

d.d. 04-05-2023 nr. WABO-2022-128

Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit
Gemeente Leusden
plan voldoet aan de gemeentelijke welstandsnota
Paraaf 20-9-2022 opmerking

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

zie voorwaarden
omgevingsvergunning



Ruimtelijke onderbouwing

Voor de uitgebreide voorbereidingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1a onder 3° Wabo i.v.m. de realisatie van een agrarisch KDV en een ijsmakerij op Arnhemseweg 9, Leusden



Spakenburg, 6 mei 2022

Opgesteld door:

K & G Advies

Postadres:

Fokjesweg 24

3752 LT Spakenburg

T:

E: info@kgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Gebruikte informatie.....	5
1.3 Gebiedsbeschrijving	5
2. Ruimtelijke beleidskaders	5
2.1 Algemeen.....	5
2.2 Rijksbeleid	5
2.3 Provinciaal beleid	6
2.3.1 Algemeen	6
2.3.2 Ambitie en beleidskeuzes toekomstbestendige natuur en landbouw	6
2.3.3 Interim Omgevingsverordening - landbouw	7
2.4 Gemeentelijk beleid	8
2.4.1 Omgevingsvisie landelijk gebied	8
2.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2009.....	10
2.4.3 Afwijken van het bestemmingsplan	12
2.5 Conclusie	14
3. Projectbeschrijving.....	15
3.1 Planologische onderbouwing.....	15
3.1.1 Bestaande situatie.....	15
3.1.2 Inrichtingsschets/bouwplan.....	15
3.1.3 Gebruik	19
3.2 Verkeerskundige aspecten	20
3.2.1 Verkeer.....	20
3.2.2 Parkeren	20
3.3 Natuuraspecten	21
3.4 Archeologie en cultuurhistorische aspecten	22
3.4.1 Algemeen	22
3.4.2 Archeologie.....	22
3.4.3 Cultuurhistorie	23
3.4.4 Conclusie.....	23
3.5 Duurzaamheid.....	24
3.5.1 Duurzame nieuwbouw	24
3.5.2 Bedrijfsvoering	24
4. Relevante milieu en planologische aspecten	25
4.1 Geurhinder	25
4.2 Geluid	26
4.3 Bodem.....	26
4.4 Bedrijven en milieuzonering	27
4.4.1 Wettelijk kader.....	27
4.4.2 Onderzoek/beoordeling.....	28
4.4.3 Conclusie.....	29
4.5 Externe veiligheid.....	29
4.5.1 Algemeen	29
4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen	29
4.5.3 Wegverkeer en transportleidingen	29
4.5.4 Conclusie.....	30

4.6	Luchtkwaliteit	30
5.	Conclusie	32
6.	Economische uitvoerbaarheid	32
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	33
	Bijlagen	34

1. Inleiding

1.1 Algemeen

In opdracht van de [REDACTED] melkveehouder en vennoot van de maatschap Verweij, heeft K&G advies een ruimtelijke onderbouwing opgesteld in verband met het voornemen voor de realisatie van een Agrarisch Kinderdagverblijf (KDV) en een ijsmakerij plus verkoopruimte. De ijsmakerij en de verkoopruimte worden gerealiseerd in het achterhuis van de langhuisboerderij. Het KDV komt op de plek van een bestaande schuur op het erf van de melkveehouderij aan de Arnhemseweg 9 te Leusden. De schuur zal met behoud van de authentieke kenmerken opnieuw worden opgebouwd.



De huidige veeschuur op het erf gesitueerd rechts naast de rietgedekte langhuisboerderij

De locatie waar het onderhavige plan betrekking op heeft beslaat een gedeelte van het erfperceel aan de Arnhemseweg 9 alsmede de daarop opgerichte veeschuur.

Aanleiding voor het initiatief is de wens van de ondernemers om het bedrijf te verbreden met een ijsmakerij en boerderijwinkeltje en daarnaast een kinderdagverblijf om een groep jonge kinderen de mogelijkheid te geven om op deze karakteristieke boerderij 'op te groeien'. Het melkveebedrijf is gelegen in het mooie groene buitengebied van de gemeente Leusden op 5 minuten fietsafstand van de woonkern. In samenwerking met een derde partij ziet de familie Verweij mogelijkheden om een agrarisch kinderdagverblijf te ontwikkelen.

In de procedure wordt de ijsmakerij/verkoopruimte meegenomen, die wordt gerealiseerd in het achterhuis van de langhuisboerderij. Het ijs wordt gemaakt van de melk van de eigen boerderij en vindt aftrek bij met name de regionale horecabedrijven en wordt tevens verkocht op festivals en partijen. In de verkoopruimte is een winkeltje ingericht waar kleinschalig melk, aardappelen, eieren, vlees, en ijs worden verkocht. Deze producten komen allemaal van het eigen bedrijf. De ijsmakerij is enkele jaren geleden gestart als hobbymatige activiteit, maar inmiddels uitgegroeid tot een professioneel opgezette nevenactiviteit.

1.2 Gebruikte informatie

Voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is op woensdag 25 augustus 2021 door [REDACTED] een bezoek gebracht aan de locatie. Daarnaast is kennis genomen van het vigerende beleid van de landelijke overheid, de provincie Utrecht, Gelderse Vallei en het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’. Tevens is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte informatie, bestaande uit:

- De reactie van de gemeente Leusden in het vooroverleg met initiatiefnemer m.b.t. de realisatie van een Agrarisch Kinderdagverblijf op het perceel Arnhemseweg 9;
- Situatietekening perceel;
- Bestektekeningen;
- Aanzichten en plattegrond van het kinderdagverblijf in de beoogde situatie;
- Onderzoeksresultaten m.b.t. de flora en fauna, bodem, archeologie en geluid;
- Ondernemingsplan Agrarisch Kinderdagverblijf Ruitenbeek (Bijlage 5).

1.3 Gebiedsbeschrijving

Leusden is een gemeente met circa 30.500 inwoners, gelegen in de provincie Utrecht ten zuidoosten van Amersfoort. De hoeve “Ruitenbeek”, gevestigd op Arnhemseweg 9, maakt deel uit van het landgoed “De Boom” in Leusden.

Hoeve Ruitenbeek ligt op slechts 5 minuten rijafstand vanaf de rand van de bebouwde kom van de gemeente Leusden, en is uitstekend bereikbaar met de fiets en de auto. Het perceel ligt in het gebied dat in de Welstandsnota gemeente Leusden 2018 is aangemerkt als het Kampenlandschap, evenals een groot gedeelte van het buitengebied van de gemeente Leusden. Dit landschap wordt gezien als onderdeel van de Utrechtse Heuvelrug.

2. Ruimtelijke beleidskaders

2.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan het rijks- provinciaal en gemeentelijke beleid. Het kabinet heeft de diverse afzonderlijke nota's op het desbetreffende ruimtelijke beleid samengevoegd tot één Nota Ruimte. Voor het provinciale beleid wordt verder gebruik gemaakt van de Omgevingsvisie Utrecht. In het kader van het gemeentelijke beleid wordt ingegaan op het vigerende bestemmingsplan buitengebied Leusden 2009 en de Omgevingsvisie landelijk gebied gemeente Leusden 2018.

2.2 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte is op 23 april 2004 door het kabinet en op 21 februari 2006 door de Tweede kamer vastgesteld. In de ‘Nota Ruimte’ wordt ruimte voor ontwikkeling als centraal uitgangspunt genomen. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het Rijk en de decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie met krachtige steden en een vitaal platteland.

Eén van de pijlers voor het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden en dorpen in deze Nota is de bundeling van verstedelijking en het stimuleren van economische activiteiten. Naast optimaal gebruik van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is, dient ook voldoende ruimte te worden geboden voor nieuwbouw en voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Het onderhavige plan past binnen het rijksbeleid. Het rijk stuurt aan op een vitaal platteland, waar ruimte is voor nieuwe initiatieven. Het plangebied ligt aan de rand van Amersfoort waar zowel ruimte is voor economische ontwikkeling, maar ook de kwaliteit van de leefomgeving centraal staat. Een vitaal platteland biedt werkgelegenheid, maar ook mogelijkheden voor toeristen om te genieten van de omgeving. Met de realisatie van een Agrarisch Kinderdagverblijf wordt bijgedragen aan de kwaliteit van dit gebied met werkgelegenheid en wordt tevens verbinding gelegd tussen stad en platteland met de mogelijkheid voor jonge kinderen om regelmatig op een melkveehouderijbedrijf in het buitengebied te kunnen zijn.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Algemeen

Op 10 maart 2021 heeft de provincie Utrecht een nieuwe Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening vastgesteld, die op 1 april 2021 in werking zijn getreden. In deze Omgevingsvisie heeft de provincie de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie wil de provincie ruimte bieden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en zorgen voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving¹.

De provincie Utrecht ziet zich de komende 30 jaar gesteld voor grote opgaven, maar wil tegelijk een blijvend aantrekkelijke provincie zijn. In de Omgevingsvisie worden de ambities en beleidskeuzes voor zeven beleidsthema's benoemd:

1. stad en land gezond;
2. klimaatbestendig en waterrobuust;
3. duurzame energie;
4. vitale steden en dorpen;
5. duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. toekomstbestendige natuur en landbouw.

2.3.2 Ambitie en beleidskeuzes toekomstbestendige natuur en landbouw

De provincie wil de kwaliteit en de dynamiek van het landelijk gebied behouden. Men koestert de functies die bijdragen aan het behoud van de openheid, kwaliteit en/of beleefbaarheid van het platteland, zoals landbouw en natuur. Landbouw is belangrijk voor de voedselproductie en de kwaliteit van landschap en milieu. De agrarische sector heeft ruim de helft van het grondgebied van de provincie Utrecht in beheer. Daarbij betreft het vooral

¹ Omgevingsvisie, p. 14

grondgebonden bedrijven: melkveehouderij en fruitteelt. Op circa de helft van de Utrechtse landbouwbedrijven is sprake van nevenactiviteiten zoals agrarisch natuurbeheer, plattelandstoerisme, zorg, educatie of verwerking en verkoop van landbouwproducten².

In de Omgevingsvisie formuleert de provincie verschillende ambities voor de landbouw. Men wil samen met de partners toe naar een landbouwsector in 2050 met economisch rendabele bedrijven die circulair, natuurinclusief, klimaatneutraal en diervriendelijk zijn en dicht bij de inwoners staan. De economische rendabiliteit van agrarische bedrijven is daarbij een belangrijk uitgangspunt, evenals de verbinding tussen stad en land³.

De provincie wil de landbouw dicht bij de inwoners laten staan. Men wil de transitie in de landbouw stimuleren, waarbij agrariërs niet alleen zorgen voor de productie van gezonde voeding maar ook bijdragen aan integrale oplossingen voor de opgaven op het gebied van klimaat, biodiversiteit, energie, gezonde leefomgeving, water, bodem(daling), landschap en erfgoed. Belangrijk hierbij is dat er een sterkere verbinding ontstaat tussen stad en land, en tussen producent en consument.

In het landbouwgebied is landbouw de hoofdgebruiker, maar vindt ook menging met andere functies plaats. De provincie geeft in haar Omgevingsvisie aan dat zij de agrariërs ruimte wil bieden voor verbreding en innovatie. Het gaat de provincie hierbij om activiteiten die in het belang zijn van de landbouw zelf en van haar functie voor het omringende gebied. Andere agrarische ondernemers mogen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door deze activiteiten. Bovendien moeten nevenactiviteiten ondergeschikt blijven aan de agrarische hoofdfunctie en plaatsvinden binnen het bestaande bouwperceel. Vooral in de stadsranden ziet de provincie bijzondere kansen voor verbreding door middel van stadslandbouw⁴.

2.3.3 Interim Omgevingsverordening - landbouw

De Interim Omgevingsverordening geeft in art. 8.1 de instructieregels voor agrarische bedrijven. In lid 4 van dit artikel worden randvoorwaarden gesteld aan een bestemmingsplan op locaties met agrarische bedrijven. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Agrarische bedrijven kan bestemmingen en regels bevatten die nevenactiviteiten toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit blijft ruimtelijk ondergeschikt aan de agrarische activiteiten;
- b. de nevenactiviteit vindt plaats binnen het bestaande bouwperceel;
- c. erfinrichting en bedrijfsbebouwing zijn landschappelijk goed inpasbaar; en
- d. omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

In de toelichting bij lid 4 is e.e.a. als volgt verwoord:

In het hele landelijk gebied zijn niet-agrarische nevenactiviteiten mogelijk. Deze nevenactiviteiten vallen niet onder de definitie van “verstedelijking” (zie [Bijlage 1 Begrippen](#)). Denk bij nevenactiviteiten aan zorglandbouw, recreatie kinderopvang, boerderijeducatie, agrarische natuur- en landschapsbeheer en de productie en verkoop van streekproducten. Voor deze activiteiten moet ruimte worden gevonden binnen het bestaande bouwvlak. Nevenactiviteiten moeten ruimtelijk ondergeschikt blijven aan de agrarische activiteiten. Voorkomen moet worden dat de nevenactiviteit hoofdactiviteit wordt, zonder dat voldaan wordt aan de sloopverplichting die van toepassing is bij de bedrijfsvestiging na beëindiging van de agrarische activiteiten.

² Omgevingsvisie, p. 116

³ Omgevingsvisie, p. 120

⁴ Omgevingsvisie, p. 122

In de onderhavige planvorming wordt aan alle bovengenoemde randwoorden in lid 4 voldaan:

- a. de beoogde kinderopvang beslaat 220 m², samen met de ijsbereiding (48 m²) en verkoopruimte (12 m²) bedraagt de omvang van de nevenactiviteiten 280 m² ten opzichte van 2.500 m² agrarische bebouwing;
- b. de kinderopvang wordt gerealiseerd binnen het bestaande bouwperceel;
- c. de erfinrichting en de vernieuwde bedrijfsbebouwing wordt landschappelijk ingepast, aansluitend op de huidige uitstraling;
- d. het naastgelegen bedrijf ligt op 500 m afstand en zal door de kinderopvang niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

2.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Leusden heeft in 2018 de omgevingsvisie landelijk gebied (hierna: omgevingsvisie) vastgelegd. Daarin zijn op basis van de inbreng van burgers de vraagstukken, de waarden in het landelijk gebied en de verantwoordelijkheden van de overheid vastgelegd. Deze omgevingsvisie is dan ook bedoeld als praktisch hulpmiddel voor iedereen in de samenleving die een initiatief wil nemen. De gemeente heeft zoveel mogelijk 'al het gemeentelijke strategische beleid voor de fysieke leefomgeving' opgenomen in deze visie.

2.4.1 Omgevingsvisie landelijk gebied

In hoofdstuk 4 duurzame economische dragers wordt de visie geformuleerd voor de economische dragers van een vitaal platteland. In de visie van de gemeente wordt het platteland steeds multifunctioneler, maar met een hoofdrol voor de (grondgebonden) veehouderij. Vanuit de historische banden, de cultuur en als economische motor zet de gemeente zich in voor het sterk houden van deze sector in het landelijk gebied van de gemeente Leusden. Niet alleen het bedrijf, maar ook de omgeving waarin de agrariër acteert is belangrijk. De gemeente Leusden werkt aan een vitaal landelijk gebied door de volgende keuzes:

- behouden van een zo goed mogelijke concurrentiepositie van de grondgebonden veehouderijbedrijven;
- naar een grotere variatie in de bedrijfsvoering van grondgebonden veehouderijbedrijven;
- brede economische ontwikkeling van het platteland passend bij de kwaliteit van het gebied;
- een meer duurzame bedrijfsvoering van bedrijven;
- bevorderen van natuurinclusieve landbouw.

Met betrekking tot de bovenstaande beleidsdoelen van de gemeente Leusden draagt het onderhavige plan bij aan verbetering van de concurrentiepositie van het grondgebonden veehouderijbedrijf van de initiatiefnemer. Het bedrijf kiest bewust niet voor schaalvergroting van de melkveehouderij, maar voor een bredere economische ontwikkeling die past bij de kwaliteit van het gebied.

Nevenactiviteiten en functiemenging

Op grond van de omgevingsvisie wil de gemeente verbrede vormen van landbouw stimuleren en meer beleidsruimte geven aan nevenactiviteiten en functiemenging op agrarische

bedrijven. Het perceel Arnhemseweg 9 is gelegen in deelgebied Landgoederenzone met centraal Buitengebied. Voor dit gebied zijn in hoofdstuk 5 de volgende doelen gesteld:

- Behoud van de historische samenhang tussen de landhuizen, de boerderijen, de landerijen en landschapselementen van de landgoederen.
- Behoud en versterken van de ecologische kwaliteiten van de bossen, heides en landerijen van Den Treek.
- Behoud grondgebonden veehouderij als drager van het landschap.
- Behoud van de kwaliteiten rust en stilte.
- Versterken van mogelijkheden voor recreatief medegebruik en verhogen maatschappelijke betrokkenheid bij het in standhouden van het landschap.
- Verbeteren van ecologische verbindingen.

De gemeente wil binnen de kwaliteiten die er zijn, wel enige dynamiek mogelijk maken om deze kwaliteiten in stand te kunnen houden. Het beleid is in dit deelgebied in eerste instantie gericht op de inrichting van erven en de kwaliteit van de gebouwen en minder op investeringen in landschap en natuur. Rust en stilte zijn in dit gebied belangrijk. De gemeente zal de verkeersaantrekkende werking in dit gebied blijven monitoren en maatregelen nemen als de milieubelasting op het vlak van geluid, fijnstof en stikstof (als gevolg van het autoverkeer) toeneemt.

Om de kwaliteiten van de Landgoederenzone met centraal Buitengebied te borgen stelt de gemeente onder andere de volgende voorwaarden:

- Vormeis voor initiatiefnemers. Bij nieuwbouw of herbouw dient te worden aangetoond dat historische boerderijtypen en erfinrichtingen zorgvuldig zijn meegenomen in het nieuwe plan.
- Functies met een negatief effect op de rust en stilte in het gebied worden niet toegestaan. Er worden daarom hoge milieukwaliteitsnormen op het vlak van geluid en lucht. Functies die vrachtverkeer aantrekken staat de gemeente niet toe.
- Instellen van hoge milieukwaliteitsnormen op het vlak van geluid, lucht. Dat betekent dat we sturen op effecten van verkeersaantrekkende werking van functies. Veel nieuw (auto)verkeer kan leiden tot hogere geluidsbelasting. Dit mag echter niet het hoogste ambitieniveau overschrijden.

In het onderhavige initiatief wordt de bestaande schuur in dezelfde stijl weer opgebouwd voor het beoogde gebruik als agrarisch kinderdagverblijf en zal de erfinrichting zorgvuldig aansluiten bij de huidige situatie. Doordat de beoogde functie als kinderopvang wel enige verkeer aantrekkende werking heeft, zal gekeken moeten worden naar de toegestane geluidsbelasting en de luchtkwaliteit. Het laatstgenoemde aspect wordt in paragraaf 4.6 beoordeeld. Voor de ijsbereiding wordt gebruik gemaakt van 48 m² in het achterhuis van de langhuisboerderij en voor de verkoopruimte is 12 m² in gebruik. De ruimtelijke effecten van deze activiteiten zijn beperkt tot de verkeersbewegingen.

Het plan gaat uit van een beperkte uitbreiding van de huidige oppervlakte van 167 m² tot 224 m² grondoppervlakte, dit om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen voor de inrichting van binnenruimtes van een kinderopvang. Het Besluit Kwaliteit Kinderopvang stelt in artikel 10 de volgende eisen aan de beschikbare binnenruimtes:

- Elke stamgroep moet beschikken over een afzonderlijke vaste groepsruimte.
- Een kindercentrum beschikt over ten minste 3,5 m² binnenspeelruimte per in het kindercentrum aanwezig kind.

De Vereniging Agrarische Kinderopvang gaat uit van een minimale binnenspeelruimte van 4 m2 per kind. De grondoppervlakte van 224 m2 is nodig om twee leeftijdsgroepen met slaapkamers en sanitair alsmede een kantine/kantoor voor het personeel te kunnen huisvesten. De indeling wordt cf. bestektekening (Blad-02_01-04-2022) als volgt:

- voor de groepsruimtes: $2 \times 64 \text{ m}^2 = 128 \text{ m}^2$ ($= 128/32 \text{ kinderen} = 4 \text{ m}^2/\text{kind}$),
- voor de slaapkamers, kantine/kantoor en berging: 60 m2,
- voor de entree met kapstokken en toiletgroep: 20 m2.

Voorschriften bestemmingsplan Buitengebied 2009

In de voorschriften van het bestemmingsplan buitengebied zijn de randvoorwaarden opgenomen voor de agrarische nevenactiviteiten. Er is een vrijstellingsregeling opgenomen om kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven mogelijk te maken. Hierbij is aangesloten bij het gemeentelijke beleid inzake vrijkomende agrarische bebouwing uit de integrale ontwikkelingsvisie (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16-9-2004). Dit wordt in paragraaf 2.4.2 verder uitgewerkt.

2.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2009

Op het perceel aan de Arnhemseweg 9 is het bestemmingsplan Buitengebied 2009 van toepassing. Het perceel is gelegen in het Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden (ALN). Arnhemseweg 9 is een agrarisch bouwperceel, op het perceel is een agrarisch bedrijf gevestigd. Daarnaast is op de 'deel' van de boerderij een ijsmakerij en verkooppunt gevestigd.

De boerderij valt onder het Parapluplan Cultureel Erfgoed (hierna: CE) dat is vastgesteld op 2 juli 2020. Op grond van het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden, met een waardevaststelling voor de boerderij als gemeentelijk cultureel erfgoed (vaststellingsbesluit 16 april 2020).



De veeschuur, in de planvorming de beoogde locatie voor het op te richten agrarisch kinderdagverblijf. De veeschuur maakt onderdeel van het historische erf met het ensemble van boerderij, hooibergen en veeschuur.

Uitsnede uit Kaart bestemmingsplan met bouwvlak Arnhemseweg 9

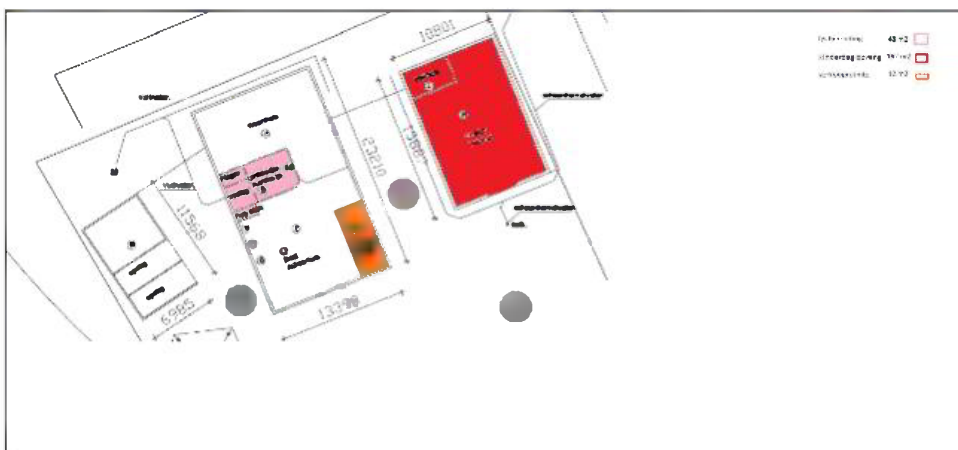
In het bestemmingsplan CE, bijlage 1 *Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle objecten*, zijn de waarden van het object omschreven als langhuisboerderij met (vee)schuur en hooibergen, markant gelegen aan de Ruitenbeek. De boerderij en veeschuur hebben bakstenen gevels.



Foto: historische langhuisboerderij met links de (vee)schuur (bron: Bijlage 1 bestemmingsplan CE)

De (vee)schuur en hooibergen maken nadrukkelijk onderdeel uit van het ensemble en moeten om die reden ook bewaard blijven, aangezien de schuur bijdraagt aan de uitstraling van de boerderij. De onderhavige plannen laten de indeling van het historische erf en het ensemble ongewijzigd. Doelstelling is namelijk dat de veeschuur in haar huidige vorm behouden blijft en niet in verval raakt om op termijn gesloopt te worden. In paragraaf 3.1.2 wordt dit nader uitgewerkt in de inrichtingsschets en het bouwplan. In die paragraaf wordt ook aangegeven hoe de waarden zo veel als mogelijk worden bewaard.

In paragraaf 3.4.3 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische aspecten.



Plattegrond historische gebouwen Boerderij De Ruitenbeek

Wat betreft de inrichting van het erf en het gebruik van erfbeplanting hanteert de gemeente Leusden de beleidskaders uit het LOP Gelderse Vallei Landschapsonwikkelingsplan 2017 (hierna: LOP). Het LOP is een uitwerking van het Reconstructieplan 2005 voor het gebied Gelderse Vallei/Utrecht Oost. Het LOP beschrijft per landschapstype de karakteristieken, de problematieken en de visie. De visie biedt per landschapstype ook de principes van erf-inrichting en gebruik van erfbeplanting. Dit is voor de onderhavige planvorming - gelegen

in het kampenlandschap van de gemeente Leusden - ook van belang. Het kampenlandschap wordt gekenmerkt door een fijnmazig patroon van forse landschapselementen, te weten⁵:

- Houtwallen en houtsingels (lijnvormige beplanting rond percelen): eik aangevuld met ruwe berk en lijsterbes met struikvormers als meidoorn, hazelaar, Gelderse roos, enz.
- Bomenrijen lands een perceel: eiken, op korte afstand van elkaar, soms 2 rijen dik
- Op de lagere gronden langs sloten en in de omgeving van beken: singels van els, wilg (deels geknot) en inlandse vogelkers
- Eikenbossages en eikengaardes

Het LOP formuleert richtlijnen voor erfinrichting als sprake is van uitbreiding van het erf of nieuwe schuren. Daarnaast wordt het streefbeeld voor de erfbeplanting in 14 richtlijnen uitgewerkt, daarvan zijn de volgende met name relevant voor het onderhavige plan:

- Gebruik langs de oprit: eiken, op korte afstand van elkaar
- Gebruik voor de gevel leilinde of perenboom aan de zonzijde van het voorhuis
- Gebruik een haag langs de weg in de plaats van een sloot: meidoorn of veldesdoorn
- Gebruik een haag rond of bij de voor- of moestuin: beuk, haagbeuk, liguster.

Het huidige erf is gescheiden van de oprijlaan door een beukenhaag, deze blijft zoveel als mogelijk gehandhaafd en zal worden uitgebreid in de planvorming zoals op de inrichtingsschets in paragraaf 3.1.2 nader wordt toegelicht.

2.4.3 Afwijken van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied 2009 beschrijft in artikel 6 de gebruiksmogelijkheden voor agrarische bouwpercelen in het agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden. In principe is in het plangebied alleen agrarische bedrijvigheid toegestaan. Echter, conform artikel 30 is het college van B&W bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 6 ten behoeve van het verbouwen en vernieuwen van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwperceel waar sprake van agrarische bedrijvigheid als hoofdactiviteit, voor een aantal met name genoemde niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit in de aangegeven zones.

Uit de tabel bij artikel 30 blijkt dat de niet-agrarische activiteit onder d. *sociale en medische dienstverlening*, zoals een kinderdagverblijf past binnen de vrijstellingsbevoegdheid, mits deze is gelegen in de kernrandzone en/of langs hoofdontsluitingswegen. De Arnhemseweg is een hoofdontsluitingsweg, zodat aan dit criterium wordt voldaan.

Overige bepalingen bij het verlenen van de vrijstelling

Bij het verlenen van vrijstelling gelden verder de volgende bepalingen:

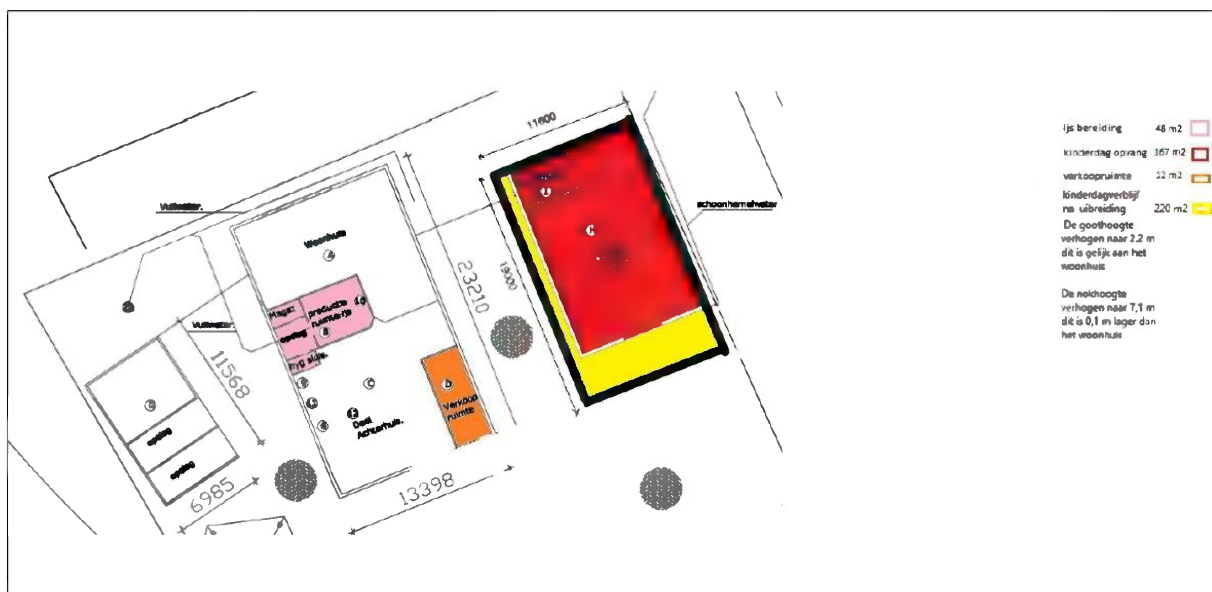
1. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot, voor zover deze vergroting betrekking heeft op het met vrijstelling toegestane gebruik;
2. binnen eenzelfde bouwperceel mag de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de hiervoor genoemde niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten niet meer dan 300 m² bedragen;
3. verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer dan 50 m² bedragen;
4. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen: (niet van toepassing);

⁵ LOP Gelderse Vallei, september 2005, p. 132

5. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
6. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
7. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het betreffende bouwperceel plaats te vinden;
8. het andere gebruik mag geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen (niet van toepassing);
9. het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals reclameuitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten; ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing van een en ander in het landschap kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins.

De gezamenlijke oppervlakte van het met vrijstelling toegestane gebruik voor de nevenactiviteit wordt vergroot van 167 tot 224 m² om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen voor de inrichting van binnenruimtes van een kinderopvang, zie uitwerking in paragraaf 2.4.1.

In de planvorming is sprake van het gebruik van een gebouw voor een kinderdagverblijf met een oppervlakte van 224 m², zodat de nevenactiviteiten op het bedrijf – samen met de ijsmakerij (48 m²) en verkoopruimte (12 m²) - ruimschoots binnen de maximale oppervlakte onder voorwaarde 2) blijven. Zie onderstaande situatieschets van de beoogde oppervlakte in gebruik voor de nevenactiviteiten.



Situatieschets beoogde uitbreiding oppervlakte gebouw H (in geel)

Aan de resterende voorwaarden voor de vrijstelling wordt in principe voldaan, aangezien:

- de agrarische functie van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt aangetast;
- er geen sprake is van onevenredig grotere verkeersbelasting van de aangrenzende wegen en paden; dit aspect wordt nader uitgewerkt in paragraaf 3.2
- het parkeren in de planvorming wordt gerealiseerd binnen het bouwperceel, zie ook de situatieschets in paragraaf 3.1.2;

- de beide activiteiten niet leiden tot opslag van goederen in de open lucht;
- het kinderdagverblijf en de ijsboerderij tasten het landelijke karakter van de omgeving niet aan, mede doordat het gebouwenensemble in tact blijft en de speelplaatsen door beplanting met beukenhagen omzoomd worden waardoor speeltoestellen aan het zicht onttrokken worden.

Conclusie is dat de voorgenomen realisatie van een kinderdagverblijf en een ijsmakerij op het agrarische bouwperceel aan de Arnhemseweg 9 past binnen de vrijstellingsbevoegdheid van het bestemmingsplan ten behoeve van kleinschalige nevenactiviteiten, echter wordt gezien de ruimtelijke impact van beide plannen toch een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo (uitgebreide procedure) gevolgd.

2.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet in strijd is met de ambities van een vitaal en aantrekkelijk platteland vanuit het rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid. De provincie streeft naar een toekomstbestendige landbouw en wil de agrariërs daarom ruimte bieden voor verbreding en innovatie, waarbij andere agrarische ondernemers in hun bedrijfsvoering niet worden belemmerd door deze activiteiten. Bovendien moeten nevenactiviteiten ondergeschikt blijven aan de agrarische hoofdfunctie en plaatsvinden binnen het bestaande bouwperceel. Aan deze voorwaarden wordt in het onderhavige plan voldaan.

Het plan past eveneens in het parapluplan Cultureel Erfgoed, aangezien het ensemble van boerderij, (vee)schuur en hooibergen bewaard zullen blijven. Het onderhavige plan laat de indeling van het historische erf en het ensemble ongewijzigd. De (vee)schuur blijft in haar huidige vorm en karakter behouden. De erfbepanting wordt conform de richtlijnen uit het LOP Gelderse Vallei aangepast, waardoor de landschappelijke inpassing in het karakteristieke kampenlandschap wordt gewaarborgd.

Het plan past tenslotte binnen de vrijstellingsbevoegdheid voor nevenactiviteiten binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2009, aangezien het plan en alle voorwaarden voldoet en niet leidt tot onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden.

Voor het perceel waarop de onderhavige ontwikkeling van toepassing is, wordt een omgevingsvergunning afwijking planologisch gebruik aangevraagd.

3. Projectbeschrijving

De bestaande veeschuur naast de oude boerderij zal worden gerenoveerd en in oude stijl opnieuw worden opgebouwd. Het achterhuis van de langhuisboerderij wordt gedeeltelijk in gebruik genomen voor de ijsbereiding en de kleinschalige verkoop van producten van de eigen boerderij. In de bouwplannen wordt voldaan aan alle wettelijke eisen m.b.t. Kinderdagverblijven zoals vastgelegd in de Wet Kinderopvang.

3.1 Planologische onderbouwing

3.1.1 Bestaande situatie

De veeschuur waar het project wordt gerealiseerd is momenteel in gebruik als opslag voor de veehouderij. De schuur is in redelijke staat van onderhoud, maar heeft geen functie meer binnen de huidige bedrijfsvoering.



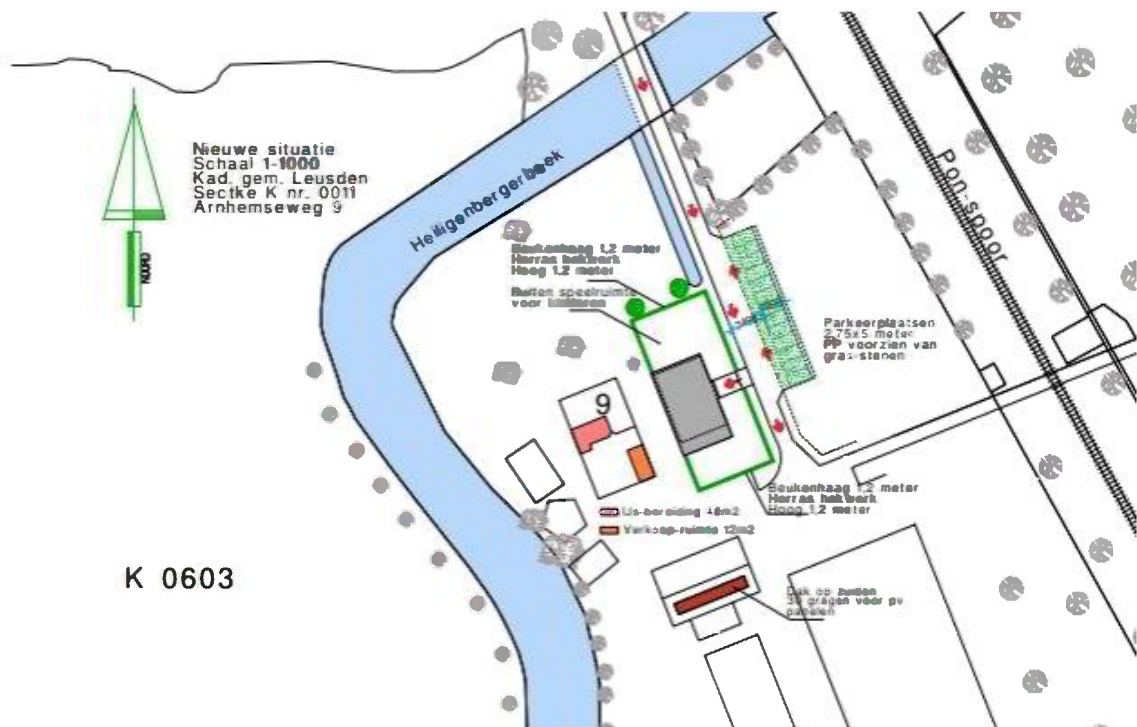
Foto veeschuur in de huidige situatie met beukenhaag

3.1.2 Inrichtingsschets/bouwplan

Op de onderstaande schets is de beoogde inrichting van het erf te zien:

- De veeschuur wordt afgebroken en zal opnieuw worden opgebouwd met gebruik van de authentieke kenmerken zoals de ramen, het rode pannendak en de grote openslaande deuren aan de zuidzijde, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de huidige gevelindeling en met gebruik van de authentieke kenmerken, enz. Bruikbare elementen uit het interieur van de huidige schuur, zoals de balken en gebinten zullen zoveel mogelijk worden hergebruikt.

- De bouwoppervlakte van de veeschuur wordt volgens plan vergroot van 167 m² naar 224 m². Dit is nader onderbouwd in paragraaf 2.4.1
- De entree van het kinderdagverblijf zal wel naar de huidige eisen worden gerealiseerd met branddeuren en tochtsluis.
- Aansluitend bij het gebouw wordt in zuidelijke en noordelijke richting een speeltuin gerealiseerd, welke met leeftijd adequate speeltoestellen wordt ingericht en omzoomd met streekeigen beplanting aansluitend bij het streefbeeld erfbeplanting uit het LOP Gelderse Vallei (zie omschrijving in paragraaf 2.4.2).
- Op het eigen terrein wordt een parkeergelegenheid voor auto's gerealiseerd.
- De entree van het kinderdagverblijf wordt bewust gescheiden gehouden van het agrarische erf. Mocht door het optreden van besmettelijke dierziekten zoals MKZ een vervoersverbod gaan gelden voor dieren en dierlijke producten, kan het kinderdagverblijf nog worden bereikt via de eigen ingang. Zie onderstaande situatieschets.
- Voor de ijsbereiding en verkoopruimte wordt resp. 48 m² en 12 m² van de langhuisboerderij gebruikt.



Situatieschets voorgenomen inrichting erfperceel

De huidige veeschuur wordt gesloopt en opnieuw opgebouwd in de authentieke stijl en met potdekselementen afgewerkt, zodat er één geheel ontstaat met de monumentale boerderij en de andere schuren op het erf. In de onderstaande schets wordt de beoogde ontwikkeling uitgebeeld incl. de erfbeplanting, entree en parkeergelegenheid.

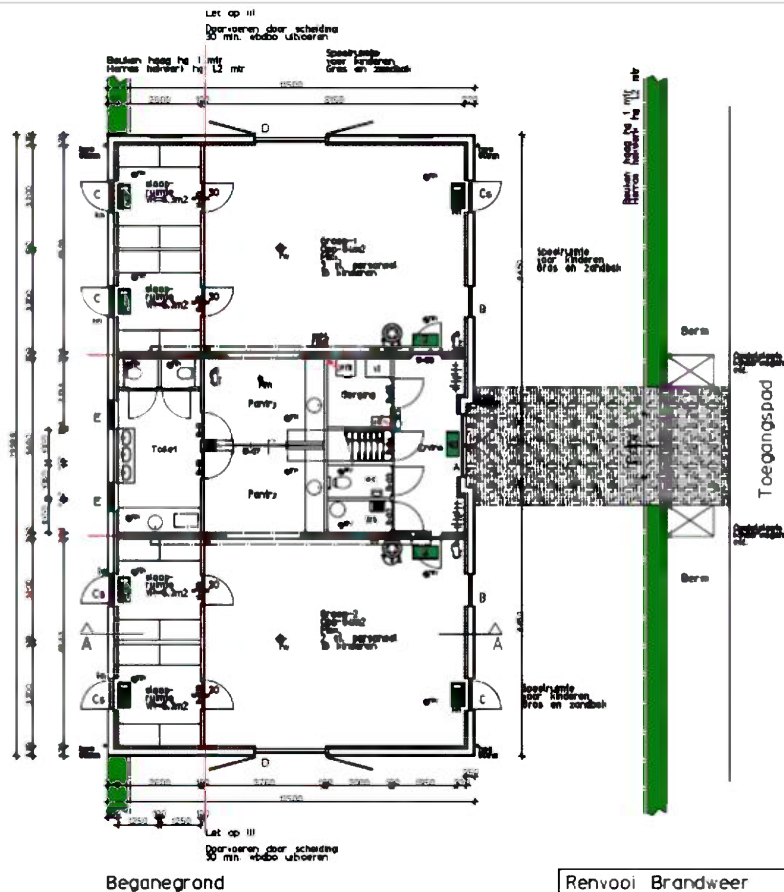


Verbeelding beoogde ontwikkeling, incl. erfbeplanting met beukenhaag

Het vernieuwen en gedeeltelijk veranderen van de bestaande schuur heeft als doel deze geschikt te maken voor twee leeftijdsgroepen, met de voorgeschreven slaapkamers, sanitaire voorzieningen en kantoorruimte. De indeling wordt op de begane grond als volgt:

- 2 groepsruimtes: $2 \times 64 \text{ m}^2 = 128 \text{ m}^2$,
- 4 slaapkamers: $4 \times 8,3 \text{ m}^2 = 33,2 \text{ m}^2$
- entree met toiletgroepen: 20 m^2 .

Op de verdieping wordt een kantoorruimte en berging gerealiseerd.



3.1.3 Gebruik

Het gebouw wordt na realisatie van de plannen gebruikt voor de commerciële exploitatie van een agrarisch kinderdagverblijf voor maximaal 32 kinderen in de leeftijd van 0 tot 4 jaar. Er zullen naast de gebruikelijke dagopvang voor de kinderen geen bijzondere zorgmogelijkheden (zoals medisch of psychische zorg en/of ondersteuning) worden toegevoegd. De verwachting is dat de bezetting geleidelijk zal groeien naar het beoogde aantal kinderen, waarbij de vraag naar kinderopvang en voldoende gespecialiseerd personeel bepalend zullen zijn voor de uiteindelijke bezetting. De totale insteek van dit project is dat het welzijn van de kinderen wordt bevorderd door een professionele, maar kleinschalige opvang in een prachtige natuurlijke omgeving met veel aandacht voor beweging en gezonde buitenlucht.

Uit onderzoek van de Wageningen Universiteit in 2015 blijkt dat er een toenemende behoefte is aan agrarische kinderopvang. Het aantal opvanglocaties in Nederland groeit. In de praktijk blijkt de agrarische kinderopvang zich te kunnen onderscheiden door de stimulerende groene omgeving, de relatief grote buitenruimte, ouders die hun kinderen contact zien maken met de dieren, enz. Uit onderzoek blijkt dat ouders zich steeds meer bewust worden van het belang van buiten spelen in een groene omgeving. De verwachting is dat deze aspecten ook voor ouders en kinderen uit de regio Leusden en Amersfoort van belang zijn. Aangezien de locatie kort bij de afrit A28 is gelegen, is de locatie ook goed bereikbaar vanuit Amersfoort.

Door de gemeente Leusden wordt in de woonvisie 2021-2025 geen grote groei in woningen c.q. inwoners verwacht. Toch ziet de gemeente zich als een echte gezinsgemeente. Een groot deel van de woningvoorraad bestaat uit ruime gezinswoningen, waar de afgelopen jaren nog extra woningen aan zijn toegevoegd. Ten eerste voor de kinderen van Leusdenaren die de afgelopen jaren zelf een gezin hebben gesticht. Een deel van hen wil zich graag (weer) in Leusden vestigen. Ten tweede trekt de gemeente vanuit de regio nieuwe (jonge) gezinnen aan die zich bijvoorbeeld niet meer in de stad willen of kunnen vestigen en op zoek zijn naar een groene omgeving om een gezin te stichten of kinderen te laten opgroeien⁶. Juist voor deze groep is een agrarisch kinderopvang een passende voorziening.

Initiatiefnemer heeft via sociale media een kleine uitvraag gedaan naar de belangstelling voor Agrarische kinderopvang in de regio. Daar kwamen al snel 5-10 reacties van aanstaande of jonge ouders, die aangaven zeker belangstelling te hebben als de opvanglocatie van start gaat. Dit sluit aan bij de ervaringen van andere initiatieven, waaruit blijkt dat pas gestarte locaties vaak al binnen een half jaar na opening hun capaciteit volledig kunnen benutten. Dit was ook het geval in het naburige Nijkerk waar *Kinderdagverblijf Boer Dolf* in 2019 van start is gegaan.

Initiatiefnemer zal zich aansluiten bij de Vereniging Agrarische Kinderopvang (VAK). De speciaal voor de VAK ontwikkelde formule is bedoeld voor alle agrariërs die een professionele en onderscheidende kinderopvang willen realiseren. De formule richt zich op de ontwikkeling en exploitatie van kinderopvang op de boerderij en biedt een breed pakket van diensten. Al na gelang de fase waarin het aangesloten bedrijf zich bevindt, kan men gebruik maken van het netwerk en de diensten van de VAK.

⁶ Woonvisie 2021-2025, p. 9

3.2 Verkeerskundige aspecten

3.2.1 Verkeer

De voorgenomen exploitatie als kinderdagverblijf en ijsboerderij leidt naar verwachting tot een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen:

- Tijdens de openingstijden van het kinderdagverblijf zijn bij de maximale bezetting minimaal 4 medewerkers aanwezig op de locatie; indien alle medewerkers de auto als vervoermiddel gebruiken, resulteert dit in 8 verkeersbewegingen per etmaal. Bij een maximale bezetting en de situatie dat alle 32 kinderen individueel met de auto worden gebracht en gehaald, zullen per etmaal maximaal $32 \times 4 = 128$ autobewegingen plaats vinden voor het brengen en ophalen van de kinderen. Het aantal autobewegingen voor het kinderdagverblijf op één etmaal betreft $128 + 8 = 136$, waarvan 68 in de ochtend tussen 7.30 uur en 9 uur en 68 in de middag tussen 16 en 18 uur.
- Voor de ijsboerderij zijn alleen verkeersbewegingen voor de afleveringen van ijsproducten te verwachten. Het betreft 4 verkeersbewegingen per etmaal.
- Het boerderijwinkel is alleen op afspraak geopend en heeft gemiddeld 5 bezoekers - met de auto - per dag (op zon- en feestdagen gesloten).
- Met 200 extra verkeersbewegingen per etmaal wordt de toename ruim ingeschat.

Het perceel is bereikbaar via de Ruitenbeeklaan en een smalle weg van ruim 600 meter lang die eigendom is van Stichting De Boom en in beheer bij de initiatiefnemer. Om de max. 136 verkeersbewegingen af te kunnen afwikkelen is deze laan recentelijk verhard door de initiatiefnemer zodat deze beter berijdbaar is geworden. De Ruitenbeeklaan is een smalle weg, automobilisten kunnen elkaar niet passeren zonder de berm te gebruiken, er is een enige toename van berm schade te verwachten. De Stichting De Boom staat echter positief tegenover de vestiging van het Kinderdagverblijf. Ervan uitgaande dat initiatiefnemer het onderhoud van het Ruitenbekerlaantje blijft doen, heeft Stichting De Boom geen bezwaar tegen een toename van het aantal verkeersbewegingen.

De burens langs de Ruitenbeeklaan zijn door initiatiefnemer geïnformeerd over de planvorming. Alleen de burens op het adres Arnhemseweg 5 hebben hierop gereageerd, en met hen zijn aanvullende afspraken gemaakt voor enkele maatregelen om eventuele verkeersoverlast tot een minimum te beperken. Zie bijlage 1.

De planvorming heeft geen negatieve gevolgen voor het gebied wat betreft de verkeerskundige aspecten, aangezien de Ruitenbeeklaan via de ventweg op de Lockhorsterweg/Arnhemseweg verkeersveilig is aangesloten.

3.2.2 Parkeren

Ter voorkoming van parkeeroverlast langs de openbare weg is het plan ca. 10-12 parkeerplaatsen te realiseren op het eigen perceel. Deze plaatsen voor motorvoertuigen zijn bedoeld voor het personeel en de bezoekers. Naast parkeerplaatsen voor motorvoertuigen is ruimte aanwezig voor het stallen van fietsen. De parkeerplaatsen worden voorzien van waterdoorlatende verharding.

De gemeente Leusden wordt aangemerkt als 'matig stedelijk gebied'. Op basis van de parkeerkencijfers van de CROW hoort bij een kinderdagverblijf (crèche) dat gevestigd wordt in een matig stedelijk gebied in het buitengebied van een gemeente rekening te worden

gehouden met een parkeerbehoefte van 1,5 parkeerplaats per 100 m² b.v.o. De crèche krijgt een oppervlakte van 220 m². Dit houdt in dat minimaal 4 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Naast de 4 parkeerplaatsen voor het personeel resteren er in het plan nog 9 plaatsen voor de bezoekers. Gelet op de bovenstaande parkeernorm en het plan om 13 plaatsen op eigen terrein te realiseren voorziet het onderhavige plan in ruim voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein en zal daarmee geen overlast veroorzaken voor omwonenden of langs de openbare weg.

3.3 Natuuraspecten

Direct rond het planperceel liggen geen Natura 2000-gebieden of beschermde natuurmonumenten. De dichtst bijzijnde Natura-2000 gebieden zijn de ‘Veluwe’ op ruim 17 km ten noordoosten van de planlocatie en ‘Rijntakken’ op ruim 15 km ten zuiden van de planlocatie.

De effecten van de planvorming voor beschermde en onbeschermde soorten zijn onderzocht door een ecologisch adviesbureau. Zie bijlage 2 Quick scan Wet Natuurbescherming voor de resultaten van dit onderzoek. Het rapport concludeert op pagina 14 het volgende:

Aan de hand van de bevindingen van het literatuuronderzoek en het veldbezoek kan worden geconcludeerd dat het voorkomen van streng beschermde vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde nesten dan wel essentieel functioneel leefgebied van huismus en kerkuil binnen de onderzoekslocatie niet kan worden uitgesloten. Mogelijk zullen bij de geplande sloopwerkzaamheden derhalve vaste verblijfplaatsen, jaarrond beschermde nesten en essentieel functioneel leefgebied worden vernietigd, wat zou leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Om de aan- dan wel afwezigheid en mogelijke aantallen en typen vaste verblijfplaatsen, nesten en functioneel leefgebied aan te kunnen tonen, dient voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar vleermuizen, huismus en kerkuil, wanneer voorhanden volgens de hiervoor opgestelde protocollen (e.e.a. zoals is verwoord in paragraaf 5.2).

Voorafgaand aan de sloop van de schuur dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar het voorkomen van de genoemde soorten. Dit zal worden uitgevoerd door het ecologisch adviesbureau volgens de vastgestelde protocollen en voordat de daadwerkelijke uitvoering van de plannen van start gaat en een ontheffingsaanvraag bij de provincie zal worden ingediend.

Met het toekomstige gebruik als agrarisch kinderdagverblijf heeft de schuur minder schuilplaatsen voor vogels en insecten. De ecooloog benoemt in zijn advies de effecten van het gewijzigde gebruik voor de aanwezige soorten en de mogelijkheden om in de nieuwe situatie vervangende schuilplaatsen, zoals een kerkuilenkast, in te richten voor deze soorten. In overleg met de ecooloog worden deze voorzieningen in de ontwerpfase meegenomen.

3.4 Archeologie en cultuurhistorische aspecten

3.4.1 Algemeen

De archeologische beleidskaart van de gemeente Leusden uit 2018 laat zien dat het planperceel is aangeduid met een 'hoge archeologische verwachtingswaarde'. Op de onderstaande uitsnede uit deze kaart is dit met de oranje kleur zichtbaar gemaakt. Het beleid op deze gronden is dat de bestaande bebouwing mag worden vervangen en/of worden nieuw gebouwd indien de oppervlakte niet groter is dan 100 m² en de bodemingreep niet dieper gaat dan 0,3 m.



3.4.2 Archeologie

Voor de realisatie van de planvorming zal de ingreep in de bodem zich beperken tot de fundering van het gebouw door middel van poeren en de aansluiting op de riolering, waarvoor een bodemingreep dieper dan 30 cm nodig is.

In verband met de hoge archeologische verwachtingswaarde is het plan aan een archeoloog van het Centrum voor Archeologie te Amersfoort ter beoordeling voorgelegd. De archeoloog heeft aan initiatiefnemer het volgende aangegeven:

- De plannen spelen op het erf van boerderij Groot-Ruitenbeek dat in 1327 al in historische bronnen wordt genoemd. Dat betekent dat op het huidige erf resten uit de Middeleeuwen kunnen worden gevonden.
- Aangezien een groot deel van de nieuwbouw op dezelfde plek komt van de oude stal, vermoed ik dat een groot deel van de ondergrond zodanig verstoord is dat eventuele archeologische resten ook zullen zijn verstoord. Diepe sporen zoals resten van een waterput zouden echter nog wel aanwezig kunnen zijn.
- Na de sloop graag de 'bouwput' open laten en contact met het Centrum voor Archeologie opnemen, zodat er ter plaatse gekeken kan worden of er archeologische resten te zien zijn. Sporen van een boerderij of schuur worden niet meteen verwacht, die ligt hoogstwaarschijnlijk zuidelijker.
- Als de fundering alleen op poeren wordt geplaatst en de grond dus niet verder wordt afgegraven dan de huidige bebouwing lijkt dit voldoende. Eventuele archeologische resten zullen dan niet tot nauwelijks worden vergraven.

Er hoeft dus geen officieel archeologisch onderzoek plaats te vinden. Wel is er een kans dat de werkzaamheden (net na de sloop) tijdelijk worden stilgelegd om de eventuele resten die aanwezig zijn vast te leggen.

3.4.3 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarde ligt in het herkenbare boerenbedrijf met bijgebouwen uit de 19^e eeuw, gelegen op een historisch erf. Het vormt een markant onderdeel van het historische agrarische cultuurlandschap. In het geldende paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed is in Bijlage 1 de waardenstelling voor de boerderij en het ensemble van langhuisboerderij, veeschuur en hooiberg als volgt opgenomen.

Waardenstelling:					
-	Cultuurhistorische waarden:	Van cultuurhistorisch belang als nog duidelijk herkenbaar boerenbedrijf met bijgebouwen uit het derde kwart van de negentiende eeuw, gelegen op een historisch erf. Het vormt een markant onderdeel van het historische agrarische cultuurlandschap.			
-	Architectuur- en kunsthistorische waarden:	Van architectuurhistorisch belang als goed herkenbaar voorbeeld van een langhuisboerderij met veeschuur in traditionele baksteenarchitectuur uit het derde kwart van de negentiende eeuw			
-	Situationele- en ensemblewaarden:	het ensemble van boerderij, veeschuur en hooiberg is zeer markant gelegen in een landelijke omgeving aan de Ruitenbeek.			
-	Gaafheid en Herkenbaarheid:	In hoofdvorm zeer gaaf en in detaillering redelijk gaaf bewaard gebleven langhuisboerderij uit het derde kwart van de negentiende eeuw met veeschuur en hooiberg.			
-	Zeldzaamheid:	Vanwege het karakteristieke bouwtype, de situering op een historische erf en de markante ligging aan de Ruitenbeek.			
	Cultuurhistorische waarden	Architectuur- en kunsthistorische waarden	Situationele en ensemblewaarden	Gaafheid en herkenbaarheid	Zeldzaamheid
	XXX	XX	XXX	XX	XX
XXX = hoge erfgoedwaarde, XX = positieve erfgoedwaarde, X = basiswaarde, 0 = geen erfgoedwaarde					

De cultuurhistorie van het boeren erf op de planlocatie wordt versterkt met de voorgenomen nieuwbouw van de karakteristieke veeschuur met behoud van de huidige uitstraling en bouwvolume.

3.4.4 Conclusie

Op basis van het onderhavige plan kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een verstoring van de cultureel-historische aspecten. Ook de hoge archeologische verwachtingswaarde vormt waarschijnlijk geen belemmering voor de functiewijziging van de huidige veeschuur naar een agrarisch kinderdagverblijf. Dat laatste zal nog worden getoetst door een archeoloog.

3.5 Duurzaamheid

3.5.1 Duurzame nieuwbouw

Voor de realisatie van het nieuwe pand zullen zoveel mogelijk materialen uit de huidige veeschuur worden hergebruikt en duurzame materialen zoals hout en beton worden toegepast. Het gebouw wordt energieneutraal, waarbij in de warmte- en energiebehoefte als volgt wordt voorzien:

- een warmtepomp om de ruimtes te verwarmen;
- maximale isolatie van vloeren, muren en dak om warmte optimaal vast te houden;
- zonne-energie - opgewekt op het eigen bedrijf - wordt gebruikt om de warmtepomp, de verplichting en de overige apparatuur van energie te voorzien.

Met de bovengenoemde voorzieningen voldoet de planvorming aan de "Beleidsregels "Duurzame nieuwbouw - energieneutraal en circulair" van de gemeente Leusden.

Ook het erf wordt duurzaam heringericht:

- de parkeerplaatsen worden verhard met waterdoorlatende grastegels, waarmee wordt bijgedragen aan de ambitie 'steenbreken' zoals verwoord in de duurzaamheidsagenda van de gemeente Leusden;
- er komt een elektrische laadpaal op de parkeerplaats om de accu van minimaal 2 auto's van de medewerkers op te kunnen laden gedurende de werkdag.

3.5.2 Bedrijfsvoering

In de duurzaamheidsagenda 2019-2022 formuleert de gemeente Leusden een groot aantal doelen om een impuls te geven aan een duurzame ontwikkeling in de gemeente. Naast duurzaam bouwen, zijn ambities geformuleerd ten aanzien van:

- Lokale en circulaire economie
- Biodiversiteit en duurzame leefstijl
- Duurzaam maatschappelijk initiatief

Wat betreft lokale en circulaire economie gaat het kinderdagverblijf zoveel mogelijk producten lokaal inkopen: zuivel en ijs van het eigen bedrijf, brood van de lokale bakker, groente, fruit en diverse andere producten worden betrokken uit de regionale Landwinkel.

De biodiversiteit en duurzame leefstijl zal worden gestimuleerd door ouders te stimuleren om hun kinderen met de fiets te brengen. Ook zal gezamenlijk halen en brengen van de kinderen (uit verschillende gezinnen) worden gestimuleerd, zodat het aantal verkeersbewegingen wordt teruggebracht. Een duurzame leefstijl met veel aandacht voor beweging, gezonde voeding (groente en fruit uit het seizoen) en volop buitenlucht wordt integraal onderdeel van de visie van het Kinderdagverblijf.

4. Relevante milieu en planologische aspecten

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de optredende effecten voor de diverse milieuthema's. De gemeente Leusden geeft in het vooroverleg d.d. 14 januari 2020 aan dat door de uitvoering van het project geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden. Om dit uit te zoeken en te onderbouwen wordt vooronderzoek gevraagd betreffende de bodem en geurhinder. Verder mag de nevenactiviteit geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven.

4.1 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) beschermt geurgevoelige objecten tegen overmatige geurhinder uit veehouderijen. Bij de vergunningverlening moeten wettelijke normen bij de beoordeling worden betrokken. Bij het kinderdagverblijf gaat het om een geurgevoelig object, waarvoor in het buitengebied een afstandsnorm geldt van 50 meter tot de dichtstbijzijnde veehouderij.

Aangezien het hier gaat om een 'geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij' is artikel 3, tweede lid, Wgv van toepassing. De omschrijving van dit lid in de Memorie van Toelichting (kamerstukken II, 2005-2006, 30453, nr. 3) is hier duidelijk over:

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij geldt een uitzondering op het algemene beschermingsniveau. Dergelijke objecten, zoals de bedrijfswoning of een nevenactiviteit¹, zijn veelal in de directe nabijheid van de dierenverblijven gesitueerd. De objecten worden dan uitsluitend of voornamelijk door de eigen dierenverblijven belast, omdat een geuremissie op kleine afstand van een object immers tot een hogere geurbelasting leidt dan diezelfde geuremissie op grotere afstand. De bijdrage aan de geurbelasting vanwege nabijgelegen veehouderijen is verwaarloosbaar voorzover die geuremissies kleiner, gelijk aan of beperkt groter zijn dan de geuremissie vanwege de eigen dierenverblijven. Een beperkte bescherming is dan acceptabel. Ter vermindering van het aantal situaties waarin de nabijgelegen veehouderij wel degelijk een (aanzienlijke) bijdrage levert aan de geurbelasting, is wel een afstand voorgeschreven die ten minste moet worden aangehouden tussen de veehouderij en een geurgevoelig object op het terrein van de nabijgelegen veehouderij.

Voor het eigen bedrijf hoeft een agrarisch kinderdagverblijf dan ook geen belemmeringen op te leveren, mits de kinderopvang onderdeel uit blijft maken van de inrichting. Voldoen aan een wettelijke milieunorm betekent niet altijd dat er dan ook gelijk sprake is van een acceptabel woon en leefklimaat. Initiatiefnemer en de toekomstige ouders en kinderen kiezen echter bewust voor een kinderdagverblijf bij een agrarisch bedrijf. Ouders vinden het woon- en leefklimaat op de boerderij acceptabel, aangezien zij na realisatie van het plan zelf kiezen voor het agrarisch kinderdagverblijf met de daarbij behorende hogere geuremissie. De opzet van het plan is om de beleving van de agrarische bedrijfsvoering mee te geven en jonge kinderen onder toezicht kennis te laten maken met de dieren en de boerderij.

Voor bedrijven in de omgeving hoeft het de voorgenomen activiteit ook geen beperking te zijn, als deze op tenminste 50 meter afstand liggen. In de directe nabijheid (binnen een straal van 50 meter) van de planlocatie bevinden zich geen andere veehouderijen.

In het kader van geurhinder en veehouderij zijn er geen belemmeringen voor het vestigen van een kinderdagverblijf op de planlocatie. Omliggende veehouderijbedrijven liggen op voldoende afstand van het gebouw waarin het kinderdagverblijf zal worden gerealiseerd. De ontwikkeling is op grond van de Wgv dan ook geen bezwaar.

4.2 Geluid

Naast de gebruikelijke agrarische geluiden binnen de inrichting (dieren en machines), valt het plan binnen de 100 m brede geluidzone van de PON spoorbaan en ligt het plan buiten de 250 m brede zone van de Arnhemseweg (N226). Pon heeft een vergunning om maximaal 2 keer per dag een trein langs te laten komen, deze rijdt op een lage snelheid langs, zodat de geluidsbelasting beperkt blijft. De akoestische zonebreedte van deze spoorlijn is 100 meter, waardoor er zonder passende maatregelen enige overlast ervaren kan worden.

Om ervoor te zorgen dat de kinderen zo weinig mogelijk last hebben van het geluid van de goederentrein, wordt hiermee bij de indeling van het kinderdagverblijf rekening gehouden. Bij de realisatie van de planvorming zullen de slaapkamers aan de kant van het woonhuis komen, zo ver mogelijk van de spoorlijn. Ook worden de slaapkamers maximaal geïsoleerd voor geluiden, zodat de kinderen hier tijdens het slapen weinig last van zullen ondervinden.

Het Bureau AWG Geluidsadvies BV is gevraagd om de geluidsbelasting te beoordelen, in hoeverre wettelijke normen worden overschreden en eventueel maatregelen nodig zijn om de nodige akoestische reductie te bereiken.

Uit de bijgevoegde rapportage in Bijlage 3 van AWG blijkt dat:

- De geluidbelasting vanwege de PON spoorbaan voldoet ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, waarmee het plan past in het gemeentelijke geluidbeleid.
- De vereiste geluidwering van het KDV moet voldoen aan de minimale eis uit het Bouwbesluit van $G(A;k) = 20$ dB.
- Aangezien de slaapkamers voor de kinderen worden gesitueerd aan de westzijde van het gebouw is geluidhinder vanwege de spoorbaan uit te sluiten.
- Railverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.3 Bodem

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse van de planlocatie de bestaande bebouwing gesloopt en vervangen door een nieuw gebouw met de functie kinderdagverblijf. Wel wordt de functie voor een deel van de planlocatie gewijzigd. In het kader van de beoogde herontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd m.b.t. het gebruik van het pand en het speelterrein bij het kinderdagverblijf.

Het onderzoek is uitgevoerd door Grondvitaal BV en had als doel het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging in de grond en het freatisch grondwater. Het rapport is toegevoegd in bijlage 4.

In het verkennend bodemonderzoek is geen verontreiniging van de bovengrond geconstateerd. Tijdens de terreininspectie en de monsternamen van de grond zijn geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen. Er wordt in het grondwater wel een lichte verontreiniging met Barium en Molybdeen geconstateerd, maar deze metalen kunnen volgens het RIVM⁷ ook van nature in het grondwater voorkomen.

Conclusies van het verkennende onderzoek zijn dat de aangetroffen concentraties van lichte aard zijn en geen aanleiding geven voor nader onderzoek. De invloed hiervan op volksgezondheid en milieu zijn nihil. Met betrekking tot de voorgenomen bouwactiviteiten op de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen belemmering aan te geven.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieu-hygiënisch opzicht van nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies zoals wonen en verblijfsrecreatie. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- a. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- b. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst met richtafstanden voor milieubelastende activiteiten. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van de milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

⁷ <https://www.rivm.nl/publicaties/achtergrondconcentraties-en-kwaliteitscriteria-grondwater-gegevens-voor-antimoon-arseen>

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ dan wel ‘gemengd gebied’.

Tabel Richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	00 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.4.2 Onderzoek/beoordeling

In het plangebied wordt een kinderdagverblijf gerealiseerd. Kinderdagverblijven worden gerekend tot milieugevoelige objecten. In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende bedrijfsfuncties, te weten:

- Zorgboerderij Groot Schutterhoef, Arnhemseweg 23, kortste afstand ruim 250 m
- Hoveniersbedrijf, Lokhorsterweg 5, kortste afstand 470 m
- Agrarisch bedrijf Lokhorsterweg 1a, kortste afstand 480 m
- LTV Leusden, Bavoortseweg 11, kortste afstand 620 m

Ten aanzien van de zorgboerderij blijkt uit de VNG-publicatie dat het een categorie 1 bedrijf betreft waarvoor een richtafstand geldt van 10 m in rustig buitengebied. Voor een grondgebonden veehouderijbedrijf aan de Lokhorsterweg 1a geldt een richtafstand van 100 m. Op de locatie Lokhorsterweg is een hoveniersbedrijf (> 500 m²) gevestigd, voor dit type bedrijvigheid (3.1) geldt een richtafstand van 50 m. Hetzelfde geldt voor de tennisbanen van LTV Leusden. Geconcludeerd kan worden dat vanuit de bovengenoemde bedrijven en activiteiten geen belemmeringen ontstaan voor de gewenste ontwikkeling.

Andersom heeft het toevoegen van een milieugevoelige functie in het plangebied geen nadelige gevolgen voor bovengenoemde functies. De afstand tussen de functies is ruim voldoende.

Kinderdagverblijf en eigen agrarisch bedrijf

Voor het eigen agrarische bedrijf vormt het kinderdagverblijf in beginsel geen belemmering. Geurgevoelige objecten worden niet beschermd tegen geurbelasting van de eigen inrichting (ABRS 8 juli 2009, LJN BJ1911).

4.4.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering bestaat er geen belemmering voor de gewenste functieuitbreiding in het plangebied. Met het voornemen wordt voldaan aan de richtafstanden en kan gesteld worden dat een acceptabel woon- en leefklimaat in het kinderdagverblijf aanwezig is. Ook worden omliggende functies en bedrijven door het toevoegen van een kinderdagverblijf niet beperkt in (de uitbreiding) van hun activiteiten. Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief in het kader van bedrijven en milieuzonering in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven: het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Kort samengevat komt het erop neer dat hoe meer personen per hectare in het schadegebied aanwezig zijn, hoe groter het potentiële aantal slachtoffers is. De planvorming beoogt de aanwezigheid van 32 kinderen met het personeel, voornamelijk afkomstig uit de nabije woonkern van de gemeente Leusden.

4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

In de nabijheid van het perceel bevinden zich geen risicovolle inrichtingen die de realisatie van het plan, op grond van veiligheidsaspecten, onmogelijk zou maken.

4.5.3 Wegverkeer en transportleidingen

De locatie bevindt zich op 200 meter afstand van de in de omgeving aanwezige gasleiding. Deze leiding loopt door het grasland ten zuiden van de bedrijfsinrichting. Op een afstand van 450 meter van de inrichting bevindt zich een gasverdeelstation. De kans dat er gevaren zijn voor het kinderdagverblijf is beperkt, omdat de afstand vrij groot is en er andere gebouwen tussen de gasleiding resp. het verdeelstation en het kinderdagverblijf staan.

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet en het spoorwegnet plaatsvinden. De A28 ligt op 600 m afstand en wordt door het Lockhorsterbos ruimtelijk

gescheiden van de locatie. De spoorverbinding Utrecht-Amersfoort-Hengelo ligt beduidend verder weg.

Ongeveer 70 meter van het kinderdagverblijf ligt de spoorlijn Amersfoort-Pon, maar over deze lijn worden geen gevaarlijke stoffen getransporteerd.

Als gevolg van de planvorming zullen de risico's niet significant toenemen ten opzichte van de risico's voor een kinderdagverblijf in de kern van Leusden.

4.5.4 Conclusie

Gezien de afstand tot risicovolle inrichtingen wordt het veiligheidsrisico niet significant groter dan in de situatie dat de kinderen zijn ondergebracht in andere kinderdagverblijven binnen de kern van Leusden. Externe veiligheid zal dan ook geen belemmering vormen voor de beoogde functiewijziging.

4.6 Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn:

- a. regels opgesteld die de uitstoot van verontreinigende stoffen door de industriële en agrarische inrichtingen en het gemotoriseerde verkeer beperken;
- b. grenswaarden opgesteld waaraan de kwaliteit van de buitenlucht moet voldoen.

De Wm maakt een koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en het behalen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Artikel 5.16 Wm stelt voorwaarden aan het uitoefenen van ruimtelijke bevoegdheden met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit (art. 5.16 Wm, lid 2 onder c). Deze besluiten moeten voldoen aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde (art 5.16 lid 1 sub a)
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit (art 5.16 lid 1 sub b)
- een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (art 5.16 lid 1 sub c)
- een project is opgenomen of past binnen het [Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit \(NSL\)](#) of een regionaal programma van maatregelen (art 5.16 lid 1 sub d)

Niet in betekenende mate (NIBM)

Dit project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging, als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Met onderstaande berekening wordt het gevolg van 200 extra voertuigbewegingen per dag doorgerekend met de NIBM-tool (www.infomil.nl) berekend. Uit deze berekening blijkt de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate te zijn.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als
gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	200
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,13
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

5. Conclusie

Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het gebruik van twee gebouwen op de locatie Arnhemseweg 9 te Leusden. De deel van de bestaande langhuisboerderij zal worden gebruikt voor de ijsbereiding en de verkoop van producten van de eigen boerderij. Verder wordt een bestaande schuur vervangen door een nieuw bedrijfsgebouw voor de realisatie van een kinderdagverblijf op de planlocatie. Een omgevingsvergunning kan worden verleend op basis van artikel 2.12 lid 1a onder 3° Wabo. Het bevoegd gezag kan derhalve, onder de voorwaarde dat een goede ruimtelijke ordening niet in het geding komt, een omgevingsvergunning verlenen voor de onderhavige ontwikkeling. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd in samenhang met de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

De oprichting van een ijsmakerij met verkoopruimte en een agrarisch kinderdagverblijf is een passende ontwikkeling in de gemeente Leusden. De functies worden toegevoegd in de reeds bestaande agrarische bedrijfsbebouwing, dit is passend binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en het behoud van cultuurhistorie. Uit de analyse van het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid zijn behoudens de bestemmingsplanvoorschriften geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het agrarisch kinderdagverblijf in een vergund bedrijfsgebouw. De ontwikkeling is tevens mogelijk op basis van de relevante milieu en planologische aspecten. Aandachtspunt is de minimale afstand die in het kader van de Wvg aangehouden dient te worden tot geurgevoelige objecten.

Uit de verschillende aspecten welke in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing zijn onderzocht, blijkt dat er geen bezwaren bestaan voor het toestaan van de beoogde ontwikkeling.

6. Economische uitvoerbaarheid

Het plan voor de oprichting van een agrarisch kinderdagverblijf en de nieuwbouw op de plek van de bestaande veeschuur is een particuliere ontwikkeling, waarvan de uitvoering niet ten laste van de publieke middelen komt. Vanuit dit oogpunt bezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

Een grondexploitatieplan is in principe noodzakelijk, omdat het plan is aan te merken als een bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro. Er is namelijk sprake van de bouw van een ander hoofdgebouw ten behoeve van het kinderdagverblijf. Artikel 6.12 lid 2a Wro geeft de gemeenteraad de mogelijkheid af te wijken van het eerste lid van artikel 6.12 Wro naar aanleiding van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1a, onder 2° of 3° van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken, en besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

In de onderhavige situatie worden de kosten van de grondexploitatie gedragen door de initiatiefnemer.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Er is recentelijk een brief door initiatiefnemer verzonden naar alle omliggende burens gestuurd met uitleg over de plannen. Alle reacties waren positief. Eén buurman kwam met nadere vragen over de praktische uitwerking van de plannen, deze zijn naar tevredenheid beantwoord.

Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk goed inpasbaar is in de bestaande omgeving en dat er een ruimtelijke en economische kwaliteitsslag wordt gemaakt door toepassing te geven het onderhavige plan.

Er zijn dan ook geen maatschappelijke belemmeringen ter uitvoering.

Bijlagen

Bijlage 1: Afspraken met buren Arnhemseweg 7, incl. plattegrond

Bijlage 2: Quick scan Wet Natuurbescherming

Bijlage 3: Rapportage Akoestisch onderzoek AWG Geluidadvies BV d.d. 1 april 2022

Bijlage 4: Rapport Verkennend Bodemonderzoek d.d. 2 februari 2022

Bijlage 5: Ondernemingsplan Hoeve Ruitenbeek d.d. mei 2022