eigenaren van omliggende gronden.

Geconcludeerd wordt dat de realisatie van de twee woningen aan de voorwaarden voldoet zoals deze in het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied' zijn opgenomen. Het toekennen van de directe bouwtitel voor de twee beoogde woningen ter plaatse is dan ook in lijn met de geest van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

2.4.3 Wijzigingsplan Groot Agteveldlaan 18-22 te Achterveld

Op de gronden aan de Hessenweg 190a, 192 en 194 te Achterveld bevinden zich burgerwoningen op zeer ruime percelen. De eigenaren van deze gronden zijn voornemens om in de drie naast elkaar gelegen achtertuinen elk een vrijstaande woning met bijgebouw te realiseren. In het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied' is een wijzigingsbevoegdheid in artikel 13 lid 7 opgenomen die het mogelijk maakt om ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' woningen met bijbehorende bouwwerken toe te staan. Met het wijzigingsplan 'Groot Agteveldlaan 18 - 22 te Achterveld' is deze wijzigingsbevoegdheid geëffectueerd. In dit bestemmingsplan wordt het wijzigingsplan geïntegreerd in het verdere bestemmingsplan voor Groot Agteveld. Dit betekent onder meer dat de bouwvlakken met bijbehorende bouw- en gebruiksregels uit het wijzigingsplan zijn geïntegreerd in voorliggend bestemmingsplan.

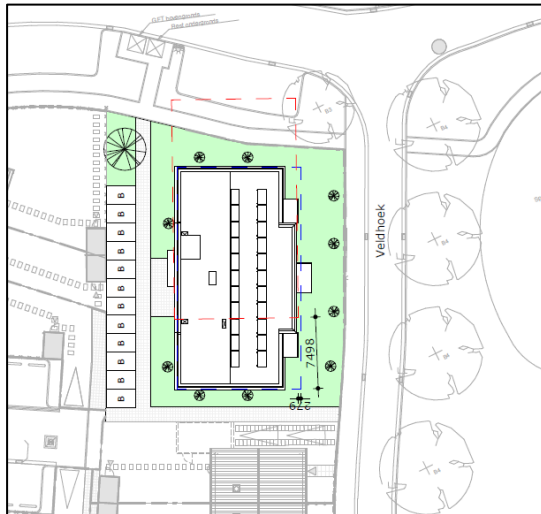


Beoogde situatie 3 woonpercelen Groot Agteveldlaan 18-22 (bron: Volpe Architecten)

2.4.4 Appartementen veld 2

In het originele stedenbouwkundig plan was reeds voorzien in een appartementengebouw in veld 2. Door de eerder genoemde wijzigingen in het stedenbouwkundig plan, is het appartementengebouw meer naar het zuiden verplaatst en is het beoogde gebouw gedeeltelijk buiten de aanduiding 'gestapeld' komen te liggen. Meer specifiek komt dat doordat de noordzijde van veld 2 ingericht gaat worden met haaks parkeerplaatsen. Deze behoefte was er, zodat een parkeerknelpunt elders in Groot Agteveld

opgelost kon worden. Het beoogde appartementengebouw bestaat uit 4 bouwlagen en herbergt 12 appartementen, welke in te delen zijn in de categorie sociale huur. De aanwezigheid van een lift maakt dat het bouwplan levensloopbestendig te noemen is. Iedere woning is op het perceel voorzien van een eigen berging. De navolgende afbeelding toont de oude situatie (rode lijn) ten opzichte van de nieuwe situatie. Voor deze ontwikkeling een is uitgebreide omgevingsvergunningprocedure doorlopen, die in voorliggend bestemmingsplan juridisch-planologisch wordt vertaald. Dit betekent onder meer dat het gebouw is voorzien van de aanduiding 'gestapeld' en dat met de aanduiding 'bijgebouwen' de bergingen op het perceel mogelijk zijn gemaakt.



Inrichting perceel met daarop de oude situatie aangeduid met de rode lijn (bron: 4D Architecten)

2.4.5 Woning Esveld

Ter plaatse van het kadastrale perceel 'gemeente Stoutenberg, sectie C, perceelnummer 2648' aan het Esveld is een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure doorlopen ten behoeve van de realisatie van één vrijstaande woning. Deze omgevingsvergunning is juridisch-planologisch vertaald door middel van de opname van de bestemming 'Wonen - 1' met bouwvlak, maximum goothoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 5 meter. Tussen deze woning en de woningen aan de Sint Jozefhoek blijft een strook met een groenbestemming gehandhaafd ter afscheiding. De navolgende afbeelding is een impressie van de beoogde inrichting van het perceel.



Uitsnede bouwplan woning Esveld (Bron: Rudi Herder bouwkundig ontwerp en advies).

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Bij de beantwoording van de vraag of dit een stedelijke ontwikkeling betreft moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het voorliggend plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie³ dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In voorliggende situatie geldt dat ter plaatse reeds 205 woningen werden mogelijk gemaakt door het geldend juridisch-planologisch kader. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit vergroot naar 214 woningen. Daarbij geldt dat voor vier woningen (woning aan het Esveld en woningen aan Groot Agteveldlaan 18-22) reeds een juridisch-planologisch kader is. Per saldo voorziet dit bestemmingsplan dan ook in 5 extra woningen. Daarmee maakt voorliggend plan qua aard (het blijft woningbouw) en omvang (per saldo worden minder 11 extra woningen mogelijk gemaakt) geen dusdanige wijzigingen mogelijk ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, dat gesteld wordt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2025 (herijking 2016)

Op 12 december 2016 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (PRS) vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. De structuurvisie is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid

³ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

en is bindend voor de gemeenten. In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de verordening.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de PRS wijst uit dat in het plangebied een aantal provinciale belangen spelen. Navolgend wordt hier op ingegaan.

Landschap Gelderse Vallei

Groot Agteveld behoort tot het landschapstype Gelderse Vallei en kent de volgende kernkwaliteiten:

- 1 Rijk gevarieerde kleinschaligheid;
- 2 Stelsel van beken, griften en kanalen;
- 3 Grebbelinie;
- 4 Overgang van Vallei naar stuwwal (luwe Flank).

De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers om bij ontwikkelingen gebruik te maken van deze kernkwaliteiten.

Wonen - Binnenstedelijke woningbouw

De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wordt verstedelijking zoveel mogelijk gekoppeld aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk. Raadpleging van de digitale kaart van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) heeft uitgezeten dat het plangebied is aangewezen als gebied dat benut kan worden ten behoeve van binnenstedelijke woningbouw. De provincie Utrecht streeft er naar om tweede van het woningbouwprogramma binnenstedelijk op te lossen. Dit biedt kansen om de leefbaarheid in steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en woonomgeving. Navolgende afbeelding geeft het woningbouwprogramma weer binnen de regio Amersfoort.

	PRS 2013			Gerealiseerd 2013 t/m 2015	Herijking 2016		
	Binnenstedelijke woningbouw	uitleg	totaal		Binnenstedelijke woningbouw	uitleg	totaal
Amersfoort	7.000	3.000	10.000	1146	7.000	3.000	10.000
Baarn	775	0	775	119	775	0	775
Bunschoten	1.690	60	1.750	269	1.750	0	1.750
Eemnes	90	450	540	78	590	0	590
Leusden	1.100	0	1.100	62	1.100	0	1.100
Soest	1.165	0	1.165	93	1.165	0	1.165
Woudenberg	150	1.000	1.150	55	150	1.000	1.150
Totaal regio Amersfoort	11.970	4.510	16.480	1822	12.530	4.000	16.530

*Programma Woningbouw 2013 t/m 2028 (in aantallen woningen) regio Amersfoort
(Bron: Provincie Utrecht).*

Het overgrote deel van het programma is binnen de rode contouren gesitueerd. Voor de gemeente Leusden is opgenomen dat het 1.100 woningen moet realiseren, geheel binnenstedelijk. 300 woningen hiervan zijn gereserveerd voor de woningbouwontwikkelingen Groot Agteveld en Mastenbroek in Achterveld.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016) is op 12 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

Toetsing

Binnen de PRV geldt voor het plangebied dat het is aangewezen als stedelijk gebied binnen het landschapstype Gelderse Vallei. Dit betekent dat voor de beoogde woningbouwontwikkeling het volgende geldt:

- de ontwikkeling moet passen binnen de woningbouwafspraken;
- de ontwikkeling moet rekening houden met energiebesparing en duurzame energiebronnen;
- de ontwikkeling moet bijdragen aan de kernkwaliteiten van de Gelderse Vallei.

De ontwikkeling van Groot Agteveld is opgenomen in het woningbouwprogramma dat voor de gemeente Leusden en meer specifiek voor de kern Achterveld is afgesproken. Bovendien is er binnen de gehele ontwikkeling van Groot Agteveld veel aandacht voor het aspect duurzaamheid (zie daarvoor paragraaf 4.12). Tevens geldt dat de stedenbouwkundige opzet van Groot Agteveld bijdraagt aan een zorgvuldige overgang tussen bebouwing en landschap, onder andere door de aard en schaal van de woningen richting het landschap af te laten nemen en door aan de zuidrand van de woonwijk bomenrijen, watergangen en paden aan te leggen. Ook de groenblauwe structuren binnen Groot Agteveld leveren een bijdrage aan het realiseren van een goede overgang tussen het stedelijk en landelijk gebied. De ontwikkeling van Groot Agteveld sluit dan ook aan op de kernkwaliteiten van de Gelderse Vallei. Er is geen sprake van strijdigheid met de provinciale verordening.

Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Ruimtelijke Visie Regio Amersfoort (2018)

De negen gemeenten (Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg) binnen de regio Amersfoort hebben een visie opgesteld die de voorwaarden formuleert voor de toekomstige ontwikkeling van de regio. Doel van deze visie is om de regio vitaal en aantrekkelijk te laten blijven. Uit een analyse van de regio blijkt dat er groei op de regio afkomt. Dat maakt dat er keuzes nodig zijn om aan die groei tegemoet te komen. Vanuit de overtuiging dat niets doen leidt tot

negatieve effecten als prijsopdrijving, verdringing van lagere inkomens, een teruglopend voorzieningenniveau enz. is de keuze om deze groei te accommoderen, maar wel onder voorwaarden. De regio kiest daarom voor concentratie van de groei in het regionale hart en daarnaast ruimte voor groei in de vitale dorpen. Daarbij zijn twaalf kwalitatieve voorwaarden voor die groei geformuleerd rondom de vier thema's: van nature aantrekkelijk, het kloppend hart van Nederland, lokaal vitaal samen sterk en denkers en doeners. Het gaat om de volgende kwalitatieve voorwaarden, uitgesplitst per thema:

Van nature aantrekkelijk:

- 1 Het watersysteem wordt ingezet als drager voor klimaatadaptie, regionale identiteit en ruimtelijke ontwikkelingen.
- 2 Het waardevolle landschap wordt behouden en versterkt.

Kloppend hart van Nederland:

- 3 Verbeter de (inter)regionale bereikbaarheid.
- 4 Bereikbaarheid is het sturend principe voor ruimtelijke ontwikkelingen.
- 5 Zet in op de fiets.

Lokaal vitaal samen sterk:

- 6 Versterken van de bestaande centra.
- 7 Versterk Amersfoort als regionaal centrum.
- 8 Versterking regionale recreatieve structuur.

Denkers en doeners:

- 9 Realiseer onderscheidende woon- en werkmilieus die gebruik maken van de specifieke kwaliteit van de locatie.
- 10 Creëer mogelijkheden voor interactiemilieus waar denkers en doeners elkaar ontmoeten.
- 11 Zet in op een duurzame circulaire economie & regionale energietransitie
- 12 Kies voor twee sporen in de landbouwsector; schaalvergroting en regionalisering

Toetsing

Achterveld is één van de dorpen binnen de regio Amersfoort. In de regionale ruimtelijke visie wordt aangegeven dat de ontwikkelruimte binnen dorpen de structuur van deze kernen moet versterken en rekening moet houden met de kwaliteiten van het landschap. Tevens wordt aangegeven dat de behoefte aan kleinstedelijke en dorpse woonmilieus groot is in de regio Amersfoort. De ontwikkeling van Groot Agteveld heeft als doel de leefbaarheid en vitaliteit van Achterveld te verbeteren. Tevens wordt met de ontwikkeling een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke opgave om te voorzien in de bouw van sociale huurwoningen. De gehele ontwikkeling van Groot Agteveld draagt ten slotte bij aan een geleidelijke overgang tussen bebouwing en landschap. Dit tezamen maakt dat wordt bijgedragen aan het versterken van de structuur van Achterveld, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de relatie met het landelijk gebied. Daarbij komt dat als gevolg van de ontwikkeling van Groot Agteveld, waarin verschillende woningtypen met groen karakter een plaats krijgen, sprake is van de realisatie van een dorps woonmilieu. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling aan-

sluit bij de ambities en doelstellingen uit de Regionale Ruimtelijke Visie voor de regio Amersfoort.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie stedelijk gebied gemeente Leusden

De gemeente Leusden heeft voor haar stedelijk gebied een omgevingsvisie vastgesteld. In deze omgevingsvisie zijn een aantal strategische keuzes gemaakt:

- De gemeente kiest voor een blijvend beheerste groei (van ongeveer 50 woningen per jaar).
- De gemeente realiseert deze beheerste groei door stenig gebied te verdichten en een groene ontwikkelstrategie in te zetten voor extra woningen in het buitengebied.
- De gemeente ontwikkelt het stedelijk gebied gemengd, groen en gezond.

De omgevingsvisie bevat een aanpak waarin vraagstukken uit de samenleving met de verantwoordelijkheden van de overheid het begin van de visie vormen. Vanuit dit uitgangspunt zijn diverse vraagstukken en omgevingswaarden geformuleerd en is aangegeven welke verantwoordelijkheden van de overheid daarbij horen.

Toetsing

De omgevingsvisie zet voor Achterveld in op een krachtig en vitaal dorp. Daarbij worden nog steeds mogelijkheden gezien voor woningbouwontwikkelingen. Groot Achterveld is ook als ontwikkeling op de visiekaart voor Achterveld aangeduid.



Visiekaart Achterveld (Bron: Gemeente Leusden).

Met de woningbouwontwikkelingen in Achterveld wil de gemeente Leusden een bijdrage leveren aan de vitaliteit van het dorp, onder andere door kleinere huishoudens en senioren te voorzien van passende huisvesting en gezinnen vast te houden/aan te trekken. Voorliggend plan draagt hieraan bij, aangezien een deel van de beoogde wo-

ningen binnen Groot Agteveld levensloopbestendig te noemen is. Tevens voorzien de rug-aan-rug-woningen in een woontypologie gericht op betaalbare huisvestingsmogelijkheden voor kleinere huishoudens. Het aandeel koopwoningen binnen Groot Agteveld levert een bijdrage aan het bieden van voldoende huisvestingmogelijkheden voor gezinnen.

Belangrijk daarbij is dat dit gebeurt middels een groene ontwikkelstrategie. Dit wordt geborgd door groen als uitgangspunt te hanteren en ook als zodanig vast te leggen in de bestemmingsplannen. In voorliggend bestemmingsplan is dit gebeurd door de groenblauwe structuren, onder andere langs de Groot Agteveldlaan, zo veel mogelijk te voorzien van een groenbestemming. Daarmee sluit het plan aan op de visie en ambities voor Achterveld uit de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie 2016-2025

De Woonvisie 2016-2025 is een actualisatie van de Woonvisie 2012-2022. Mede vanwege de economische crisis was een aantal jaren het consumentenvertrouwen en daardoor de vraag naar woningen laag. De Woonvisie 2016 -2025 gaat dan ook uit van een ander vertrekpunt. De woonagenda binnen de woonvisie bestaat uit de volgende pijlers:

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

Toetsing

De ontwikkeling van Groot Agteveld levert op verschillende manieren een bijdrage aan het realiseren van de ambities van de pijlers uit de gemeentelijke woonvisie. Het diverse woonaanbod met ruimte voor koopwoningen voor gezinnen in combinatie met grondgebonden en gestapelde sociale huurwoningen maakt dat de pijlers betaalbaarheid en ruimte voor gezinnen in dit plan goed naar voren komen. Het diverse woonaanbod, waarbinnen deels ook ruimte is voor levensloopbestendigheid, voorziet ook in de derde pijler: doorstroming naar geschikte woningen. Daarmee sluit de dorpse woningbouwontwikkeling van Groot Agteveld aan op de ambities uit de gemeentelijke woonvisie

Conclusie

Voorliggend plan sluit aan op het gemeentelijk beleid.

4 Planologische en milieutechnische voorwaarden

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de gedeeltelijke actualisatie van het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied'. In de actualisatie wordt een gewijzigde stedenbouwkundige opzet doorgevoerd voor de velden 1, 2 en 3 van de ontwikkeling waarbij per saldo 5 nieuwe woningen worden toegevoegd. Met dit plan wordt juridisch-planologisch dan ook slechts in zeer geringe mate het areaal aan stedelijke functies vergroot en zijn gelet op het feit dat het een woningbouwontwikkeling betreft niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten. Dit maakt dat, gelet op de aard (wonen) en omvang (maximaal 5 extra wooneenheden) van de ontwikkeling, gesteld wordt dat er geen sprake is van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van een planologische procedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Voor de ontwikkeling van Groot Agteveld is een actualiserend verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Bij het onderzoek is licht humeus en donker zand waargenomen, overgaand in lichtgekleurd en siltig zand op 0.5 à 1.0 m-mv. Het diepere zand is erg fijn. Er is nergens puin in de boven- of ondergrond geconstateerd. Asbest-verdachte materialen zoals plaatjes of scherven zijn dus ook nergens aangetroffen. De boven- en ondergrond van het terrein langs de Hessenweg is niet verontreinigd. Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt een Achtergrondwaarde overschreden. De resultaten sluiten daarmee goed aan bij de conclusie van het onderzoek van Vink BV van augustus 2007. Indicatief is de boven- en ondergrond van het te ontwikkelen terrein als Achtergrondwaarde-kwaliteit gekwalificeerd. In het grondwater is barium als

⁴ Linge Milieu BV (2018). Actualisatie-bodemonderzoek Hessenweg Achterveld, Kadastr. C 2625, Groot Agteveld Fase 2. Projectnummer: 17-2174. 27 februari 2018.

enige boven de streefwaarde verhoogd. Dit metaal is niet specifiek voor de locatie aan de Hessenweg zelf en heeft geen consequenties voor de ontwikkeling van het terrein. Geconcludeerd wordt dat de kwaliteit van de grond en het grondwater van het te ontwikkelen terrein sinds 2007 niet zijn veranderd. De bodemkwaliteit is daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij een planologische procedure moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied' is akoestisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek volgde destijds dat vrijwel alle woningen te maken hadden met een geluidbelasting onder de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. De vijf extra woningen uit dit plan blijven ook buiten de 48 dB-contour, zoals destijds in het onderzoek bepaald. Er is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening. Enkel voor de woningen aan de westzijde, nabij de Koningin Julianaweg, was het noodzakelijk om hogere grenswaarden te verlenen. De stedenbouwkundige opzet ter plaatse van deze woningen blijft ongewijzigd, waardoor het verrichten van nieuw akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen geldt voor deze woningen wel dat aangetoond moet worden dat voldaan kan worden aan de geluidseisen uit het Bouwbesluit 2012. Een nadere beschouwing van het aspect geluid afkomstig van wegverkeerslawaai is daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid – Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Op 7 december 2015 heeft de provincie het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan) vastgesteld. Dit plan legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Vanaf 2016 is al het bodem-, water en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan.

De provincie heeft in het plan de volgende doelen geformuleerd:

- Wij streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Wij streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- Wij streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.

- Wij streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Om hierin een focus aan te brengen zijn vier prioriteiten benoemd:

- 1 Waterveiligheid en wateroverlast
- 2 Schoon en voldoende oppervlaktewater
- 3 Ondergrond
- 4 Leefkwaliteit stedelijk gebied

Waterschap Vallei & Veluwe - Waterbeheerprogramma 2016 - 2021

Vanaf 1 januari 2016 is het Waterbeheerprogramma van het Waterschap Vallei en Veluwe van kracht. Het is bewust neergezet als een programma en niet meer als een waterbeheerplan. De maatregelen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt, het “hoe” volgt bij het jaarlijks vaststellen van de begroting.

De zorg voor de kerntaken “beschermen tegen overstroming”, “schoon en voldoende oppervlaktewater” en “zuiveren van afvalwater” blijft voorop staan. Daarbij wil het waterschap wel meer toe naar een integrale benadering van de gezamenlijke opgave. Het waterschap wil haar ambities en doelen steeds sterker bereiken samen met de waterpartners. De ambities zijn:

- We beschermen ons gebied tegen overstromingen.
- We zorgen voor de juiste hoeveelheid water.
- We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit.
- Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden.
- We halen de hoogst mogelijke waarde uit water.
- We beheren afvalwaterketen en watersysteem als één geheel samen met onze partners.

Samen met gemeenten wil het waterschap schoon hemelwater en afvalwater zoveel mogelijk aan de bron scheiden. Dit om de negatieve effecten van extreme buien (lage waterkwaliteit door overstorten) en droogte (lagere waterkwaliteit door geen watertoevoer, hittestress), als gevolg van klimaatverandering, te voorkomen. Hiertoe stelt het waterschap een beleidsplan op en voert dit uit.

Binnen de verantwoordelijkheden van de waterpartners voor grondwaterbeheer wil het waterschap de samenwerking initiëren en als grondwaterloket fungeren. De start betreft het vormen van een gezamenlijk grondwaterkennisteam.

Binnen de jaarcyclus wordt door het waterschap verantwoording afgelegd over de inhoudelijke doelen en resultaten. In de cyclus wordt een moment ingebouwd om op collegiale basis met de waterpartners de programmering voor het komende jaar af te stemmen.

Toetsing

In het kader van de ontwikkeling van Groot Agteveld is een waterstructuurplan⁵ opgesteld waarin de wateropgave is bepaald. In dit plan is een stelsel van watergangen, greppels en wadi's opgezet, die voorzien in de volledige bergingsbehoefte van Groot Agteveld. Deze waterstructuur is inmiddels ook als zodanig opgenomen in de Legger van het waterschap en blijft met voorliggend plan ongewijzigd. Het gaat om C-wateren (zie afbeelding), waarbij het waterschap geen beschermingszones hanteert. Voor de verdere ontwikkeling van de gewijzigde stedenbouwkundige opzet van Groot Agteveld is een revisie⁶ opgesteld voor het waterstructuurplan. Daarin zijn de wijzigingen ten opzichte van het eerste waterstructuurplan verwerkt en wordt geconcludeerd dat deze wijzigingen geen gevolgen hebben voor de waterhuishouding, mits de stuwhoogte wordt teruggebracht naar 3,95 m +NAP.



Uitsnede legger Gelderse Vallei ter hoogte van Groot Agteveld (Bron: Waterschap Vallei en Veluwe).

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen

⁵ CiCom Enigeering bv (2012). Waterstructuurplan Groot Agteveld te Achterveld. 17 december 2012.

⁶ Drong (2020). Revisie waterstructuurplan Groot Agteveld. Kenmerk: 1701902-R. 30 maart 2020.

niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal $1,2 \mu g/m^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in z'n totaliteit in maximaal 211 woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.6 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het project te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

In en rondom het plangebied hebben in het verleden reeds verschillende archeologische onderzoeken plaatsgevonden. In 2013 is door Vestigia aanvullend bureauonderzoek en een proefsleuvenonderzoek⁷ uitgevoerd om vast te stellen of er mogelijk archeologische resten verstoord dreigen te worden door de bouwwerkzaamheden van het plan Groot Agteveld. Uit deze aanvullende archeologische onderzoeken is gebleken dat er een groot aantal recente grondbewerkingen heeft plaatsgevonden. Tevens zijn een gering aantal grondsporen aangetroffen. Daaruit wordt geadviseerd om geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren en het gehele onderzoeksgebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

De aanwezigheid van archeologische vondsten en/of sporen kan echter nooit geheel worden uitgesloten. Indien bij bodem verstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is diegene verplicht dit direct te melden. Officieel dient een melding te gebeuren bij de burgemeester van de betreffende gemeente of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In de praktijk is het eenvoudiger de melding te doen bij het Centrum voor Archeologie van de gemeente Amersfoort, tijdens kantooruren te bereiken via 033-463 77 97.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten vondsten en/of sporen ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

⁷ Vestigia BV (2013). Ruimtelijk advies op basis van aanvullend archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen en proefsleuven. Plangebied Groot Agteveld/Hessenweg. Projectnummer: V12-2311. 25 januari 2013.

Toetsing

In en rondom het plangebied bevinden zich geen monumentale en/of cultuurhistorische waarden. Bij de stedenbouwkundige opzet van de gehele ontwikkeling van Groot Agteveld is rekening gehouden met een stedenbouwkundige opzet, die voor goede overgang tussen het landelijk gebied en de kern Achterveld. Met voorliggend plan worden wordt aangesloten bij deze stedenbouwkundige hoofdopzet en blijven de omliggende structuren van Groot Agteveld ongewijzigd. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling niet zorgt voor eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁸ onderzocht of beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in de resterende fasen van de realisatie van Groot Agteveld. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijke negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Groot Agteveld ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 10,6 kilometer afstand. Het is uitgesloten dat bijvoorbeeld licht of geluid afkomstig van de ontwikkeling op deze grote afstand het Natura 2000-gebied kan verstoren. Ook is van de ontwikkeling geen sterke toename van stikstofemissie te verwachten. Vanwege de relatief kleinschaligheid van de ontwikkeling en de aanzienlijke afstand tot Natura 2000-gebied zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebied door de ontwikkeling uitgesloten. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets is dan ook niet nodig.

Het dichtstbijzijnde gedeelte van het natuurnetwerk bevindt zich op minimaal 180 meter ten zuiden van Groot Agteveld. De bescherming van het NNN kent in de provincie

⁸ SAB (2020). Quick scan natuur, Achterveld, de Groot-Agteveldlaan. Projectnummer: 90919.04. 25 maart 2020.

Utrecht niet het begrip externe werking. Aangezien Groot Agteveld niet in de Groene contouren ligt, leidt de voorgenomen ingreep niet tot vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van de aanwezige natuur. De voorgenomen ingreep zal geen effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de Groene contouren. De bescherming van de Groene contouren staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren voorkomen. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Uit de quick scan blijkt verder dat in en rondom Groot Agteveld vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Nestplaatsen van vogelsoorten waarvan het nest jaarrond is beschermd worden niet verwacht. Nader onderzoek naar deze soorten is niet nodig en de bescherming van deze soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

In en nabij Groot Agteveld kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg. Aangeraden wordt, om de komst van de oeverzwaluw in het plangebied te voorkomen door de zandbulten niet te stijl te laten worden. Zorg ervoor dat deze afvlakken, zodat oeverzwaluwen hier niet tot broeden kunnen komen.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat rondom Achterveld geen risicobronnen aanwezig zijn. Gezien de afwezigheid van risicobronnen in een cirkel van circa één kilometer rondom het plangebied is een andere beschouwing niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide

deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van nieuwe, gevoelige functies in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. Het gaat per saldo om een vijftal aanvullende woningen in veld 3 van Groot Agteveld, waaronder de rug-aan-rug-woningen behoren en de twee woningen voortkomend uit het effectueren van de wijzigingsbevoegdheid. De directe omgeving van het plangebied kent grotendeels een woonbestemming dan wel een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' wordt getypeerd als een 'rustige woonwijk'.

Langs de Hessenweg zijn diverse maatschappelijke, dienstverlenende, detailhandel en lichte horecafuncties aanwezig. Ook ter plaatse van het coöperatieterrein in het oosten van de ontwikkeling van Groot Agteveld zijn dit soort functies beoogd. Dergelijke functies kennen hoogstens een milieucategorie 2 en kennen in een 'rustige woonwijk' een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de twee nieuwe woningen voortkomend uit het effectueren van de wijzigingsbevoegdheid is meer dan 30 meter, zodat voldaan kan worden aan de richtafstand. Voor de andere woningen uit veld 3 ligt dit anders. De afstand tussen deze woningen en bijvoorbeeld de gronden van het adres Hessenweg 188 is kleiner dan 30 meter. Wel wordt opgemerkt dat de beoogde rug-aan-rug-woningen in veld 3 op grotere afstand komen te liggen dan de huidige juridisch-planologische situatie ter plaatse volgens het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied'. Aangezien dit een bestaande juridisch-planologische situatie betreft, wordt deze situatie acceptabel geacht.

Op het adres Hessenweg 196 bevindt zich een autobedrijf met milieucategorie 3.1 Dit betekent dat er rekening moet worden gehouden met een richtafstand van 50 meter. De afstand tussen het bedrijf en veld 3 is iets meer dan 50 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden en is een nadere beoordeling niet noodzakelijk. Wel geldt ook voor deze situatie dat de afstand tot andere woonvelden van Groot Agteveld kleiner is dan de richtafstand. Aangezien dit een bestaande juridisch-planologische situatie betreft, wordt dat deze situatie acceptabel geacht.

Daarnaast bevindt zich op het adres Koningin Julianaweg 28b een asfaltaannemer. Uitgaande van een 'Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²' betekent dit een richtafstand van 100 meter voor het aspect 'geluid' en een richtafstand van 30 meter voor het aspect 'gevaar'. De afstand tussen dit bedrijf en Groot Agteveld is circa 130 meter. Daarmee wordt aan de richtafstanden voldaan en is een nadere beoordeling niet noodzakelijk.

Ten slotte bevindt zich een aantal (intensieve) veehouderijen in het buitengebied van Achterveld. De hindercontouren van deze bedrijven reiken echter niet tot aan het plangebied.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

In het kader van de gehele ontwikkeling van 'Groot Agteveld' is onderzocht of deze ontwikkeling, samen met de woningbouwontwikkeling in Mastenbroek, is op te vangen in de aanwezige verkeerstructuur van Achterveld. Geconcludeerd is dat dat niet tot substantiële toenames in de verkeersdruk zal leiden. Als gevolg van voorliggend bestemmingsplan zullen er per saldo 5 extra woningen worden gerealiseerd. Navolgend wordt bepaald wat dit betekent voor de verkeersgeneratie van het plan.

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁹ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Gelet op het feit dat het plangebied middenin een woonwijk ligt worden de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden. De gemeente Leusden wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk' gebied.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie zijn de kencijfers uit de CROW voor de categorie 'koop, huis, vrijstaand' worstcase gehanteerd. Uitgaande van een gemiddelde levert dat 41 (8,2 x 5 wooneenheden) mvt/etmaal op. Gelet op deze geringe verkeersgeneratie en het feit dat in het verleden reeds is bepaald dat de aanwezige verkeerstructuur in Achterveld toekomstbestendig is, maakt dat verwachting gerechtvaardigd is dat het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld en er zich geen belemmeringen voordoen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Parkeren

Voor de gehele ontwikkeling van 'Groot Agteveld' is een minimale parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Deze parkeernorm wordt ook in dit bestemmingsplan gehanteerd. De parkeerbehoefte wordt in Groot Agteveld op verschillende manieren gerealiseerd, zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte. Voor de gehele ontwikkeling (inclusief woningen zuiden veld 1, coöperatieterrein en 3 woningen Hessenweg) is een parkeerbalans opgesteld, waaruit volgt dat er voldoende parkeergelegenheid in de gehele ontwikkeling aanwezig is.

	veld 1	veld 2	veld 3	veld 4	veld 5	veld 6	veld 7	veld 8	veld 9	Totaal
Parkeren eigen terrein (factor 0,85 per p-vak)	39	15	3	18	20	10	0	13	0	118
Langsparkeren openbare ruimte	0	28	0	15	25	15	0	0	0	83
Haaksparkeren openbare ruimte	8	28	60	5	33	34	40	2	54	264
Informele parkeerplaats	5	0	0	0	0	0	0	0	0	5
Vrijstaand	16	5	2	4	6	2	0	4	0	39
tweekap	6	2	0	4	2	4	0	4	0	22
Appartementen	0	12	0	0	16	3	7	0	22	60
Rijthuis	5	18	30	13	17	22	15	0	6	126
P-veld/woning	1,93	1,92	1,97	1,81	1,90	1,90	1,82	1,88	1,93	1,90

⁹ CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

Daarmee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen inzake parkeren. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.12 Duurzaamheid

Duurzaamheid

De definitie van duurzame stedenbouw is: 'een vorm van stedenbouw die in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen. En die beide in de tijd weet te handhaven, zodat ook de toekomstige generaties daar in delen. Duurzame stedenbouw is een schakel tussen ruimtelijke ordening, duurzaam bouwen, duurzame weg- en waterbouw en duurzame utiliteitsbouw.'

Het stedenbouwkundig plan Groot Agteveld is gebaseerd op de ideeën van duurzame stedenbouw. De basisopzet van het plan, veel groen en openbare ruimte, zo min mogelijk verharding, lage dichtheid, versterking groenstructuren, gebalanceerd waterbeheer en duurzaam materiaalgebruik zijn hiervan kenmerken.

Water

Het doel is het landschap door te laten lopen in het dorp. Hiervoor worden bestaande en oude watergangen opgewaardeerd. Ook wordt zo min mogelijk verharding en waar mogelijk waterdoorlatende verharding aangelegd. In het groen kunnen wadi's en poelen worden aangelegd. Door de nieuwe waterstructuur wordt het mogelijk hemelwater af te koppelen en via infiltratie en natuurlijke afvoer aan te sluiten op de omliggende watergangen.

Natuur en ecologie

Door het creëren van groenstructuren die van het buitengebied de wijk in lopen, wordt de beleving van het landschap versterkt. Brede straatprofielen benadrukken de dorps sfeer van de wijk. Door de openbare ruimte voldoende maat te geven, is het mogelijk het openbaar groen recreatief te gebruiken (speelveld). Naast woningbouw omvat het plan ook de herinrichting van het gebied tussen de nieuwe woonwijk en de Modderbeek. Dit gebied grenst aan belangrijke ecologische verbindingzones tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. Het plan sluit aan bij de visie van de provincie op dit gebied.

Verkeer

Vanaf de aansluiting op de Julianalaan wordt een snelle fietsverbinding naar het centrum aangelegd. Ook zorgen de verschillende voetpaden in en naar het buitengebied, het beperken van de verharding en het waar mogelijk realiseren van parkeergelegenheid op eigen erf voor een duurzaam verkeerssysteem. Het terugdringen van gepar-

keerde auto's uit het straatbeeld draagt tevens bij aan de kwalitatieve waarde van de openbare ruimte. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt in een dorp, is het moeilijk om het algemene gebruik van de auto terug te dringen. Wel wordt voor bewegingen binnen het dorp, door het realiseren van doorsteken en aansluitingen op de bestaande langzaam verkeersstructuur, getracht het gebruik van de auto voor korte verplaatsingen te beperken.

Energie

Energie binnen duurzame stedenbouw is gebaseerd op het verminderen van energie gebruik, het gebruik van duurzame energie en het effectief gebruik maken van fossiele brandstoffen. Met name de ruimtelijke aspecten hiervan staan centraal. Voor het plan betekent dit met name het gebruik van duurzame materialen en het installeren van energie zuinige verlichting in de openbare ruimte. Verder is afgesproken dat de woningen een EPC (energie-prestatie-coëfficiënt) zullen hebben van 0,2. Dit betreft een hogere eis dan wettelijk in het Bouwbesluit is vastgelegd (EPC = 0,4). Bij de woningontwerpen wordt voorts gebruik gemaakt van de methodiek 'GPR gebouw'. GPR Gebouw is een methodiek om duurzaamheid en kwaliteit op gebouwniveau te meten.

Materiaalgebruik

In het project wordt gestreefd naar toepassing van duurzame materialen. Herbruikbare materialen genieten de voorkeur. Duurzaam geproduceerd hout, gerecyclede materialen, herbruikbare verharding (beton- of gebakken klinkers). Ook wordt gestreefd naar materiaalgebruik dat niet uitlooft en dus de kwaliteit van bodem en water niet aantast. Voor de inrichting van de openbare ruimte betekent dit hoogwaardig straatmeubilair (vandalbestendige, graffitiwerende, robuuste materialen).

Afvalplan

Voor de inzameling van afval wordt een integraal netwerk van inzamelpunten opgezet. Het betreft het reserveren van ruimte voor gescheiden afvalinzameling. Deze locaties worden geplaatst op centrale punten en waar mogelijk gecombineerd met andere functies. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn gebruiksvriendelijkheid en beheersbaarheid zonder inbreuk op de kwaliteit en uitstraling van de openbare ruimte. Tevens wordt een deel van de afvalstromen huis-aan-huis opgehaald.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven.

5.1.3 *Hoofdstukopbouw van de regels*

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. In onderhavig plan betreft het acht bestemmingen. Elk artikel kent de volgende opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmings-

omschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels.

Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels en overige regels.

Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Gemengd', 'Groen', 'Tuin - 1', 'Tuin - 2', 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijf', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en 'Wonen - 3'. Daarnaast heeft het bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge archeologische verwachting' en 'Waarde - Archeologie middelhoge archeologische verwachting'. In de bestemmingsregeling van dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk aan gesloten bij de regelingen uit het bestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied'.

Gemengd

Deze bestemming komt enkel voor ter plaatse van veld 7, waar een menging van functies wordt voorgestaan. De bestemming 'Gemengd' heeft betrekking op verschillende functies. Binnen de bestemming worden de functies dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en woningen toegestaan. Daarnaast zijn beroepen en bedrijven aan huis toegestaan. Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak, welke volledig mag worden bebouwd. Daarbij moet onder meer worden voldaan aan de ter plaatse geldende maximum goot- en bouwhoogte.

Groen, Verkeer en Verkeer - Verblijf

Deze bestemmingen zijn toegekend aan het openbaar gebied en zijn grotendeels uitwisselbaar. Gebouwen zijn slechts in zeer beperkte mate toegestaan. Binnen de bestemming Verkeer - Verblijf is tevens een aanduiding wonen opgenomen op de verbeelding. In verband met de gewenste flexibiliteit van het plan is het binnen deze gronden toegestaan om de gronden in te richten overeenkomstig de bestemming Wo-

nen - 2. Om deze reden worden de bouwregels van de bestemming Wonen - 2 van toepassing verklaard op die gronden, voor zover die gronden daadwerkelijk worden gebruikt ten behoeve van wonen.

Tevens is binnen de bestemming Groen een aanduiding verkeer opgenomen teneinde verkeersvoorzieningen toe te staan. Meer specifiek zijn in de bestemming Groen speelvoorzieningen toegestaan.

Wonen - 1, Tuin - 1, Tuin - 2, Wonen - 2 en Wonen - 3

In deze regels is een onderscheid gemaakt tussen wat een gedetailleerdere woonbestemmingen (Wonen - 1 i.c.m. Tuin - 1 en Tuin - 2) en een globale woonbestemming (Wonen - 2). Voor de rug-aan-rug-woningen in veld 3 is de bestemming Wonen - 3 van toepassing.

Bij de bestemming Wonen - 1 geldt dat het woningtype niet is vastgelegd, appartementen uitgezonderd. De woningen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak en de goot- en bouwhoogten van de woning zijn opgenomen op de verbeelding. Buiten het bouwvlak zijn tevens bijbehorende bouwwerken, zoals bijgebouwen toegestaan. De maatvoering en oppervlakte van deze bijbehorende bouwwerken zijn gemaximeerd in de regels.

Binnen de bestemming Tuin - 1 zijn in beginsel geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Deze bestemming is veelal toegekend aan de voortuinen van woningen. Om die reden worden bouwwerken als schuttingen (maximaal 2 m) alleen achter de voorgevel toegelaten. Voorts is het mogelijk om bij afwijking overkappingen binnen de bestemming te realiseren, mits deze achter de voorgevel worden gerealiseerd. Daarnaast gelden nog enkele andere eisen.

Bij hoekwoningen kan het lastig zijn te bepalen welke gevel als voorgevel moet worden aangemerkt. Om die reden is met hoekwoningen rekening gehouden in de begripsomschrijving van het begrip 'voorgevel': *de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt*.

Dit betekent dat bij omgevingsvergunning door het college van burgemeester en wethouders wordt bepaald welke gevel als voorgevel geldt. Bij hoekwoningen wordt slechts één gevel als voorgevel aangemerkt. Achter deze gevel mogen bouwwerken als schuttingen en overkappingen worden gerealiseerd, zodat ook bij hoekwoningen bijvoorbeeld een carport kan worden gerealiseerd.

De bestemming Tuin - 2 is opgenomen ter plaatse van de achtertuinen van woningen, gelegen in het zuidoosten van Groot Agteveld, waarvan de achtertuinen buiten het door de provincie aangewezen stedelijk gebied. Om te voorkomen dat hier bebouwing wordt opgericht, is hier de bestemming Tuin - 2 toegekend, waar in tegenstelling tot Tuin - 1 helemaal geen bebouwing is toegelaten.

Voor wat betreft de bouwregels van de bestemming Wonen - 2 geldt dat grondgebonden woningen mogen worden gerealiseerd in de vorm van vrijstaande, dubbele en rijwoningen. Daarnaast mogen appartementen worden gerealiseerd op die plaatsen waar dat op de verbeelding is aangegeven. Er zijn geen afzonderlijke bouwvlakken op

de verbeelding aangegeven, in de regels is echter wel bepaald dat de woningen maximaal 15 m diep mogen worden. Ook is geen bestemming Tuin opgenomen. Door de bepalingen van Wonen - 2 met betrekking tot deze zaken woordelijk te regelen in de bestemmingsregels, ontstaat echter een vergelijkbare regeling zoals is opgenomen in de bestemmingen Wonen - 1 en Tuin.

Het verschil tussen Wonen 1 en Wonen 2 is dat bij Wonen 1 bouwvlakken in de vorm van stroken op de verbeelding zijn aangegeven en dat er vrij weinig ruimte is om 'te schuiven' met de woningen binnen dat bouwvlak. Voor de bestemming Wonen - 2 geldt dat voor wat betreft de inhoud zoveel mogelijk is aangesloten bij de bestemmingen Wonen - 1 en Tuin. Wel gelden enkele belangrijke verschillen. Gelet op het globale karakter van dit deel van het gebied, kan nog niet worden aangegeven waar de woningen exact worden gesitueerd.

Bij recht mag binnen een woning en bijbehorende bouwwerken een beroep aan huis worden uitgeoefend. Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis.

Teneinde te waarborgen dat een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied ontstaat, is in zowel de bestemming Wonen - 1 als de bestemming Wonen - 2 de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' opgenomen ter plaatse van het zuidelijke deel van het plan. Zodoende mogen ter plaatse uitsluitend dubbele en vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Ter plaatse van deze aanduiding geldt ook een lagere maximale goot- en nokhoogte teneinde een dorpse overgang te bereiken. Ditzelfde geldt voor de westkant van het plan, aan de Julianaweg, waar in de bestemming Wonen-2 de aanduiding 'vrijstaand' is opgenomen, om ervoor te zorgen dat hier uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd.

De rug-aan-rug-woningen hebben de bestemming Wonen - 3 gekregen. Hier mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd. Zowel de woningen als de bijbehorende bouwwerken moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Verder sluit de bestemming wat betreft bouw- en gebruiksmogelijkheden zo veel mogelijk aan bij de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 2.

***Waarde - Archeologie middelhoge archeologische verwachting en
Waarde - Archeologie hoge archeologische verwachting***

Uit het archeologisch onderzoek dat is verricht ten behoeve van de locatie groot Agteveld blijkt dat er kans bestaat op het aantreffen van archeologische resten. De aanbevolen vervolgonderzoeken, om te bepalen welke resten daadwerkelijk aanwezig zijn en welke waarde deze vertegenwoordigen, worden zoveel mogelijk voor de vaststelling van het bestemmingsplan gedaan. Om te voorkomen dat de eventueel aanwezige archeologische resten worden geschaad, is ter plaatse van de gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarden een dubbelbestemming opgenomen, met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over de begrippen, de wijze van meten, anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, overige regels en overgangsrecht en slotregel.

In deze toelichting is het woningbouwprogramma beschreven. Het totale aantal woningen bedraagt maximaal 211. Om ervoor te zorgen dat er niet meer dan 211 woningen worden gerealiseerd, is dit maximale aantal woningen vastgelegd in de algemene gebruiksregels. Dit aantal geldt voor het gehele plangebied van dit bestemmingsplan en wordt verdeeld over de bestemmingen Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen - 3 en Gemengd.

In de overige regels is een bepaling opgenomen inzake het parkeren (inclusief een afwijkingsmogelijkheid).

De overige min of meer standaardregels in dit bestemmingsplan worden hier verder niet toegelicht.

6 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van Groot Agteveld als geheel is een gezamenlijk initiatief van gemeente Leusden, De Alliantie Ontwikkeling en Woningstichting Leusden. De marktpartijen zullen het project grotendeels voor eigen rekening en risico ontwikkelen. Hiertoe hebben zij op basis van een grondexploitatie aan de gemeente aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.

De door de gemeente te maken kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, alsmede de uitvoering ervan, worden middels een exploitatieovereenkomst met genoemde marktpartijen verhaald. Ditzelfde geldt voor eventuele planschade. Voor de gemeente zijn derhalve geen kosten verbonden aan de ontwikkeling van Groot Agteveld, dan wel zijn de kosten gedekt.

Ter raming van eventuele planschade is een planschadeonderzoek uitgevoerd. Met de uitkomsten hiervan is rekening gehouden in de exploitatieopzet behorende bij de ontwikkeling van Groot Agteveld.

Hiermee is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

7 Procedure

7.1.1 Voortraject Groot Agteveld

De ontwikkeling van Groot Agteveld is vooraf gegaan door een uitgebreid participatietraject met omwonenden en andere belanghebbenden. Het participatietraject bestond ten eerste uit de vorming van een klankbordgroep uit diverse geledingen van de samenleving. De klankbordgroep is meerdere malen bij de planvoorbereiding, en meer specifiek bij de totstandkoming van de ontwikkelingsvisie, betrokken geweest. Geconcludeerd kan worden dat de tussenproducten overwegend positief door de klankbordgroep zijn ontvangen en dat de belangrijkste opmerkingen in de ontwikkelingsvisie zijn verwerkt. Daarnaast hebben de dorpsbewoners kunnen meepraten over de ontwikkelingsvisie en heeft 96% van de inwoners te kennen gegeven te kunnen instemmen met de plannen. De ontwikkelingsvisie heeft vervolgens aan de basis gelegen van het stedenbouwkundige plan en voorliggend bestemmingsplan.

Alle Achtervelders worden voorts via sociale media (Facebook) en de projectwebsite op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen rond Groot Agteveld. Voor voorliggend bestemmingsplan is vanwege de corona-pandemie een digitaal informatiemoment georganiseerd. Met behulp van een filmpje zijn de Achtervelders bijgepraat over de stand van zaken van Groot Agteveld en is uitgelegd wat de bedoeling is van de laatste velden van de ontwikkeling. Tevens is uitgelegd dat voor de ontwikkeling van de laatste velden een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. In het filmpje wordt ook toegelicht hoe de procedure eruit ziet. Het filmpje is circa 450 keer bekeken. Dit filmpje is te vinden op YouTube, laagdrempelig. Belangstellenden hebben circa 2 weken de tijd gehad om vragen te stellen. In het filmpje is gezegd dat alle vragen en antwoorden anoniem zullen worden gedeeld met de andere vragenstellers. Uiteindelijk zijn er zes vragen via de mail gesteld en beantwoord.

7.1.2 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschappen en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bouwplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Naar aanleiding van de vooroverlegperiode is er niet de noodzaak het bestemmingsplan aan te passen.

7.1.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Agteveld - Woongebied actualisatie' heeft van 2 april 2021 tot en met 13 mei 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was een ieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen. Tijdens de periode van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. In de nota van zienswijzen is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.