

Behoort bij het besluit van
Het College van gemeente leusden

d.d. 15-11-2022 nr. WABO-2022-199

H.W. de Graaf

H.W. de Graaf-Koelewijn

zie voorwaarden
omgevingsvergunning



Gemeente Leusden Schoolsteeg 1

Ruimtelijke onderbouwing

Juni 2022

Kenmerk 0327-39-T01
Projectnummer 0327-39

Inhoudsopgave

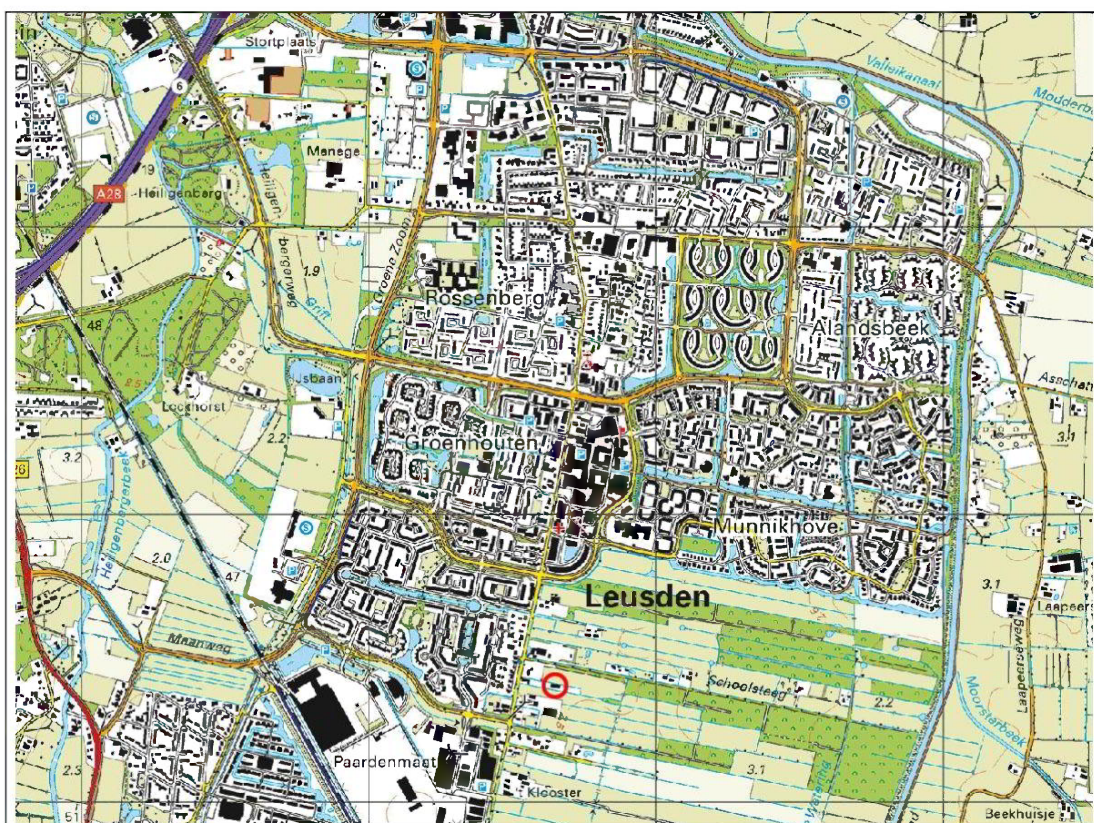
1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Vigerend bestemmingsplan	1
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Voorgeschiedenis	3
2.2.	Bestaande situatie	3
2.3.	Toekomstige situatie	4
2.3.1.	Bouwplan	4
2.3.2.	Verkeer en parkeren	6
2.3.3.	Duurzaamheid	6
3.	Beleid	7
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
3.1.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Utrecht	9
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	10
3.2.3.	Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1.	Omgevingsvisie landelijk gebied	12
3.3.2.	Woonvisie 2021-2025	13
3.3.3.	Welstandsnota	14
4.	Milieu-aspecten	16
4.1.	Algemeen	16
4.2.	Geluid	16
4.3.	Bodem	16
4.4.	Archeologie	17
4.5.	Luchtkwaliteit	18
4.6.	Externe veiligheid	19
4.7.	Water	20
4.8.	Flora en fauna	21
4.9.	Bedrijven en milieuzonering	23
5.	Uitvoerbaarheid	25
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	25
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het perceel Schoolsteeg 1 heeft een bedrijfsbestemming. De eigenaar van dit perceel heeft het voornemen om op dit perceel een vrijstaande woning te bouwen. Hij heeft daarom een principe-verzoek ingediend. In hun brief van 29 december 2021 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden aangegeven dat zijn onder voorwaarden in principe bereid zijn aan dat verzoek mee te werken.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Om de bouw van de woning mogelijk te maken zal aan burgemeester en wethouders van de Gemeente Leusden verzocht worden om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan (projectafwijkingsbesluit). Dit rapport omvat de ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is ten behoeve van die procedure.

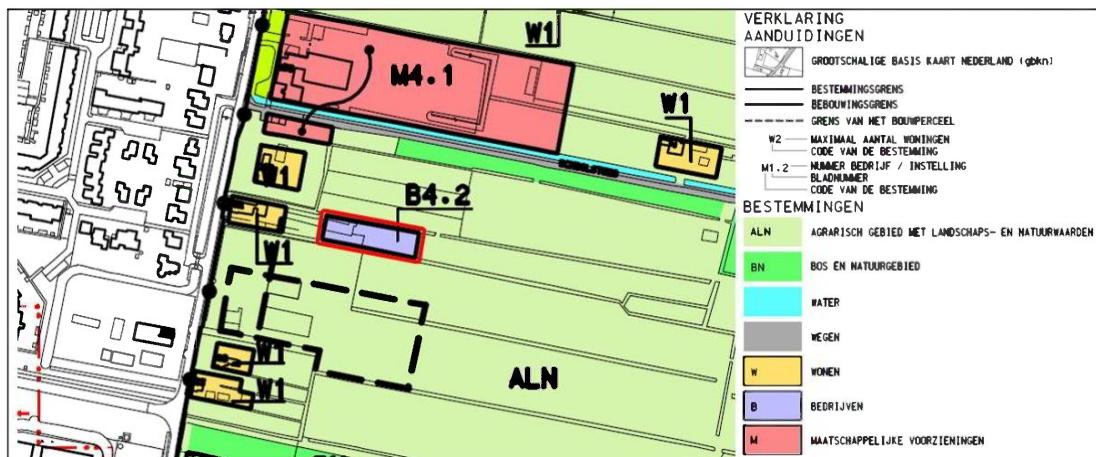
1.2. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied Leusden 2009 dat op 2 april 2009 door de gemeenteraad van Leusden is vastgesteld. Dit plan is op 8 december 2009 door Gedeputeerde Staten van Utrecht goedgekeurd. Hierin heeft het plangebied de bestemming "Bedrij-

ven" met de nadere aanduiding 'opslag kantoormeubels' zonder bedrijfswoning' en de bestemming "Agrarisch met landschaps- en natuurwaarden". Op het perceel mag 300 m² aan bedrijfsbebouwing worden opgericht met kantoorruimte tot een vloeroppervlakte van 75 m² en een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter.

Het perceel heeft geen archeologische dubbelbestemming.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Leusden 2009.



Binnen het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij bedrijfsbeëindiging de bestemming onder voorwaarden te wijzigen naar "Wonen". Omdat er geen bedrijfswoning is toegestaan is het niet mogelijk om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken. Het bestemmingsplan bevat geen andere wijzigingsbevoegdheid waardoor medewerking verleend kan worden.

2. Planbeschrijving

2.1. Voorgeschiedenis

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de bebouwde kom van Leusden aan de oostzijde van de Hamersveldseweg. De Hamersveldseweg is in de ontstaansgeschiedenis van Leusden van groot belang geweest als ontginningsbasis van het Hamersveld. De ontginning van de lage delen van de Gelderse Vallei heeft zich van noord naar zuid voltrokken. In de twaalfde eeuw begon de abdij van Oostbroek met de systematische ontginning van het Hamersveld, een moerasachtig gebied ten zuidoosten van Amersfoort. Deze cope-ontginning is opgedeeld in regelmatige stroken tussen de Moosterbeek en de Grift, met de centrale wetering als basis (uit: de kwaliteitsgids Gelderse Vallei en Tastbare Tijd 2, provincie Utrecht).

Het Hamersveld behoort in de kwaliteitsgids tot het deelgebied 'Stroken'. Het gebied is van oorsprong een kleinschalig landschap in een strokenverkaveling, met veel variatie in korrelgrootte, lengte-breedte verhoudingen en is dooraderd met beplante wegen en omzoomd met kavelgrenzen. De mix van lanen, rijen knotbomen, houtsingels, en bospercelen zorgt voor een halfopen landschap met een gevarieerd beeld. Door de groei van Leusden, heeft de bebouwing het Hamersveld ingekapseld en de gehele ontginning grotendeels in beslag genomen. Alleen ten zuidwesten van het ontginningslint is het landschap nog grotendeels intact gebleven met een meer besloten bosgedeelte aangrenzend aan de bebouwing en een meer open gebied in het zuiden.

Aan weerszijden van de Hamersveldseweg is in de loop der tijd een agrarisch bebouwingslint ontstaan. Aan de oostzijde van de weg is het ontginningslandschap momenteel nog steeds zichtbaar. Aan de westkant is de voormalige agrarische bebouwing ingesloten door bebouwing.

De bestaande langgerekte bedrijfsloods dateert uit 1970 (bron: BAG-viewer), Pas in 1989 is het pand voor het eerst zichtbaar op de topografische kaart. Ter plaatse is in het verleden onder meer een hoveniersbedrijf gevestigd geweest.

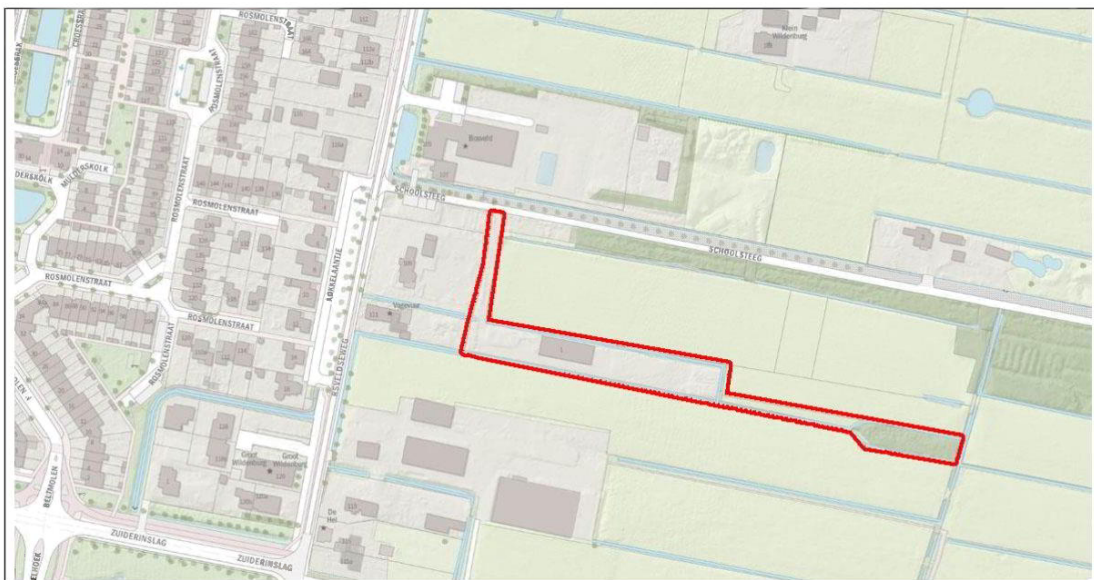
2.2. Bestaande situatie

Schoolsteeg 1 ligt in het Leusdense buitengebied, net ten oosten van het dorp. Het landschap is een slagenlandschap. Dit is een vrij grootschalig landschap met een regelmatige rechthoekige verkaveling en rechte wegen. Het landschap heeft een halfopen karakter, waarbij de beplanting voornamelijk langs de wegen en rond de erven aanwezig is. Het grondgebruik is overwegend agrarisch. In het historische en onregelmatige bebouwingslint langs de Hamersveldseweg, dateert de bebouwing uit verschillende tijden.

De Schoolsteeg is een doodlopende halfverharde zijweg van de Hamersveldseweg. Aan de noordkant van de Schoolsteeg staat een aantal woningen. Het perceel Schoolsteeg 1 ligt ten zuiden van de weg.

Op het perceel van 4.975 m² staat recht achter de boerderij Het Vagevuur aan de Hamersveldseweg 111 een bedrijfsloods met een eenvoudige hoofdvorm en bestaat uit één bouwlaag met een kap. De locatie had oorspronkelijk een agrarisch gebruik en behoorde tot de huidige boerderij aan de Hamersveldseweg 111. Het is nu een loods met kantoorruimte die in gebruik geweest zijn voor de opslag van kantoormeubelen. Rondom het L-vormige perceel ligt een aantal watergangen. Rond de loods is het perceel enigszins verwilderd. De oostzijde van het perceel wordt gevormd door een vogelbosje.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



Het pand is bereikbaar door een deels onverhard pad haaks op de Schoolsteeg.

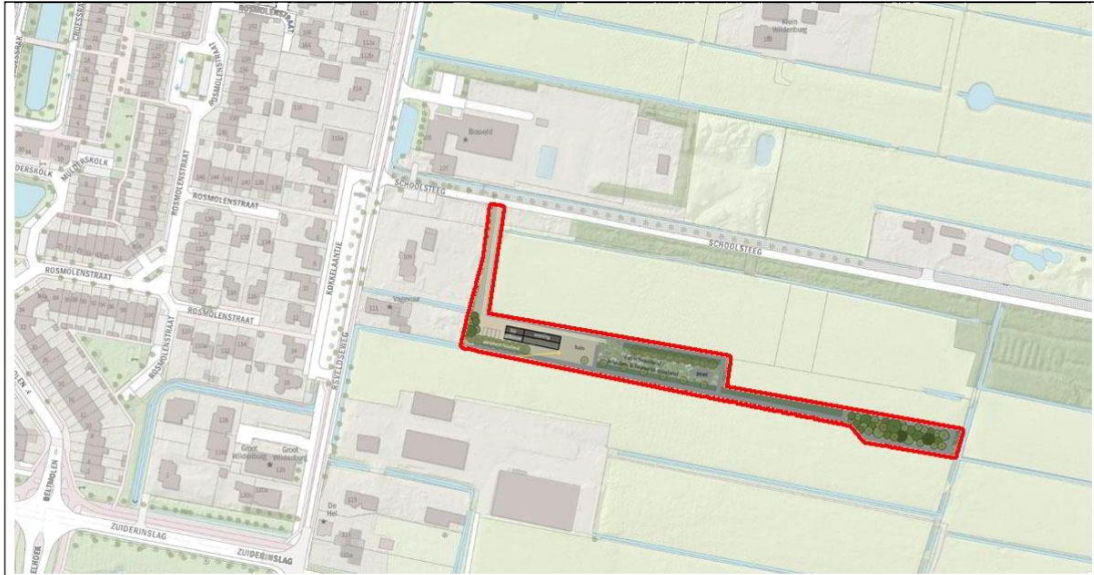
2.3. Toekomstige situatie

2.3.1. Bouwplan

Het bestaande gebouw zal worden gesloopt. In plaats daarvan wordt een zogenaamde schuurwoning gebouwd. Dit is een woning met een eenvoudige hoofdmassa en een aanpandig bijgebouw van maximaal 80 m², die bestaan uit één bouwlaag met een kap met een maximum goot- en bouwhoogte van 4 en 7 meter. Om die eenvoudige hoofdvorm te realiseren dient het aanpandige bijgebouw daarom even hoog te worden als het hoofdgebouw. Dit bijgebouw zal overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan (zie paragraaf 2.3.2) aan de westzijde van de woning worden gesitueerd, zodat de woning naar het landschap kan worden gericht. De woning zelf krijgt een inhoud van maximaal 600 m³. Met deze massa-opbouw wordt gerefereerd aan de schuren die vaker voorkomen op de agrarische erven langs de Hamersveldseweg. Op een indi-

catieve verbeelding¹ die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd, zijn deze randvoorwaarden aangegeven. Doordat de woning evenwijdig aan de kavelrichting van het sla-genlandschap wordt gebouwd, versterkt deze het beeld van de langgerekte percelen.

Afbeelding 4: Toekomstige situatie.



2.3.2. Landschappelijke inpassing

Om te zorgen dat er voldoende ruimtelijke kwaliteit aan het landschap wordt toegevoegd, is een inpassingsplan vervaardigd. De locatie valt niet binnen de groene contour, maar wordt wel volledig door die groene contour omringd.

Door natuurontwikkeling (circa 3.000 m²) en het aanleggen van landschapselementen, zoals een houtwal, elzensingel, knotbomenrij, natuurvriendelijke oevers, poel en het omvormen van grasland naar bloemrijk grasland of nat schraalland is een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst mogelijk. De randvoorwaarden die hier bij horen zijn:

- de toegang heeft een informeel en agrarisch karakter, zoals bijvoorbeeld de uitstraling van een karrespoor;
- parkeren voorop het terrein, tussen bosje en bijgebouw;
- cluster woning en bijgebouw tot een stoer en schuurachtig volume, waarbij het bijgebouw is gericht naar het lint en de woning naar het landschap;
- materiaalgebruik van het gebouw: baksteen, hout; toepassing van gedekte kleuren;

¹ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Indicatieve verbeelding Schoolsteeg 1, 0327-39-P01, Amersfoort, 2 juni 2022

- duurzaam bouwen is meer dan alleen energiegebruik: bouw natuurinclusief door bijvoorbeeld voorzieningen voor vleermuizen, zwaluwen en andere vogels en zoogdieren mee te nemen in het ontwerp;
 - ontsluiting achtererf/natuurbestemming via noordgrens van het perceel;
 - aanplant houtwal (circa 30 meter lang) aan de zuidkant van het perceel, zodat er een groene en geleidelijke overgang ontstaat tussen de nieuwe woning en de woning aan de Hamersveldseweg;
 - scheidt de woon- en natuurbestemming door middel van een sloot;
 - verschralen van de toplaag ten behoeve van de natuurontwikkeling. Afhankelijk van de resultaten uit het bodemonderzoek; verschralen door verwijderen toplaag (herbruik tuin) of verschralen door maaien en afvoeren;
 - aanleg natuuroever (max. 3 m breed) langs de sloten grenzend aan natuur- of agrarische bestemming. Onderhoud de sloten via naastgelegen weilanden.
 - gebruik geen hoge beschoeiing langs de sloten;
 - behoud vogelbosje. Richt beheer in op meer (bio)diversiteit in kruid- en struiklaag.
 - gebruik gebiedseigen beplanting, bij voorkeur van biologische, autochtone afkomst.
- Bovenstaande randvoorwaarden zullen bij de nadere uitwerking als uitgangspunt worden gebruikt.

2.3.3. Verkeer en parkeren

De woning worden ontsloten via een inrit naar de Schoolsteeg. Uit paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2012 blijkt dat een vrijstaande woning in matig stedelijk gebied in het 7,8 tot 8,6 autobewegingen per woning per etmaal genereert. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit minder dan 1 auto per uur op het drukste uur van de dag.

Op het perceel is in de huidige situatie echter een loods gevestigd met een vloeroppervlak van ongeveer 120 m² BVO. Voor arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijvigheid geldt op basis van de ASVV2012 een verkeersintensiteit van 3,9 tot 5,7 autobewegingen per 100 m². Voor de kantoorfunctie geldt een hogere verkeersintensiteit. Het aantal verkeersbewegingen zal per saldo niet toenemen. Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat door de woningbouwontwikkeling geen onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit op de omliggende wegen ontstaat.

Op basis van de CROW-normering wordt voor de vrijstaande woningen uitgegaan van 2,0-2,8 parkeerplaats per woning. Op eigen terrein is hiervoor ruim voldoende ruimte beschikbaar om die parkeerplaatsen aan te leggen.

2.3.4. Duurzaamheid

Het gebouw wordt gerealiseerd als een 'all-electric' woongebouw, met verwarming op basis van warmtepompen. Er is dus geen sprake van gas gestookte cv-ketels. Verder wordt wat betreft duurzaamheid aangesloten bij de voor dit pand en de gewenste functie geldende normen.

3. **Beleid**

3.1.1. **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

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

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

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het Rijk regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Vanuit de vier prioriteiten is een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied het belangrijkste uitgangspunt. De gevestigde bedrijvigheid is inmiddels vertrokken. Door ter plaatse een woonfunctie mogelijk te maken, krijgt het perceel weer een nieuwe duurzame toekomst. Van de 21 nationale belangen is, naast een duurzame ontwikkeling, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten, een nationaal belang dat relevant is voor de onderhavige ontwikkeling. Door de herinrichting van het van het perceel Schoolsteeg 1 het omvormen van grasland naar bloemrijk grasland of nat schraalland worden de natuur- en landschapswaarden versterkt. De vervanging van een bedrijfspand door een woning doet geen afbreuk aan het cultureel erfgoed. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van elf woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing.

Conclusie

De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening).

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Foodvalley. Leusden behoort tot de regio Amersfoort. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan de transformatie van een bedrijfsgebouw naar een 'burger'woning. De onderhavige planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

Conclusie

De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2022² in werking zou treden, was het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het NatuurNetwerk Nederland (NNN) is een robuust netwerk, gevormd door bestaande natuurgebieden, nieuwe nog te realiseren natuurgebieden en verbindingzones tussen de natuurgebieden. Enkele beheersgebieden maken ook onderdeel uit van de NNN. Dit zijn landbouwgebieden waar agrarisch natuurbeheer wordt ingezet om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit, én aan het functioneren van de NNN. Het plangebied ligt buiten de NNN en zijn er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen voor de onderhavige planontwikkeling.

De locatie ligt in het 'landelijk gebied'. Op grond van artikel 9.2 van de Interim Omgevingsverordening staat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald. Verstedelijking wordt daarbij gedefinieerd als: 'de vestiging of uitbreiding van al bestaande stedelijke functies. Denk daarbij aan nieuwvestiging of de vergroting van de gebruiks-oppervlakte of bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.' Artikel 9.7 heeft betrekking op bestaande stedelijke functies, anders dan wonen. Daarvan is het in dit geval sprake omdat Schoolsteeg 1 momenteel de bestemming "Bedrijf" heeft. In artikel 9.7, lid a is bepaald dat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bestemmingen en regels kan bevatten die toestaan dat percelen bestemd voor specifieke stedelijke functies een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. De locatie wordt niet vergroot. Door de transformatie van werken naar wonen neemt de invloed op de omgeving af, onder meer doordat er geen vrachtverkeer meer naar de locatie zal

² Inmiddels is de vermoedelijke datum van inwerkingtreding verschoven naar 1 januari 2023

komen. Gelet op de woningen op de belendende percelen zijn er geen agrarische bedrijven in de nabije omgeving van het perceel aanwezig, die in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Dit gedeelte van het buitengebied van de gemeente Leusden is onderdeel van de aanduiding 'Gelderse Vallei'. Op grond van artikel 7.9 van de PRV bevat een ruimtelijk plan geen bestemmingen en regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten. Deze kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de bijlage Kernkwaliteiten Landschap. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan. In de toelichting op dit artikel is aangegeven dat een aantasting van het landschap onevenredig is, indien het belang van de ruimtelijke ontwikkeling die door het ruimtelijk plan mogelijk wordt gemaakt niet opweegt tegen de aantasting van de kernkwaliteiten die het gevolg is van de ruimtelijke ontwikkeling. Een goede locatiekeuze beperkt de schade voor het landschap. Voorts is een goede landschappelijke inpassing vereist die in de regels van het plan is geborgd. In verband hiermee is de Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen (zie paragraaf 3.2.3) van belang. Hieruit blijkt dat er als gevolg van de transformatie geen sprake is van een onevenredige aantasting van het landschap en dat het landschap door een meer gebiedseigen erfinrichting wordt versterkt.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor de onderhavige planontwikkeling voort. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.2.3. Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen

De provincie Utrecht heeft in 2011 een kwaliteitsgids voor Utrechtse Landschappen opgesteld. Hierbij zijn zes deelkaternen opgesteld, waaronder één voor de Gelderse Vallei waarbinnen het plangebied valt. Het katern Gelderse Vallei beschrijft enkele deelgebieden. De Schoolsteeg ligt in het deelgebied "Stroken". Dit is in essentie een halfopen landschap van langgerekte ruimten, omzoomd door beplante wegen en kavelgrenzen. Een mix van lanen, rijen knotbomen, houtsingels, bospercelen, grasland en maïsakkers zorgen voor een gevarieerd landschapsbeeld. Beplante wegen en griften lopen met geknikte rechtstanden door het landschap. erven met oude en nieuwe gebouwen door elkaar liggen in open linten verscholen tussen het groen.

Het landschap van het deelgebied stroken in de Gelderse Vallei vraagt onder meer om verdichting van het landschappelijk raamwerk door het intensiever accentueren van agrarische perceelsgrenzen met landschapselementen, zoals houtsingels (voornamelijk els) of knotwilgen. De langgerekte percelen dienen daarbij te worden instandgehouden. Omdat de transformatie van de bebouwing van werken naar wonen gecombineerd wordt met een landschappelijke herinrichting van het erf, worden de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse versterkt.

Conclusie

De Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen bevat geen uitgangspunten die een belemmering vormen voor de onderhavige ontwikkeling.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie landelijk gebied

De Omgevingsvisie stedelijk gebied en de Omgevingsvisie landelijk gebied, die beide op 1 februari 2018 zijn vastgesteld, bevatten het gemeentelijke strategische beleid voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisies zijn bedoeld als hulpmiddel voor iedereen in de samenleving die een initiatief wil starten of een initiatief wil nemen.

Vanuit de kwaliteiten van ons landschap, de bijzondere rol van de melkveehouderij en het belang van het platteland voor alle inwoners kiest de raad in de visie voor het landelijk gebied voor de volgende strategische keuzes:

- een brede economische basis van het platteland, die bijdraagt aan de kwaliteit en beheer van de kernkwaliteiten en een vitaal platteland;
- binnen deze brede economische basis ziet het gemeentebestuur een hoofdrol voor de grondgebonden veehouderij. Met de grondgebonden veehouderij wordt gezocht naar een koers die toekomstbestendig en duurzaam is;
- gekozen wordt voor een sterkere verbinding van stad en land en het vergroten van de maatschappelijke betrokkenheid bij het landschap;
- het watersysteem en het landschap zijn sturend bij het realiseren of uitbreiden van functies;
- door samen te werken met bewoners en gebruikers van het platteland om in te spelen op klimaatverandering en de energietransitie.

De visie is uitgewerkt in verschillende deelgebieden. Het plangebied valt hierbij in het deelgebied 'randzone met slagenlandschap'. De doelen in dit gebied zijn onder andere:

- behoud van zichtlijnen;
- herkenbaar houden van de langgerekte (smalle) verkavelingsstructuur;
- behoud en versterken van de ecologische kwaliteiten;
- ruimte reserveren voor vasthouden van water.

Verder streeft de gemeente ernaar om geen functies toestaan die een negatief effect hebben op de rust en stilte. Functies die vrachtverkeer aantrekken worden niet toegestaan. Door het wegbestemmen van een bedrijfsmatige functie met kantoor wordt de rust en stilte in het gebied versterkt. Als de voormalige bedrijfsloods wordt vervangen door een woning met een aanpandig bijgebouw worden de zichtlijnen en de langgerekte verkaveling instandgehouden. Door het aanleggen van landschapselementen, zoals een houtwal, elzensingel, knotbomenrij, natuurvriendelijke oevers, poel en het omvormen van grasland naar bloemrijk grasland of nat schraalland worden de ecologische kwaliteiten versterkt en blijft er voldoende ruimte beschikbaar voor het vasthouden van water.

De planontwikkeling is derhalve in overeenstemming met de uitgangspunten uit de omgevingsvisie.

3.3.2. Woonvisie 2021-2025

De Woonvisie van de gemeente Leusden wordt periodiek geactualiseerd. Op 3 juni 2021 is deze voor het laatst opnieuw vastgesteld onder de naam Woonvisie 2021-2025.

De afgelopen jaren kenmerkten zich door grote, elkaar snel opvolgende veranderingen, zowel op economisch, maatschappelijk als politiek vlak. Daar kwam in 2020 nog de Coronacrisis bij. Tussen al die ontwikkelingen door was er een stabiele trend; een oplopende druk op de woningmarkt. Dit is ook zeker terug te zien in de gemeente Leusden. Het aantal woningzoekenden is sterk toegenomen. Dat heeft uiteraard ook te maken met de aantrekkelijke woonomgeving. Van oudsher trekt Leusden veel vestigers aan. De gunstige ligging ten opzichte van bijvoorbeeld Amersfoort en Utrecht, de goede bereikbaarheid speelt hierin zeker een rol. Tegelijkertijd beschikt Leusden over een groene omgeving met aantrekkelijk dorpen als Achterveld en Stoutenburg en Landgoed Den Treek als groene parel. In de hoofdkern Leusden is een gevarieerd woningaanbod en een uitgebreid voorzieningenniveau beschikbaar. Door een ruime woningproductie de afgelopen jaren op diverse plekken in de gemeente is het woningaanbod uitgebreid, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het gemeentebestuur blijft zoeken naar een goede balans tussen het bieden van voldoende woonruimte om tegemoet te komen aan de grote vraag versus het behoud om die groene en dorpse woonomgeving die door de inwoners zo wordt gewaardeerd. De komende jaren is het beleid erop gericht hiermee door te gaan, en daarbij rekening te houden met de actuele trends en verwachtingen op de woningmarkt. Daarom hebben is de woonvisie geactualiseerd. Het gemeentebestuur richt zich hierbij in eerste instantie op de eerstkomende jaren (tot en met 2025), maar geeft ook een doorkijk voor de periode daarna.

In kwantitatief opzicht worden de lopende woningbouwplannen voortgezet. Tot 2026 worden naar verwachting nog ruim 750 woningen opgeleverd. In de periode 2026 – 2035 zet het gemeentebestuur in op de productie van 1.050 woningen (gemiddeld 105 woningen per jaar). Het kwalitatieve woningbouwprogramma voorziet in de behoefte van gezinnen (koop eengezinswoningen), maar ook die van starters (betaalbare koop), senioren (levensloopgeschikt) en huishoudens met een lager- en middeninkomen (sociale huur, middeldure huur en sociale koop). Daarbij wordt gestreefd naar gevarieerde en vitale wijken. Daarom wordt ingezet op nieuwbouw in verschillende segmenten (huur en koop in verschillende woningtypen en prijsklassen) en worden daarover vooraf in de woningbouwprogramma's per locatie afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen. Bij grotere nieuwbouwlocaties wordt tot en met 2025 minimaal 30% van het programma als sociale huur gerealiseerd. Voor wat betreft de verhouding tussen de doelgroepen wordt de verdeling uit de Woonvisie 2016 aangehouden. Het bouwprogramma bestaat voor 60 – 80 % uit woningen voor gezinnen. Van dit programma is 20 – 40 % in hoofdzaak bestemd voor senioren en secundair voor een- en tweepersoonshuishoudens, waaronder starters.

Inbreiding gaat daarbij boven uitbreiding. De bestaande plannen in de periode tot en met 2025 zullen op inbreidingsplekken gerealiseerd worden. Het gaat daarbij vooral om transformatie van bestaande locaties en verdichting binnen bestaand stedelijk gebied.

De Woonvisie gaat echter niet in op individuele initiatieven.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het gemeentelijke woonbeleid.

3.3.3. Welstandsnota

Objectgerichte criteria

Objectgericht criteria kunnen betrekking hebben op de beoordeling van specifieke objecten, waarbij het object, het bouwwerk zelf, bij de toetsing voorop staat. Dit betreft bijvoorbeeld hal-
lenhuisboerderijen, (agrarische) bedrijfsbebouwing of (burger-)woningen in het buitengebied. Voor niet-agrarische woonbebouwing zijn in de Welstandsnota specifieke criteria opgenomen.

De criteria betreffen de plaatsing, de massa en de vorm, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik.

- algemeen
 - de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting;
 - bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de ARK ten aanzien van het aspect welstand. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling;
- plaatsing
 - in de directe nabijheid van de weg, is de woning georiënteerd op de weg;
 - de plaatsing van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- massa en vorm
 - de hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig;
 - aan- en uitbouwen zijn in de massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven;
 - er worden ononderbroken, forse kappen toegepast;
 - de nokrichting is in de verkavelingsrichting van het landschap;
- detaillering, kleur- en materiaalgebruik
 - de gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw;
 - de hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen: (bak-)steen, pleisterwerk, hout, dakpannen, riet en grasdak;
 - de hoofdkleuren zijn gedempte (aard-)kleuren of stucwerk in gebroken wit of grijs;
 - kleurgebruik en detaillering van aan- en uitbouwen is afgestemd op de hoofdmassa;
 - materiaalgebruik en kleuren van bijgebouwen in de nabijheid van het hoofdgebouw zijn afgestemd op het hoofdgebouw;
 - bij verbouw worden bestaande details gerespecteerd;
 - de bebouwing is niet gebonden aan een bepaalde bouwstijl;
 - de woningen hebben een individuele uitstraling. de dakvlakken worden in pannen uitgevoerd. Ander materiaal is toegestaan mits in grijze of donkere tinten uitgevoerd, afwijkend van de gevelkleur en voorzien van een (golfplaten- of dakpan-) profiel.

Gebiedsgerichte criteria

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

- Algemeen
 - de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting;
 - bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de ARK ten aanzien van het aspect welstand. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling;
- massa en vorm bebouwing
 - de bebouwing wordt terughoudend vormgegeven;
 - panden hebben een individuele uitstraling;
 - de gevelindeling wordt gekenmerkt door een evenwichtige opbouw;
- detaillering, kleur- en materiaalgebruik
 - de hoofdkleuren zijn terughoudende naturel of gedempte (aard-)kleuren en afgestemd op de omgeving.

Er wordt geen aanleiding gevonden tot een verbijzondering van de loket- en objectcriteria voor de bebouwing in het slagenlandschap.

Bij het ontwerp van de woning zal door de initiatiefnemer rekening worden gehouden met de in de welstandsnota opgestelde richtlijnen.

4. Milieu-aspecten

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk is per aspect het uitgevoerde onderzoek samengevat of gemotiveerd waarom voor het desbetreffende aspect geen onderzoek noodzakelijk is. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de planontwikkeling in de weg staan.

4.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen een geluidgevoelige bestemming. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Op de Hamersveldseweg geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Op grond van de Wet geluidhinder is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Gelet op de afstand van het bouwplan tot de Hamersveldseweg van ruim 90 meter en de relatief lage intensiteit op de Hamersveldseweg van 1.005 motorvoertuigen per etmaal (bron: Munsterhuis geluidsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeer herontwikkeling Hamersveldseweg 115 te Leusden, 25 september 2019) is evenmin akoestisch onderzoek uitgevoerd uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Wegverkeerslawaaï vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan.

4.3. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek³ volgens NEN 5740.

Op basis van het vooronderzoek en het in 2009 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is aangenomen dat de bodem van het overig terrein niet of slechts licht verontreinigd is en derhal-

³ Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., Verkennend bodemonderzoek; Schoolsteeg 1 te Leusden, P22M0033, Barneveld, 11 mei 2022

ve de hypothese 'onverdacht' geldt. Uit de resultaten van het verkennend onderzoek blijkt het volgende:

- zintuiglijk zijn geen bijzonderheden waargenomen;
- in de mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen;
- in het grondwater zijn eveneens geen verhoogde gehalten gemeten.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdacht' gehandhaafd blijft. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is afdoende bekend.

Daarnaast is een verkennend onderzoek asbest uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de ondergrond inpandig mogelijk diffuus verontreinigd is met asbest met een heterogeen karakter op schaal van monsterneming en daarom de hypothese 'verdacht, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' geldt. Op basis van de waarnemingen tijdens het onderzoek is omgeschakeld van de NEN 5707 naar de NEN 5897. Uit de resultaten van het verkennend onderzoek blijkt het volgende:

- inpandig blijkt sprake van een puinlaag met veel grote betonbrokken. Het percentage grove fractie is ingeschat als minimaal 60%, waarmee sprake is van bouw- en sloopafval (geen grond/bodem);
- in de gegraven inspectie sleuven zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen;
- uit de analyseresultaten blijkt dat in de fijne fractie asbest is aangetoond in een gehalte van circa 50 mg/kg d.s.; wat ruimschoots beneden de restconcentratienorm ligt.
- onder het huidige pand bevond zich in het verleden een kelder, die zoals nu blijkt, is opgevuld met de betonbrokken met door over een zandlaag en een klinkerverharding. De puinlaag maakt daarmee geen onderdeel uit van de bodem.

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een laag bouw- en sloopafval in een voormalige kelder, die wel asbesthoudend is, maar niet verontreinigd met asbest (geen gehalten boven de hergebruikswaarde).

Conclusie

De geconstateerde milieuhygiënische bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de functiewijziging naar wonen en de verlening van een omgevingsvergunning bouwen. Geadviseerd wordt om de aanwezige puinlaag in de voormalige kelder voorafgaan aan de sloop of als onderdeel van de sloop te verwijderen.

4.4. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Afbeelding 5: Fragment Archeologische beleidskaart.



In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Leusden is de locatie aan de wegzijde aangeduid als 'Gebieden met een lage archeologische verwachting'. Hiervoor geldt dat bij plangebieden groter dan 10.000 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Gelet dit criterium is derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 1 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (12,1 microgram per m³) en fijn stof (16,1 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,9 microgram per m³) bevindt zich beneden de wet-

telijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

4.6. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

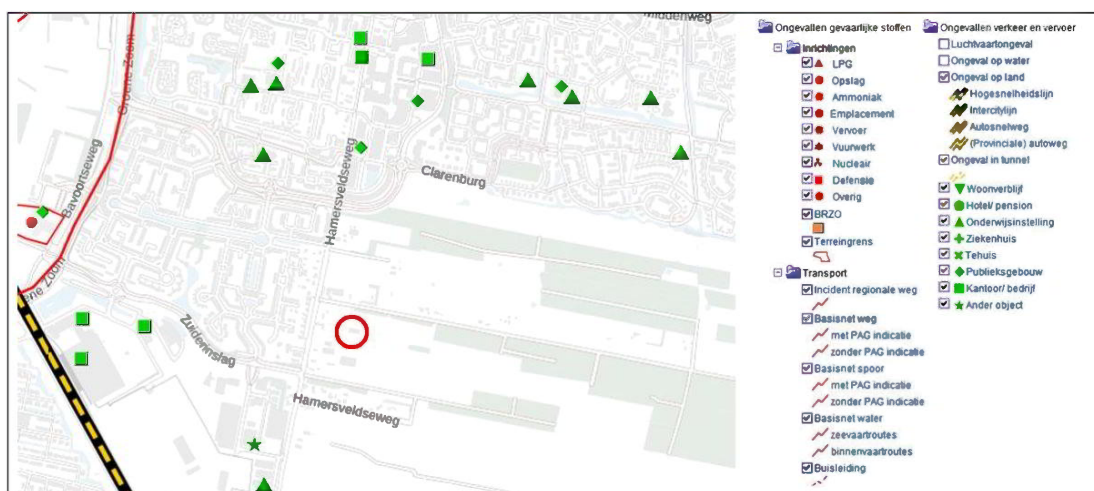
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Afbeelding 6: Externe veiligheid (bron www.risicokaart.nl).



De risiconormen geven alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Volgens de risicokaart (afbeelding 6) liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven. Het plangebied ligt evenmin in het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen via een spoorweg of water of van een buisleiding. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen beperkingen voor de transformatie van de bedrijfsfunctie naar een woning.

4.7. Water

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Het watertoetsproces voor het plangebied Schoolsteeg 1 is op 23 mei 2022 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Waterschap Vallei en Veluwe is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

4.8. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te bepalen of er voldaan wordt aan de Wet natuurbescherming is een natuuroets⁴ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitattypen Eemmeer en Gooimeer Zuidoever ligt op meer dan 10 km in noordwestelijke richting. Het plangebied ligt ook niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De dichtstbijzijnde natuurgebieden, onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zijn de bosstroken aan weerszijden van de Schoolsteeg, de dichtstbijzijnde op circa 50 meter in noordelijke richting. Externe werking op beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied, gelet op afstand van de onderzoekslocatie en de aard van de ingreep, is niet aan de orde. Er zijn in het kader van de Wnb geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling wat betreft deze gebiedsbescherming. Externe werking op beschermde NNN-gebieden is niet van toepassing binnen de Wnb. Er zijn in het kader van de Wnb geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling wat betreft deze gebiedsbescherming.

Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering is een Aerijsberekening niet meer noodzakelijk bij bouw-, en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. Om deze reden is alleen stikstofemissie alleen voor de gebruiksfase relevant. De woning wordt conform de huidige regelgeving gasloos uitgevoerd. Daardoor worden de NOx-emissies uitsluitend veroorzaakt door verkeersbewegingen. In het nieuwe gebruik als woning (1 stuk) is de verstoring en de stikstofuitstoot beperkter dan in de oude situatie als bedrijfsterrein met gebouw. De verwarming wordt geheel elektrisch en het aantal autobewegingen is veel minder dan die van en naar het bedrijfsterrein (personeel, toeleveranciers). Toch is dit nieuwe gebruik door-

⁴ Bureau Schenkeveld, Natuuroets Schoolsteeg 1 Leusden, Culemborg, 31 mei 2022

gerekend met de Aerius calculator. Het resultaat hiervan is dat de depositie op hiervoor gevoelige habitattypen niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Soortenbescherming

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het opruimen van de beplanting (1), de sloop van de bebouwing (2), het grondverzet (3), de nieuwbouw (4), de herinrichting van de buitenruimte (5) en het andere gebruik (van werken naar wonen, 1 eenheid) (6).

- Ad 1)
De hagen, het braamstruweel rond de loods en ook enkele bomen worden verwijderd. Hierin broeden ten hoogste Merel of Winterkoning. Deze beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels. De grotere bomen, voornamelijk Gewone es en Zwarte els, aan de westzijde van de kavel blijven overigens staan.
- Ad 2)
De sloop betreft de gehele loods. Hierin zitten zeker geen jaarrond beschermde nesten of verblijfplaatsen van nationaal of communautair beschermde diersoorten.
- Ad 3)
Het grondverzet is aanzienlijk. Dit betreft niet alleen het verwijderen van de verharding en het bouwrijp maken, maar ook het graven van een poel en de aanleg van een natuurvriendelijke oever. Daarbij verdwijnen geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en er worden er ook geen verblijfplaatsen van (inter)nationaal beschermde diersoorten vernietigd. Vanuit de zorgplicht wordt wel aangeraden het gebied voorafgaand aan de grondwerkzaamheden af te zoeken op aanwezigheid van dieren als Bruine kikker, Egel en Gewone pad, deze te vangen en elders bijvoorbeeld in het vogelbosje uit te zetten. Het is belangrijk dat bij de herprofilering van de sloten de modderlaag verwijderd wordt!
- Ad 4)
Tijdens de bouw van de woning treedt door lawaai, bouwlampen, trilling, bewegingen verstoring van de natuur in de omgeving op.
- Ad 5)
De inrichting van de buitenruimte betreft dus niet alleen de toegangsweg, de parkeerplaatsen en een tuin, maar ook een stukje natuurontwikkeling in de vorm van een nat schraalgrasland, een poel, een elzenhaag, een rij knotwilgen en een natuurvriendelijke oever. Het geheel heeft een oppervlakte van 30 are en krijgt een natuurbestemming. Dit is inclusief het vogelbosje, dat een natuurvriendelijker beheer krijgt. Een dergelijke ontwikkeling past in het provinciale ruimtelijk beleid te ten aanzien van de Groene contour en is ook subsidiabel.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen wezenlijke invloed op de gunstige instandhouding van beschermde soorten en/of gebieden. Vanuit de Wet natuurbescherming zijn er daarom geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

4.9. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin bedrijvigheid in de nabijheid van woningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde richtafstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden (verlaging met één afstandsstap) worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Indien aan deze richtafstand kan worden voldaan, kan gesteld worden dat de bedrijven een dusdanige milieubelasting hebben dat hinder bij gevoelige objecten niet hoeft te worden verwacht.

Uit de vigerende bestemmingsplannen blijkt dat er in de nabije omgeving van de geplande woning een veehouderij aanwezig is. Verder zijn er geen bedrijfsactiviteiten in de nabijheid, waarvan de richt-afstand tot uw perceel reikt.

Voor de melkveehouderij bij de Hamersveldseweg 113 is geurhinder het bepalende hinderaspect. Het bedrijf houdt alleen dieren (rundvee) waarvoor vaste afstanden gelden. Dit houdt in dat tot de melkveehouderij een afstand van 50 meter moet worden aangehouden tot geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom en 100 meter tot geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. Gezien de situatie ter plaatse ligt het plangebied buiten de bebouwde kom, de Hamersveldseweg vormt hier de duidelijke grens tussen de dorpskern en het buitengebied. Daarom dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Van het plangebied tot de

huidige bebouwing en vergunde situatie van de melkveehouderij wordt voldaan aan de afstand van 50 meter. De 50 meter zone vanaf het plangebied zal slechts voor een beperkt gedeelte het bouwperceel van de melkveehouderij overlappen. Dit gedeelte van het bouwperceel zal echter niet worden bebouwd ten behoeve van de melkveehouderij (waardoor vanaf deze plek geen geuremissie zal plaatsvinden) en wordt derhalve buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van de geurzoning. Dit gedeelte van het bouwperceel ligt immers (gedeeltelijk) binnen de beperkingszone van de Wet ammoniak en veehouderij en binnen de 100 meter geurzone van de bebouwde kom (vanaf Hamersveldseweg), waardoor dit gedeelte van het bouwperceel van de melkveehouderij niet zal worden bebouwd. De bevindingen zijn afgestemd met de eigenaar van de melkveehouderij. Kortom, binnen het plangebied zal dan ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en de nieuwe woning zal niet leiden tot nieuwe belemmeringen voor omliggende bedrijven.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmering voor de realisatie van een woning op het perceel Schoolsteeg 1.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. In dit geval wordt geen nieuw hoofdgebouw gerealiseerd.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Leusden en de initiatiefnemer zullen een anterieure overeenkomst afsluiten. Voor de gemeente Leusden zijn er geen financieel-economische gevolgen voor deze ruimtelijke ontwikkelingen.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft zijn bouwplan toegelicht aan alle omwonenden. Geen van hen heeft te kennen gegeven bezwaren te hebben tegen de beoogde bouw van de woning.

6. Conclusie

De bestaande bedrijfsloods aan de Schoolsteeg 1 staat leeg. Na de sloop van de loods zal een vrijstaande woning worden gebouwd en zullen natuurontwikkeling plaatsvinden op de gronden aan de oostzijde van het perceel. Door het wegbestemmen van een bedrijfsmatige functie met kantoor versterken we de rust en stilte in het gebied. De ruimtelijke kwaliteit zal door deze ingrepen per saldo verbeteren.

In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er vanuit de diverse (milieu)aspecten geen belemmeringen naar voren zijn gekomen voor deze ontwikkeling.