



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Achterveld, Mastenbroek 2

Gemeente Leusden

Datum: 10 maart 2022

Projectnummer: 200198.01

ID: NL.IMRO.0327.276-0401

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Beschrijving bestaande situatie	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Huidige situatie plangebied	8
2.3	Toekomstige situatie plangebied	9
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	Planologische en milieutechnische voorwaarden	22
4.1	Milieueffectrapportage	22
4.2	Bodem	23
4.3	Geluid	24
4.4	Water	26
4.5	Luchtkwaliteit	28
4.6	Archeologie	30
4.7	Cultuurhistorie	30
4.8	Natuur	31
4.9	Externe veiligheid	32
4.10	Bedrijven en milieuzonering	33
4.11	Geur	35
4.12	Verkeer en parkeren	36
5	Juridische planbeschrijving	38
5.1	Algemeen	38
5.2	Dit bestemmingsplan	39
6	Economische uitvoerbaarheid	42
7	Procedure	43

Bijlagen

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6: Quick scan natuur
- Bijlage 7: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 8: Nader soortgericht natuuronderzoek
- Bijlage 9: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 10: Geuronderzoek
- Bijlage 11: Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1 Inleiding

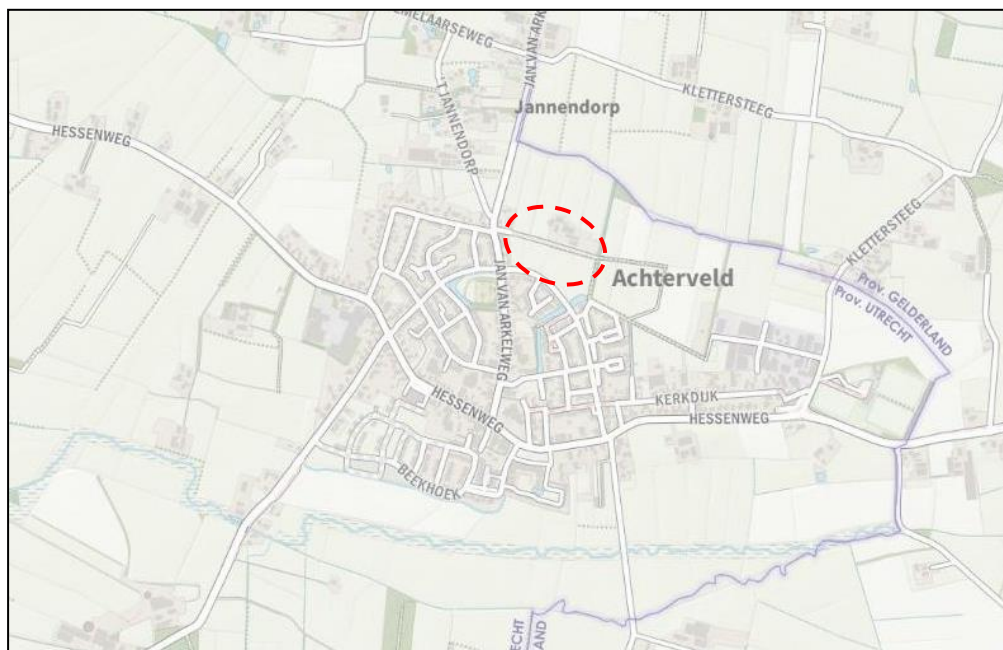
1.1 Aanleiding

Aan de noordzijde van de kern Achterveld, gemeente Leusden, bevindt zich een uitbreidingslocatie binnen de rode contour. Het voornemen bestaat om op de locatie, onder de noemer 'Mastenbroek 2', woningbouw te ontwikkelen in de vorm van maximaal 125 woningen in verschillende segmenten en categorieën. De beoogde woningbouwontwikkeling wordt uitgevoerd als dorps woonmilieu met een ruime opzet.

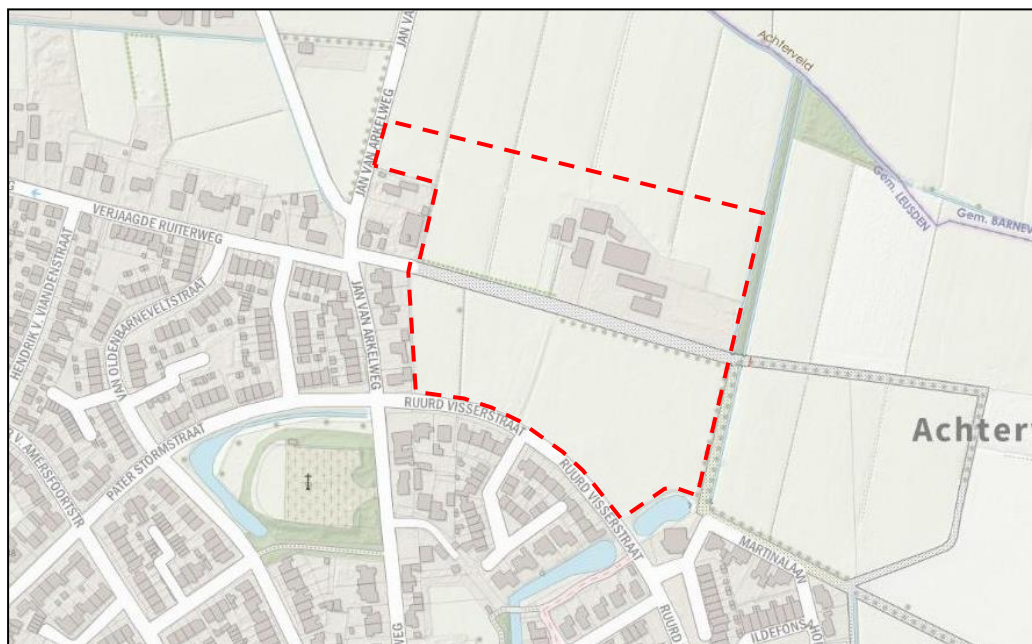
In het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Achterveld 2014' is de locatie hoofdzakelijk bestemd als 'Agrarisch' en voor een klein deel als 'Wonen'. Het beoogde plan past dan ook niet binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor de realisatie van de woningen niet zonder meer mogelijk is. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is de vaststelling van een nieuwe bestemmingsplan voor dit gebied noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Mastenbroek 2 bevindt zich aan de noordzijde van de kern Achterveld. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Ruurd Visserweg, aan de oost- en noordzijde aan het buitengebied van de gemeente Leusden en aan de westzijde aan de lintbebouwing van de Jan van Arkelweg. 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.



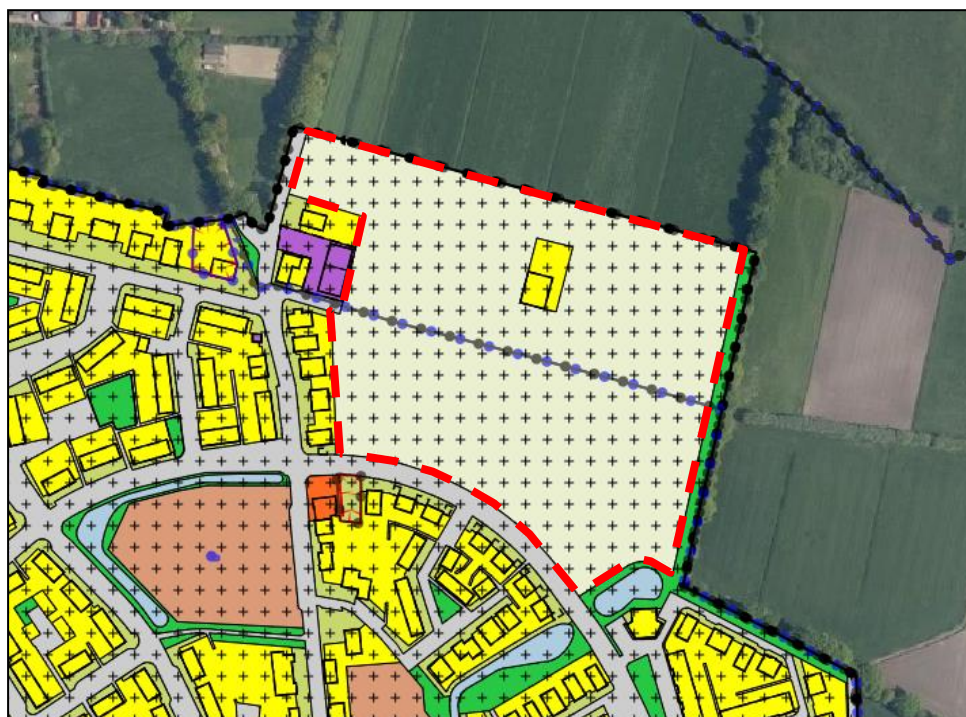
Globale ligging plangebied (rode cirkel) in relatie tot de omgeving (bron:pdok.nl)



Globale begrenzing plangebied (rood kader) (bron: pdok.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het bestemmingsplan geldt het bestemmingsplan 'Achterveld 2014', zoals vastgesteld op 9 juli 2014 door de gemeenteraad van Leusden. Op grond van dit bestemmingsplan gelden voor het bestemmingsplan de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen', alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'.



Uitsnede uit verbeelding van het geldende bestemmingsplan met daarop het plangebied globaal rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid (met uitzondering van de intensieve tak), groenvoorzieningen en water. Op de gronden mogelijk enkel bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, van maximaal 2 meter hoog worden gebouwd.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, beroep aan huis, tuinen en erven. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd en door toedoen van de aanduiding 'vrijstaand' is enkel een vrijstaande woning toegestaan met de bestaande goot- en bouwhoogte. Bijbehorende bouwwerken zijn slechts toegestaan aan één kant naast de zijgevel van de woning. Daarnaast geldt een maximale bouwhoogte van 2,7 m en 2 m voor respectievelijk pergola's en erfafscheidingen. De gezamenlijke bruto-vloeroppervlakte ten behoeve van een beroep aan huis mag ten slotte niet meer bedragen dan 30%.

Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Met deze dubbelbestemming is onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte die meer bedraagt dan 500 m² of waarvan de bodemingrepen dieper reiken dan 30 centimeter onder het maaiveld.

De beoogde woningbouw op de locatie Mastenbroek 2 past niet (volledig) binnen de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Daarmee is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

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 Achterveld 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 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 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 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat voor het overgrote deel uit (agrarische) weidegrond, begrensd door hekwerk en/of sloten. Aan de noordoostzijde van het plangebied bevindt zich een boerderij (Jan van Arkelweg 42), bestaande uit een vijftal schuren en stallen en een woning. Tussen de bebouwing is verharding aangebracht in de vorm van klinkers en/of betonplaten. Het erf is ontsloten via een onverharde weg, welke het plangebied in oost-westelijke richting doorkruist. Langs de oostelijke plangrens is sprake van een herkenbare groenstructuur. Navolgende afbeeldingen tonen achtereenvolgens de agrarische weidegrond en het boerenerf.



*Impressie huidige situatie plangebied met achtereenvolgens de weidegrond en het boerenerf
(bron: Google Maps)*

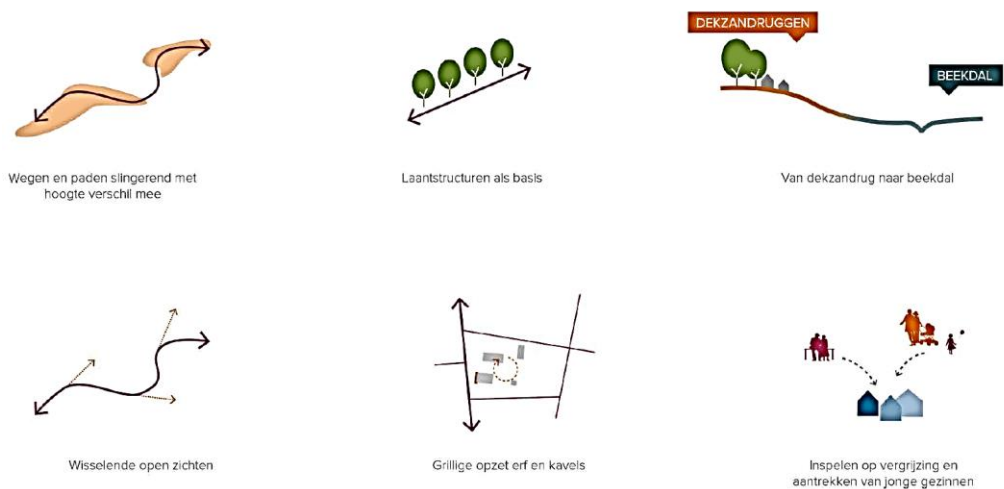
2.3 Toekomstige situatie plangebied

Het voornemen bestaat om ter plaatse van het plangebied te voorzien in een uitbreiding van de kern Achterveld in de vorm van een nieuwe woonwijk, bestaande uit maximaal 125 woningen, onder de noemer Mastenbroek 2. Op 2 juli 2020 heeft de gemeenteraad van Leusden ingestemd met de kaders en randvoorwaarden voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Deze kaders zijn:

- 1 de eigendommen in het plangebied worden samengebracht en er wordt een integraal plan voor woningen en openbare ruimte gemaakt;
- 2 het gebied wordt ontwikkeld in tot een dorps woonmilieu met een dichtheid van maximaal 25 woningen per ha;
- 3 in het plangebied worden woningen ontwikkeld in de verhouding van 35% goedkoop, 35% middelduur en 30% duur;
- 4 de ontwikkeling geschiedt in principe in drie jaar;
- 5 de grondgebonden woningen worden gerealiseerd als zogenaamde Nul op de Meter (NOM) woningen of energieleverende woningen zonder gasaansluiting. Voor appartementen geldt in beginsel hetzelfde uitgangspunt;
- 6 de gemeente organiseert participatie over de stedenbouwkundige opzet voor het plangebied.

Stedenbouwkundige opzet

Op basis van de voorgaande punten is een participatietraject gestart met de Achtervelders. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling. In dit plan wordt op hoofdlijnen bepaald waar (welke) woningen worden gebouwd, hoe de ontsluiting voor het verkeer wordt geregeld en waar het groen en het water wordt aangelegd. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van zes basisprincipes:



Basisprincipes ontwerp (bron: IMOSS)

Navolgende afbeelding toont het stedenbouwkundig plan. In het stedenbouwkundig plan is de bestaande groenstructuur op de oostelijke plangrens ingepast. Tevens is de herkenbare oost-westelijke structuur, die nu gevormd wordt door de ontsluiting van de boerderij, gehandhaafd. Deze ontsluitingsstructuur wordt verder ontwikkeld naar een belangrijke laanstructuur binnen Mastenbroek II. Naast deze ontsluitingsroute wordt ook een nieuwe verbinding gemaakt met de Jan van Arkelweg aan de noordzijde van het plangebied en met de Ruurd Visserstraat aan de zuidzijde. In noord-zuidelijke rich-

ting is een nieuwe groen-blauwe structuur beoogd, die zorgt voor een goede verbinding tussen de bebouwde kom en het landelijk gebied. Het landelijk gebied direct ten noorden van Mastenbroek II zal heringericht gaan worden. De exacte plannen hiervoor moeten nog verder uitgewerkt worden. De dorps kwaliteit van Achterveld wordt doorgetrokken in Mastenbroek 2. De informele structuur en organische vormgeving van wegen en bouwblokken draagt hier sterk aan bij. Ook in beeldkwaliteit wordt gericht op de dorps gezelligheid die kenmerkend is voor Achterveld. De navolgende afbeelding laat het stedenbouwkundig plan zien.



Stedenbouwkundig plan Mastenbroek 2 (bron: Imoss)

Programma

De nieuwe woningen (maximaal 125) worden verspreid over een aantal woonvelden, waarbij geldt dat de noordelijke en zuidelijke rand ingericht gaan worden met vrijstaande en/of twee-onder-één-kapwoningen. In het midden van de ontwikkeling zijn naast deze woningtypologieën ook rij- en rug-aan-rugwoningen terug te vinden, waarbij voor de locaties van de rug-aan-rugwoningen de mogelijkheid geldt om hier eventueel ook beneden/bovenwoningen te realiseren. De verschillende woonvelden worden ieder voorzien van een eigen maximum goot- en bouwhoogte. Dit sluit aan bij de diversiteit aan woningen in een dorps woonmilieu. Uiteindelijk zullen de woningen be-

staan uit één of twee bouwlagen met een kapconstructie. In de navolgende tabel is het beoogde programma weergegeven.

Woningcategorie	Aantal		Kavelopp. normkavel (m2)	Gem. kavelopp. gerealiseerd (m2)	Verschil tussen gerealiseerd en norm kavel (m2)
Categorie: goedkoop					
Rijwoningen 5,1m huur	15		120	104	-16
Rijwoningen 5,1m huur hoek	8		120	142	22
Levensloopbestendig 6,6m	0		120	n.v.t.	n.v.t.
Rug aan rug (koop)	10		100	105	5
Rug aan rug (huur)	8		60	0	-60
<i>totaal goedkoop</i>	41	(35%)			
Categorie: middelduur					
Rijwoningen 5,4m	21		140	139	-1
Rijwoningen 5,4m hoek	12		210	221	11
Rijwoningen 6,0m	4		140	144	4
Rijwoningen 6,0m hoek	4		210	223	13
<i>totaal middelduur</i>	41	(35%)			
Categorie: duur					
Twee onder één kap	24		310	315	5
Vrijstaand	4		440	451	11
Vrije kavels	6		550	508	-42
<i>totaal duur</i>	34	(29%)			
Totalen	116	100%			
Vrije kavels (buiten GREX)	5		440	439	-1
Totaal aantal woningen BP	121				
Oppervlakte exploitatiegebied	4,9 ha				
Woningdichtheid	24,6 won/ha				

Woningbouwprogramma (bron: IMOSS)

Voorliggend plan voorziet in een divers programma waarin ruimte is voor woningen uit alle prijssegmenten, zowel koop- als huurwoningen. Zodoende is er onder andere aanbod voor starters maar ook voor gezinnen. De woningen worden gasloos en er wordt gestreefd naar nul-op-de-meter, wat zou betekenen dat de woningen zo worden gerealiseerd dat er jaarlijks net zo veel energie wordt opgewerkt als dat er verbruikt wordt.

Interessant in voorliggend programma is 'het boerenerf'. Centraal in het plan, tegen de Groene Long aan, ligt het boerenerf. Dit is een cluster met architectonische samenhang, ontworpen als een eigentijdse verwijzing naar het klassieke boerenerf. Typisch voor dit boerenerf is de aanwezigheid van een unieke woningtypologie in het plan: de rug-aan-rugwoning. Deze zijn uitgevoerd als grote volumes in eigentijdse schuurwoningen. Kenmerkend zijn de grote dakvlakken en de lage goothoogte. Het boerenerf wordt ingericht als een erf, zonder verschil in materialisatie tussen weg, stoep en parkeren. Bomen staan verspreid over het erf en geven het een informeel uiterlijk.

Groen, duurzaamheid en ecologie

Mastenbroek 2 heeft het geluk om op een locatie te liggen waar veel groen om- en doorheen aanwezig is. De grote bomen op de hoek Jan van Arkelweg - Het Jannedorp en de houtwal in het oosten zorgen voor sterke groene begrenzingen van het plan die tevens dienen als recreatieve fiets- en wandelroutes. De belangrijkste verbinding tussen deze twee groene routes is de Meester van Bergenweg: een zandpad wat in het plan wordt opgewaardeerd tot volwaardige laan voor fietsers en voetgangers. Hiermee wordt het plan onderdeel van een grotere recreatieve structuur in Achterveld.

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol in Mastenbroek 2. De nabijheid van agrarisch, open landschap en de ligging op een dekzandrug geeft unieke mogelijkheden voor het duurzaam en ecologisch inrichten van het plangebied. Mastenbroek 2 biedt een hoge kwaliteit aan ecologie en biodiversiteit. Het agrarisch landschap wordt met de groene long het gebied ingetrokken. Ecologische kwaliteit van de woonomgeving wordt vergroot door de aandacht voor beplanting gericht op vlinders, egels, vogels, vissen, maar ook het plaatsen van insectenhôtels. In de architectuur worden nestmogelijkheden voor zwaluwen, mussen en vleermuizen gemaakt. Het doel is om door alle seizoenen heen een interessant beeld te creëren voor de mens, maar daarnaast ook het hele jaar te zorgen voor voedsel en schuil- en broedplekken voor verschillende diersoorten.

Klimaatadaptatie en energie

Door klimaatverandering vinden er meer piekbuien en grotere periodes van droogte plaats. Hierdoor zal op sommige momenten relatief veel water afgevoerd moeten worden, waarna er vervolgens een hele tijd geen water kan vallen. Als de regenwaterafvoer de piekbuien niet aankan, kan er sprake zijn van wateroverlast. Het klimaatadaptief inrichten van de openbare ruimte is hierom erg belangrijk voor het creëren van een toekomstbestendige wijk. De groene long zal hiervoor ingericht worden. Regenwater kan hier opgevangen worden en infiltreren in wadi's. Hiervoor zijn oplossingen nodig die het water naar deze punten leiden. Het water loopt richting het noorden (naar het beekdal) verder weg.

In Mastenbroek 2 wordt gestreefd naar nul-op-de-meter woningen. Dit maakt het vanzelfsprekend dat er PV-panelen op de daken gaan komen. Het is belangrijk dat deze panelen op een mooie en nette manier in de architectuur van de woningen verwerkt gaan worden. Door PV-panelen in een pergolaconstructie boven parkeerhoven te plaatsen wordt ruimte op de daken vrijgespeeld om dit dorpse kappenlandschap te realiseren. Hiernaast zorgt een dergelijke constructie ervoor dat geparkeerde auto's uit de zon en regen staan, en kunnen de panelen gebruikt worden voor het opladen van elektrische auto's. De plekken waar PV-panelen boven parkeerhoven komen zijn te zien in de stedenbouwkundige uitwerking.

Beeldkwaliteit

Achterveld is een oud dorp met veel sterke verbindingen met het landschap. Dit dorpse woonklimaat is een van de krachten van Achterveld. Gekeken naar de huidige bebouwing in de kern valt op hoe de architectuur en openbare ruimte bijdraagt aan de dorpse identiteit: grote dakvlakken, afwisseling in kleur en materialisatie en de afwezigheid van trottoirs zijn voorbeelden van elementen die de dorpse sfeer versterken.

Diversiteit is een sleutelwoord voor een Achterveldse sfeer. In de directe omgeving van het plangebied is een grote verscheidenheid in bebouwing te zien. Het komt weinig voor dat meer dan twee (rijen) woningen naast elkaar er hetzelfde uitzien. Verschillen zijn te zien in de gevelkleur, de kapvorm en -kleur, en in detaillering. Hierdoor ontstaat een individualiteit die zorgt voor een gezellige uitstraling.

In Mastenbroek 2 wordt deze gezelligheid en diversiteit vastgehouden. Waar mogelijk worden geen losse trottoirs toegepast om kleinschaligheid te waarborgen. In de architectuur wordt gestreefd naar diversiteit binnen één sfeer. Dit betekent dat er een vaste set aan materialen, kleuren en details is, waar per woning of rij woningen een specifieke combinatie in wordt gevonden. Hierdoor ontstaat een divers, dorps straatbeeld zonder dat er sprake is van verrommeling.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld om een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen vast te leggen. Aan deze richtlijnen moet de toekomstige bebouwing voldoen om het gewenste streefbeeld te kunnen bereiken. Deze richtlijnen kunnen niet of niet voldoende in een bestemmingsplan geregeld worden. In het beeldkwaliteitplan is aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitplan doorloopt qua procedure dezelfde procedure als het bestemmingsplan, startend bij de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan wordt als door de gemeenteraad vastgesteld beleid het toetsingskader bij de welstandsbeoordeling voor bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee in feite een partiële herziening van de welstandsnota.

Parkeren en openbare ruimte

Het parkeren in Mastenbroek 2 gebeurt voor rijwoningen voor een groot deel in de openbare ruimte; in het midden van de bouwblokken. Voor de vrijstaande woningen en tweekappers wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd. Parkeerplaatsen aan de rand van het plan en aan de groene long worden vormgegeven als groene (halfverharde) parkeerplaatsen. Dit is mogelijk doordat het gaat om 'overloop parkeren': parkeerplaatsen die voor het grootste deel van de tijd niet gebruikt zullen worden.

De openbare ruimte in Mastenbroek 2 wordt, zoals eerder is benoemd, klimaatadaptief en toekomstbestendig ingericht. De twee dragers van de openbare ruimte zijn de groene long die het hele gebied met het landschap verbindt, en de Meester van Bergenweg die wordt opgewaardeerd tot volwaardige bomenlaan. In de groene long speelt wateropvang een grote rol. Er zijn meerdere waterpartijen en wadi's aanwezig met daartussen inheemse bomen en beplanting. Ook zullen hier verschillende speeltoestellen en -aanleidingen worden geplaatst. De combinatie van water en spelen maakt het klimaat en het weer zichtbaar en beleefbaar voor kinderen en zorgt ervoor dat ze uitdagend en ontdekkend kunnen spelen in het groen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Het rijk zet in de NOVI onder andere in op meer dichtheid, minder leegstand en verval, en meer groen en water. Met voorliggend initiatief wordt voorzien in een ontwikkeling aan de rand van de bebouwde kom van Achterveld. Vanuit de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied is gekeken naar een zorgvuldige inpassing van de beoogde nieuwe woonwijk. Het stedenbouwkundig plan, in combinatie met het beeldkwaliteitplan, zorgen samen voor een waarborging van de landschappelijke kwaliteiten en een duurzame uitwerking van het plan. Zo wordt met dit project gewerkt aan het realiseren van een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving, zonder daarbij de identiteit van het gebied uit het oog te verliezen. Het plan is daarom in lijn met de NOVI.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), 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 het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures 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 het Barro.

3.1.3 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 jurisprudentie¹ 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. Gelet op deze jurisprudentie is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking² opgesteld. Uit deze toets

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² SAB (2021). Ladder voor duurzame verstedelijking. Achterveld, Mastenbroek 2. Projectnummer: 200198.01. 15 oktober 2021.

wordt geconcludeerd dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Tevens is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Deze behoefte kan niet worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Omdat de ontwikkeling voorziet in een behoefte die niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, is de buiten bestaand stedelijk gebied gelegen ontwikkeling gerechtvaardigd. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In de Omgevingsvisie legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2050 vast. Het nieuwe ruimtelijke beleid heeft als hoofdvraag: 'Hoe willen wij dat onze provincie er in 2050 er uitziet?'. In de omgevingsvisie komen de volgende aspecten aan de orde:

- Woningbouw in principe binnen steden en dorpen en rondom knooppunten;
- De beschikbare ruimte meervoudig gebruiken;
- Het vergroten van de duurzaamheid;
- Specifiek in spelen op wat gebieden nodig hebben.

In de Omgevingsvisie ligt de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en wordt zorg gedragen voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

In het omgevingsbeleid worden staan twee centrale uitgangspunten centraal:

- kiezen gebiedsgericht voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo behouden of versterken, zo nodig met compenserende maatregelen.
- concentreren en combineren van nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Er blijft ook ruimte beschikbaar voor lokale opgaven.

Toetsing

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

Aantrekkelijke landschappen

Mastenbroek 2 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.

Vitale dorpen en steden

Prognoses wijzen uit dat de provincie Utrecht de komende decennia nog fors gaat groeien en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. De provincie ziet de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in de visie verwoord. Daarom wordt bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes gehanteerd:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructuurle corridors.

In aanvulling wordt in de Omgevingsvisie onder voorwaarden ruimte geboden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Vanwege de spanning op de woningmarkt vindt de provincie het noodzakelijk om de woningbouwproductie te versnellen. De gemeente Leusden maakt deel uit van de regio Amersfoort. Voor deze regio bestaat een gewenste netto toevoeging van 26.100-31.000 woningen in de periode 2020-2040 en een extra opgave van 7.200 tot 2050. Aangezien er nu al spanning bestaat op de woningmarkt, is het noodzakelijk om de woningbouwproductie te versnellen. De locatie Mastenbroek II is bekend als woningbouwlocatie, maakt onderdeel uit van de plancapaciteit en is reeds aangewezen als 'stedelijk gebied'.

	Bekende plancapaciteit (hard, zacht en potentieel)	Gewenste netto toevoeging 2020- 2040 Bandbreedte		Doorkijk: extra opgave tot 2050
U16	133.500	99.200	125.600	27.600
Regio Amersfoort	25.500	26.100	31.000	7.200
Regio Foodvalley	5.200	7.900	9.100	2.000
Provincie	164.000	133.200	165.700	36.800

Woningbouwopgave in cijfers (Bron: Primos, 2020 en planmonitor provincie Utrecht december 2020)

De ontwikkeling is in lijn met de visie en ambities uit de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 *Omgevingsverordening provincie Utrecht*

De interim omgevingsverordening (IOVPU) is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de verordening zijn instructieregels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen. Op deze manier kan het provinciale ruimtelijke beleid ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Hieronder worden de meest belangrijke instructieregels behandeld.

Toetsing

Binnen de IOVPU 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.

Navolgend wordt ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante regels uit de IOVPU.

Artikel 7.9 Landschap

Zoals eerder aangegeven maakt het plangebied onderdeel uit van het landschap van de Gelderse Vallei. In de IOVPU is vastgelegd dat de kernkwaliteiten van het landschap niet onevenredig mogen worden aangetast. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap en is gekeken naar een zorgvuldige overgang tussen de bebouwing aan de zuidzijde en het landschap.

Artikel 9.15 Verstedelijking

Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'stedelijk gebied' van de provincie Utrecht. Verstedelijking wordt zo veel mogelijk binnen het stedelijk gebied voorzien en bij voorkeur, nabij knooppunten. Daarbij geldt dat woningbouwontwikkelingen moeten passen binnen het door gedeputeerde staten vastgestelde programma. De ontwikkeling van Mastenbroek 2 is opgenomen in het woningbouwprogramma dat voor de gemeente Leusden en meer specifiek voor de kern Achterveld is afgesproken.

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 ana-

lyse 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 zoals prijsopdrijving, verdringing van lagere inkomens en een te-ruglopend voorzieningenniveau 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 Mastenbroek 2 draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van de kern door het toevoegen van woningen in diverse segmenten (en daarmee voor verschillende doelgroepen) op een locatie die reeds voor lange tijd is gereserveerd voor woningbouw. De ontwikkeling voorziet eveneens in een geleidelijke overgang tussen bebouwing en landschap; daar waar het stedelijk gebied overgaat in het buitengebied. 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 Mastenbroek 2, waarin verschil-

lende woningtypen met groen karakter een plaats krijgen, sprake is van de realisatie van een dorps woonmilieu. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling aansluit 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

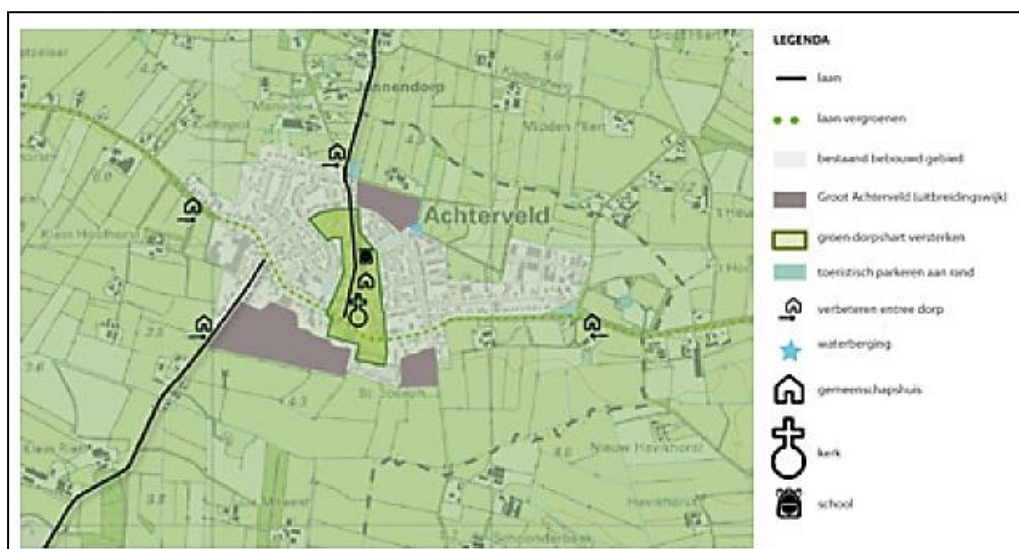
De gemeente Leusden heeft voor haar stedelijk gebied een omgevingsvisie vastgesteld. In deze omgevingsvisie zijn een aantal strategische keuzes gemaakt:

- 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. Mastenbroek 2 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 woningen binnen Mastenbroek 2 levensloopbestendig te noemen is. Het plan behelst eveneens betaalbare huisvestingsmogelijkheden voor kleinere huishoudens. Het aandeel koopwoningen binnen Mastenbroek 2 levert een bijdrage aan het bieden van voldoende huisvestingsmogelijkheden voor gezinnen. 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.

Op 3 juni 2021 is de actualisatie van de Woonvisie 2016-2025 vastgesteld.

Toetsing

De ontwikkeling van Mastenbroek 2 levert op verschillende manieren een bijdrage aan het realiseren van de ambities van de pijlers uit de gemeentelijke woonvisie. Het diverse woonaanbod met onder andere ruimte voor koopwoningen voor gezinnen in combinatie met 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. Daarnaast streeft het plan naar gasloze en nul-op-de-meterwoningen, waarmee eveneens wordt beantwoord aan de pijler duurzaamheid. In de geactualiseerde versie van de Woonvisie wordt Mastenbroek 2 specifiek genoemd als voorbeeldplan waarmee wordt tegemoetgekomen aan de opgave voor wat betreft sociale huurwoningen. Daarmee sluit de dorpse woningbouwontwikkeling van Mastenbroek 2 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

Het plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 125 nieuwe woningen aan de rand van Achterveld. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het totale plangebied is circa 4,9 hectare groot. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling³ uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

³ SAB (2021). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Achterveld, Mastenbroek 2. Projectnummer: 200198.01. 21 oktober 2021.

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

Ter plaatse van het plangebied is voorzien in een verkennend bodem- en verkennend en nader asbestonderzoek⁴. In het onderzoek is het plangebied onderverdeeld in de deellocaties A (erf), B (toegangspad), C (weilanden) en D (voormalige panden weilanden). Navolgend wordt voor de verschillende deellocaties de conclusie weergegeven.

Deellocatie A - Erf

Asbest

In de bodem is asbest aangetroffen/aangetoond. Met uitzondering van de sleuven 51 en 52 (zie rapportage) wordt asbest niet aangetoond in een gehalte boven de grenswaarde voor nader asbest in grondonderzoek. Ter plaatse van de spoelzones (sleuven 51 en 52) is asbest aangetoond boven de interventiewaarde. Op basis van een gemiddelde verontreinigingsdikte van circa 10 centimeter en een oppervlakte van respectievelijk 20 meter m² (sleuf 51) en 10 meter m² (sleuf 52) wordt ingeschat dat circa 3 m³ grond verontreinigd is met asbest boven de interventiewaarde. Er is sprake van een nieuw geval van bodemverontreiniging (voor asbest ontstaan na 1993), waar de zorgplicht (artikel 13 Wet bodembescherming en artikel 1.1a Wet Milieubeheer) niet voor geldt. Er is sprake van onaanvaardbare risico's omdat ter plaatse van sleuf 52 het gehalte aan losse asbestvezels hoger is dan 10 mg/kg d.s. Sanering van de asbest in grondverontreiniging is in deze situatie daarom spoedeisend. Omdat ter plaatse van sleuf 51 het gehalte asbest boven de 10.000 mg/kg d.s. is, is hier ook sprake van humane risico's en dient daarom ook met spoed gesaneerd te worden.

Overige parameters

Enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Deellocatie B - Toegangspad

Asbest

In de bodem is asbest aangetroffen/aangetoond. De locatie is opgedeeld in 6 vakken (zie rapportage). Ter plaatse bevat de bodem meer dan 50% bodemvreemde bijmengingen (wordt niet beschouwd als zijnde bodem). Ter plaatse van vak III is asbest aangetroffen in een gehalte boven de grenswaarde (100 mg/kg d.s.). In de overige vakken wordt de grenswaarde niet overschreden. In totaal is circa 65 tot 75 m³ materiaal verontreinigd met asbest boven de grenswaarde. De verontreiniging bevindt zich in zowel de fijne als de grove fractie en is goed hechtgebonden. Er is sprake van een historische asbestverontreiniging (ontstaan voor 1993). Het puinpad ter plaatse van

⁴ PJ milieu (2020). Verkennend bodem- en verkennend en nader asbest in grondonderzoek. Jan van Arkelweg 42 Achterveld. Kenmerk: 20004901A. 3 april 2020.

vak III wordt beschouwd als zijnde 'een asbestweg'. Het hebben van een asbestweg is verboden (Besluit asbestwegen milieubeheer). Het aanwezige puinpad dient derhalve zo spoedig mogelijk verwijderd te worden.

Overige parameters

In het grondwater is een licht verhoogde gehalte barium aangetoond. Het gehalte vormt geen aanleiding tot het doen van nader onderzoek.

Deellocatie C - Weilanden

Overige parameters

Enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt niet noodzakelijk geacht.

Deellocatie D – Voormalige panden weilanden

Asbest

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'asbestverdachte locatie' ten aanzien van de deellocatie D geen stand houdt. Er is geen asbest aangetroffen/aangetoond.

Conclusie

Op basis van het verrichte bodemonderzoek zijn er nog vervolgacties ter plaatse van de huidige boerderij. Deze acties zullen worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag. Met inachtneming hiervan vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies in de vorm van woningen. Het plangebied ligt in de akoestische aandachtszone van de Jan van Arkelweg en Het Jannendorp (beiden deels 60 en 30 km/uur). Daarom is voor de ontwikkeling een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁵ uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de nabijgelegen 30 km/uur wegen (Jan

⁵ SAB (2021). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Achterveld, Mastenbroek 2. Projectnummer: 200198.01. 20 augustus 2021.

van Arkelweg, Het Jannendorp, Verjaagde Ruitersweg, Pater Stormstraat en Ruurd Visserstraat) in het onderzoek meegenomen. Uit het onderzoek volgt dat:

- De geluidbelasting vanwege de gezoneerde wegen Jan van Arkelweg en Het Jannendorp lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze wegen wordt voldaan aan de Wgh.
- De geluidbelasting vanwege de niet-gezoneerde wegen Het Jannendorp (30 km/uur, als ook 30 en 60 km/uur tezamen), Pater Stormstraat, Ruurd Visserstraat en de Verjaagde Ruitersweg lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Op basis van de resultaten kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.
- De geluidbelasting vanwege de niet-gezoneerde Jan van Arkelweg (30 km/uur, als ook 30 en 60 km/uur tezamen) op de rand van het noordwestelijke bouwvlak hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. De hoogste geluidbelasting bedraagt 51 dB en is enkel waarneembaar op toetspunt A.1. Op alle overige bouwvlakken (en toetspunten) wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Op basis van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek verricht naar mogelijke geluidreducerende maatregelen, maar deze stuiten op bezwaren van financiële, verkeerskundige, stedenbouwkundige en landschappelijk aard.
- Een aanvraag hogere grenswaarde is niet van toepassing daar de Jan van Arkelweg (30 km/uur) een volgens de Wet geluidhinder niet-gezoneerde weg betreft.
- De hoogste gecumuleerde geluidbelasting van de omliggende wegen (exclusief aftrek conform art. 110g Wgh) bedraagt maximaal 56 dB. Het maatgevende toetspunt is wederom A.1, gelegen in de noordwestelijke hoek.
- Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen dient voldaan te worden aan de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012. In het kader van een goed woon- en leefklimaat dient daarbij rekening worden gehouden met de gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante geluidbronnen. Conform art. 3.2 Bouwbesluit 2012 heeft een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied volgens NEN 5077 reeds een bepaalde karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB. Extra maatregelen dienen dus overwogen te worden bij een minimale benodigde geluidwering hoger dan 20 dB. Hiervan is enkel sprake bij woningen met een waar te nemen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Dit is enkel ter hoogte van toetspunt A.1 in het noordwestelijke bouwvlak. Bij de 'Omgevingsvergunning voor het bouwen' dient door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 wordt gewaarborgd.

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 dijkkringen, 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 het stedenbouwkundig is aandacht besteed aan het toekomstige watersysteem van het plangebied. Doordat Mastenbroek 2 op de overgang ligt tussen een dekzandrug en beekdal ontstaan er mogelijkheden voor oppervlakkige afvoer van regenwater. Dit draagt bij aan een klimaatadaptief en toekomstbestendig plan. Het landschap is hoger richting het dorp en wordt geleidelijk lager richting het beekdal in het noorden. Het water kan via de straten richting de lageregelegen groene long worden geleid, waar het terechtkomt in een van de wadi's of waterpartijen. Van hieruit stroomt het richting het noorden door het groene deel van het plangebied, waar het afgevoerd wordt op het oppervlaktewater. Aangezien een stuk onverhard agrarisch land wordt bebouwd zijn de voorgaande maatregelen hiertegen afgezet in een waterbalans. Navolgend is weergegeven dat hieruit een positief beeld naar voren komt.

Waterbalans	
Water	Oppervlakte
Bestaand water	799 m2
Water in plan (100% berging, peilstijging 0,3m)	2.314 m2
Diepe wadi's (bodem op 3,05 +NAP) 100% berging	527 m2
Droge greppels (45% berging)	264 m2
Toename water (A)	2.307 m2
Verhard oppervlak	
Bestaande verharding (B)	7.587 m2
Nieuwe halfverharding (50% verhard) (C)	173 m2
Nieuwe verharding (C)	12.326 m2
Nieuwe oppervlakte dakvlakken (C)	8.298 m2
Nieuwe verharding op priveterrein (50% van de tuin) (C)	9.722 m2
Toename verhard opp. (C-B)	22.933 m2
10% compensatie van toename verhard opp. (E)	2.293 m2
Totaal waterbalans (A-E)	13 m2

Waterbalans (bron: Imoss)

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig 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 vervuulende 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 niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toet-

sen 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 blootsteldingsduur 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 125 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

Ter plaatse van het plangebied is voorzien in een archeologisch bureau- en booronderzoek⁶. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat overal in het plangebied de top van de C-horizont (en de oorspronkelijke bodem) in de humeuze bovengrond opgenomen is. Het oorspronkelijke bodemprofiel is niet intact. Het potentiële archeologische profiel is derhalve niet meer aanwezig. Er wordt op basis van het onderzoek geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de beoogde ontwikkeling.

Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig 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.

Toetsing

In en rondom het plangebied bevinden zich geen monumentale en/of cultuurhistorische waarden. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met een stedenbouwkundige opzet, die voor een goede overgang tussen het landelijk gebied en de kern Achterveld. Ook blijven een aantal belangrijke structuren in het plangebied gehandhaafd, zoals de oostelijke groenstructuur en de kenmerkende oost-westelijke ontsluitingsstructuur. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling niet zorgt voor eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

⁶ Bureau voor Archeologie (2021). Archeologisch bureau- en booronderzoek. Jan van Arkelweg 42, Achterveld. Projectnummer: 2020071001. 1 oktober 2021.

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 natuur⁷ onderzocht of beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in plangebied. 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

Natura 2000-gebied Veluwe ligt in de buurt van het plangebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Veluwe is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Nader onderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening⁸ is zodoende uitgevoerd. Hieruit volgt dat zowel voor de gebruiksfase geen sprake is van een overschrijding van de gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied 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 ontwik-

⁷ SAB (2020). Quick scan natuur, Achterveld, Mastenbroek 2. Projectnummer: 200198. 28 april 2020.

⁸ SAB (2021). Onderzoek stikstofdepositie. Achterveld, Mastenbroek 2. Projectnummer: 200198. 20 oktober 2021.

keling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied 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.

Mogelijk zijn essentiële vliegroutes van vleermuizen, nestplaatsen van huismussen, leefgebied van de hazelworm en leefgebied van de steenmarter aanwezig. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze essentiële elementen is nader soortgericht onderzoek⁹ uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen essentiële elementen van de huismus, steenmarter en hazelworm aanwezig zijn. Voor de gewone dwergvleermuis is een essentiële vliegroute door en langs de bomenrij langs de ooststrand van het plangebied aanwezig. Bij het volledig kappen of onderbreken van deze bomenrij of door het plaatsen van kunstmatige verlichting die op de vliegroute schijnt kan de vliegroute verdwijnen, hetgeen een overtreding van de Wet natuurbescherming betreft. Omdat in voorliggende situatie sprake is van het volledig behouden van de bomenrij en er geen kunstmatige verlichting wordt geplaatst, is geen sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming en is een ontheffing niet nodig.

Overige essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen van andere beschermde soorten zijn in het plangebied niet aanwezig. Nader onderzoek hiernaar is dan ook niet noodzakelijk.

Beschermde houtopstanden

De bomen en struiken langs de Meester van Bergenweg en aan de oostzijde van het plangebied maken onderdeel uit van een rijbeplanting die meer dan 20 bomen omvat. Daarom is hier sprake van beschermde houtopstanden. De houtopstand aan de oostzijde van het plangebied wordt volledig behouden en ingepast in de ontwikkeling. Ook wordt het groen langs de Meester van Bergenweg in principe ingepast in de ontwikkeling. Mocht toch blijken dat het verwijderen van groen noodzakelijk is, dan zal hiervoor binnen het plangebied compensatie worden gevonden.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur 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

⁹ SAB (2020). Nader onderzoek Wet natuurbescherming. Achterveld, Mastenbroek 2. projectnummer: 200198. 17 december 2020.

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. 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'.

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functie in onderhavig plan leidt tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. In het plangebied worden geen nieuwe hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt. Er hoeft daarom niet onderzocht te worden of de functie in het plangebied hinder veroorzaakt voor omliggende functies.

Interne werking

Naast de externe werking moet ook de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: laat de omgeving de nieuwe functie toe? In de navolgende tabel zijn de meest nabijgelegen functies weergegeven, inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Cafetaria	Jan van Arkelweg 36	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10 (geur, geluid & gevaar)	20
Begraafplaats	Jan van Arkelweg 30	Begrafenisonder-nemingen - begraafplaatsen	10 (geluid)	45
Brandweerkazerne	Meester van Bergenweg 3	Brandweerkazernes	50 (geluid)	15

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat niet kan worden voldaan aan de richtafstand voor geluid door toedoen van de brandweerkazerne aan de Meester van Bergenweg 3. Daarom is nader onderzoek verricht in de vorm van een akoestisch onderzoek industrielawaai¹⁰.

¹⁰ SAB (2021). Akoestisch onderzoek omgevingsgeluid. Brandweer Achterveld BP Mastenbroek 2. Projectnummer: 200198.01. 20 augustus 2021.

Uit het onderzoek volgt dat:

- Voor één woning geldt dat op de tweede verdieping de grenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreven voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$). Het gaat om één van de woningen in het bouwveld direct ten oosten van de brandweerkazerne.
- De grenswaarden voor de maximale geluidniveaus in zowel de dag-, avond- en nachtperiode worden overschreden ter plaatse van verschillende woningen in het bouwveld direct ten oosten en zuiden van de brandweerkazerne. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het optrekken van een vertrekkende brandweerwagen en in mindere mate door het sluiten van portieren van voertuigen.
- De grenswaarde voor de maximale geluidniveaus in de avondperiode op één van de zijgevels van één woning ten noorden van de brandweerkazerne. Dit wordt veroorzaakt door het schoonspuiten van de brandweerwagens na een uitruk.
- Bronmaatregelen niet getroffen kunnen worden.
- Het plaatsen van een scherm van 3 meter hoog er voor kan zorgen dat de overschrijdingen van de maximale geluidniveaus op de begane grond en in de tuin ter plaatse van de woningen in het bouwveld direct ten oosten van de brandweerkazerne niet langer meer voorkomen.
- Het stellen van aanvullende eisen wat betreft de karakteristieke geluidswering voor de eerste en tweede verdieping van de woningen in het bouwveld direct ten oosten van de brandweerkazerne kan zorgen voor de acceptabele binnenwaarde.
- Het stellen van aanvullende eisen wat betreft de karakteristieke geluidswering voor de voor- en zijgevels van de woningen in het bouwveld direct ten zuiden van de brandweerkazerne kan zorgen voor de acceptabele binnenwaarde.

Met het plaatsen van het scherm en de aanvullende eisen wat betreft de karakteristieke geluidswering van enkele woningen kan het geluid van vertrekkende hulpvoertuigen als acceptabel beschouwd kunnen worden, omdat een goed woon- en leefklimaat in de tuin en in de woning kan worden behaald.

Conclusie

Het plaatsen van het scherm is middels een gebiedsaanduiding en een voorwaardelijke verplichting in de regels en op de verbeelding juridisch-planologisch gewaarborgd. De exacte positie en vormgeving van de geluidwerende voorziening is nog nader in te vullen. Wel is duidelijk dat de voorziening minimaal 3 meter hoog moet zijn en aangelegd moet worden voordat de woningen in het aangrenzende bouwvlak in gebruik gekomen kunnen worden. Met inachtneming hiervan vormt het aspect bedrijven en milieuzonering een belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.11 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (ge-

projecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

Met voorliggend plan is sprake van de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten in de nabijheid van het landelijk gebied. Daarom is in een geuronderzoek¹¹ bepaald of er op het gebied van geurhinder van veehouderijen knelpunten voordoen en of voldaan kan worden aan de geldende wet- en regelgeving. Uit het onderzoek volgt dat de realisatie van de woningen binnen het plangebied geen inbreuk maakt op de vergunde en/of planologische geurrechten van de nabijgelegen veehouderij aan de Jan van Arkelweg 53. De geurbelasting op het plangebied is lager dan de geurnorm van 3,0 ou_E/m³ en daarnaast zit de veehouderij op slot door de nabijgelegen woningen. Overige veehouderijen worden eveneens niet belemmerd aangezien deze of verder van het plangebied liggen of een ruimschoots lagere geuremissie hebben. Een nadere motivering is zodoende niet nodig.

Conclusie

Het aspect geur zorgt niet voor een belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

In het kader van de ontwikkeling van 'Groot Agteveld' aan de zuidkant van Achterveld heeft destijds een beoordeling plaatsgevonden in hoeverre de aanwezige verkeersstructuur van Achterveld geschikt is om de toekomstige verkeersbewegingen af te kunnen wonen. In deze beoordeling is reeds de ontwikkeling van Mastenbroek 2 meegenomen. Daarbij is destijds het uitgangspunt gehanteerd dat 100 woningen gerealiseerd zouden gaan worden binnen Mastenbroek 2. Uit het onderzoek volgde dat het extra verkeer van beide ontwikkelingen niet zal leiden tot substantiële toenames in de verkeersdruk. De verwachting is niet dat de nu voorziene woningen binnen Mastenbroek 2 zullen zorgen voor een andere conclusie.

Parkeren

Uitgangspunt is dat het benodigde parkeren in het plangebied zelf wordt opgelost. Daarom is als onderdeel van het stedenbouwkundig plan een parkeerbalans opgesteld, zie navolgend gepresenteerd.

Een privé-plaats op eigen terrein (ook wanneer daarvan sprake is in een gebouwde parkeervoorziening) telt maximaal mee als 0,8 parkeerplaats per plek. Voor elke privé-parkeerplaats (die als 0,8 meetelt) dient ook 0,2 parkeerplaats in openbaar gebied gecompenseerd te worden.

¹¹ SAB (2021). Onderzoek agrarisch geur. Achterveld, Masterbroek II. Projectnummer: 200198.01. 24 juni 2021.

Parkeerbalans

Parkeernormen conform opgave Gemeente Leusden 25-03-2020

Woning typologieën	Aantal	Norm	Behoefte
Grondgebonden sociaal huur (rijwoningen + levensloopbes.)	23	1,3	30
Grondgebonden sociaal huur (rug-aan-rug)	8	1,3	10
Grondgebonden sociaal koop (rug-aan-rug)	10	1,3	13
Rijwoningen koop (middelduur)	41	2,0	82
Twee-onder-een-kap woning	24	2,3	55
Vrijstaande woning	15	2,3	35
Behoefte totaal	121		225,0

Parkeervoorzieningen in plan	Aantal	Telt mee voor	Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	173	1	173
Dubbele oprit (2 auto's naast elkaar)	17	1,60	27,2
Enkele oprit	31	0,80	24,8
Getekende parkeervoorzieningen			225

In deze normen is een bezoekersvraag van 0,3 parkeerplaats per woning verdisconteerd. Voor deze doelgroep moet parkeerruimte in het openbaar gebied gerealiseerd worden. Er is ruimte voor maatwerk onder de voorwaarde dat parkeeraanbod en parkeervraag voor de locatie als geheel met elkaar in evenwicht is. Parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost op eigen terrein. Het parkeren wordt zo opgelost dat dit niet dominant is in de openbare ruimte. In deelgebieden met hogere woondichtheden wordt gedacht aan aparte parkeerkoffers in het groen tussen de woningen.

In de regels van dit bestemmingsplan worden de parkeernormen juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

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 'Bedrijf', 'Groen', 'Verkeer' 'Water' en 'Wonen'. Daarnaast heeft het bestemmingsplan de dubbelbestemming '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'.

Bedrijf

De bestaande brandweerkazerne heeft net zoals in het geldende bestemmingsplan 'Achterveld 2014' de bestemming 'Bedrijf' toegekend gekregen met de aanduidingen 'brandweerkazerne' en 'bedrijf tot en met categorie 2'. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd en voldoen aan de aangegeven maximum goot- en bouwhoogte. Ook is een maximum bebouwingspercentage op de verbeelding opgenomen.

Groen

Het in het plangebied voorkomende (openbaar) groen is als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn onder andere groen- ontsluitings-, parkeer-, water- en speelvoorzieningen toegestaan. Wat betreft bouwwerken zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Verkeer

De ontsluitingsstructuur van het plan is voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Hier zijn voornamelijk wegen, straten, wandel- en fietspaden toegestaan, maar ook parkeer-, groen-, speel- en watervoorzieningen. Voor het oprichten van bouwwerken zijn bouwregels opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn bijgebouwen ten behoeve van het wonen toegestaan.

Water

De nieuwe watergang aan de noordrand van het plangebied heeft de bestemming 'Water' toegekend gekregen. Hier zijn watergangen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Verder zijn hier uitsluitend bouwwerken, zoals duikers, bruggen en kademuren toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Wonen

De woonvlakken in het plangebied behoren tot de bestemming 'Wonen'. In totaal mogen er maximaal 200 woningen in het plangebied worden gerealiseerd. De woningen mogen dus verdeeld worden over de opgenomen bouwvlakken. Uitgangspunt is dat overal grondgebonden woningen zijn toegestaan. Enkel ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' geldt dat gestapelde woningen zijn toegestaan. Met de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' worden ter plaatse geen aaneengebouwde woningen toegestaan. Er zijn maximaal 8 woningen in een rij toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding weergegeven. Voor de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - goothoogte 1' geldt dat maximaal 50% van de totale gootlengte van een hoofdgebouw 6 m mag bedragen. Voor de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - goothoogte 2' geldt dat maximaal 50% van de totale gootlengte van een hoofdgebouw in de vorm van een eindwoning 6 m mag bedragen, van tussenwoningen mag de goothoogte aan de achterzijde maximaal 6 m bedragen. Daar waar op de verbeelding sprake is van een 'gevellijn' moet de voorgevel van de woning in die gevellijn, dan wel tot maximaal 3 meter daarachter worden gebouwd. De woningen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn' dienen met hun voorgevel in de aangewezen gevellijn te worden gebouwd. Verder zijn nog bouwregels opgenomen voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en het oprichten van bijbehorende en andere bouwwerken. Tot slot is aan een bouwvlak de aanduiding 'wetgevingszone - voorwaardelijke verplichting' toegekend. Met deze aanduiding wordt geregeld dat de woningen binnen deze aanduiding niet eerder in gebruik genomen mogen worden dan wanneer binnen de aanduiding 'milieuzone - geluid' een geluidwerende voorziening is opgenomen. Deze voorziening moet minimaal 3 meter hoog zijn. Verder moet de geluidwerende voorziening zodanig worden gepositioneerd en vormgegeven dat de woningen op de begane grond te maken hebben met een goed woon- en leefklimaat. Dit betekent dat de maximale geluidsbelasting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van de Meester van Bergenweg 1 in de dagperiode maximaal 70 dB(A) mag zijn, in de avondperiode 65 dB(A) en in de nachtperiode 60 dB(A).

Waarde - Archeologie middelhoge archeologische verwachting

Vanuit het geldende bestemmingsplan bestaat een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Deze dubbelbestemming is overgenomen en voorziet in een omgevingsvergunningstelsel waarmee eventueel aanwezige archeologische resten worden beschermd.

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 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

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente en de Alliantie Ontwikkeling. Beide partijen hebben een samenwerkingsovereenkomst getekend ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van Mastenbroek 2. In deze overeenkomst is onder meer opgenomen dat de gemeente en de Alliantie Ontwikkeling een gezamenlijke grondexploitatie voeren. De grondexploitatie 'Mastenbroek II' is op 1 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierbinnen zijn de te maken kosten en dekking volledig georganiseerd. Aangezien het een rendabele ontwikkeling betreft is, worden de te maken kosten volledig gedekt uit de grondverkopen. Dit betekent dat met de voorziene gronduitgifte het verhaal van kosten anderszins voldoende is verzekerd, het plan economisch uitvoerbaar wordt geacht, en het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen bij onderhavig bestemmingsplan.

7 Procedure

7.1.1 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.

7.1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitplan hebben van 2 november tot en met 13 december 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was een ieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er in totaal vijf zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. In de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen¹² zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Daarnaast was er ook aanleiding voor ambtshalve wijzigingen. Deze zijn ook benoemd in het overzicht van wijzigingen in de nota.

¹² Gemeente Heusden (2021). Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Mastenbroek en ontwerp beeldkwaliteitplan Mastenbroek 2. December 2021.