

Gemeente Leusden

Klimroos 1

Ruimtelijke onderbouwing

November 2023

zie voorwaarden
omgevingsvergunning

Kenmerk 0327-40-T01

Projectnummer 0327-40



- 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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Vigerend bestemmingsplan	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Bestaande situatie	3
2.2.	Toekomstige situatie	4
2.2.1.	Bebouwing	4
2.2.2.	Verkeer en parkeren	5
2.2.3.	Groen	6
2.2.4.	Duurzaamheid	6
3.	Beleid	6
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Utrecht	10
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1.	Omgevingsvisie stedelijk gebied	12
3.3.2.	Woonvisie 2021-2025	13
3.3.3.	Welstandsnota	14
4.	Milieu-aspecten	15
4.1.	Algemeen	15
4.2.	Geluid	15
4.3.	Bodem	15
4.4.	Archeologie	16
4.5.	Luchtkwaliteit	17
4.6.	Externe veiligheid	18
4.7.	Water	20
4.8.	Flora en fauna	21
4.9.	Bedrijven en milieuzonering	24
5.	Uitvoerbaarheid	24
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	26
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.	Conclusie	27

Bijlagen:

1. Flora en Fauna onderzoek
2. Aeries berekening
3. Informatie/participatieverslag

1. Inleiding

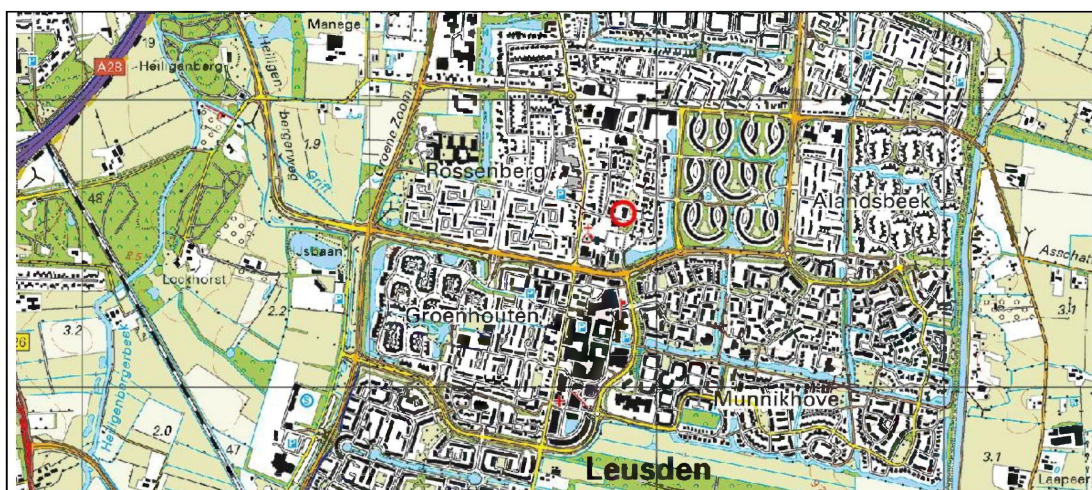
1.1. Aanleiding

Aan de Klimroos 1 staat een voormalige KPN centrale die inmiddels enkele jaren buiten gebruik is.

De huidige eigenaar van het pand heeft het voornemen de centrale te slopen en in plaats daarvan zes levensloopbestendige woningen te bouwen op het perceel waarop de centrale staat.

Het plangebied is het perceel Klimroos 1 dat gelegen is in de wijk Rozenboom en wordt ontsloten door de Klimroos en de Rozengarde. Aan drie zijden van het perceel ligt openbaar groen. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Leusden-Noord" (zie paragraaf 1.2). De bouw van zes woningen kan niet worden gerealiseerd binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Het gebruik ten behoeve van wonen past niet binnen de bestemming "Bedrijf".

De initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend bij de gemeente Leusden om te laten toetsen of deze ontwikkeling haalbaar is. In hun brief van 8 september 2022 hebben burgemeester en wethouders aangegeven dat zij onder voorwaarden aan deze ontwikkeling mee willen werken. Door toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wil de gemeente Leusden een omgevingsvergunning verlenen voor het beoogde bouwplan.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en passend binnen het omgevingsbeleid en dat de

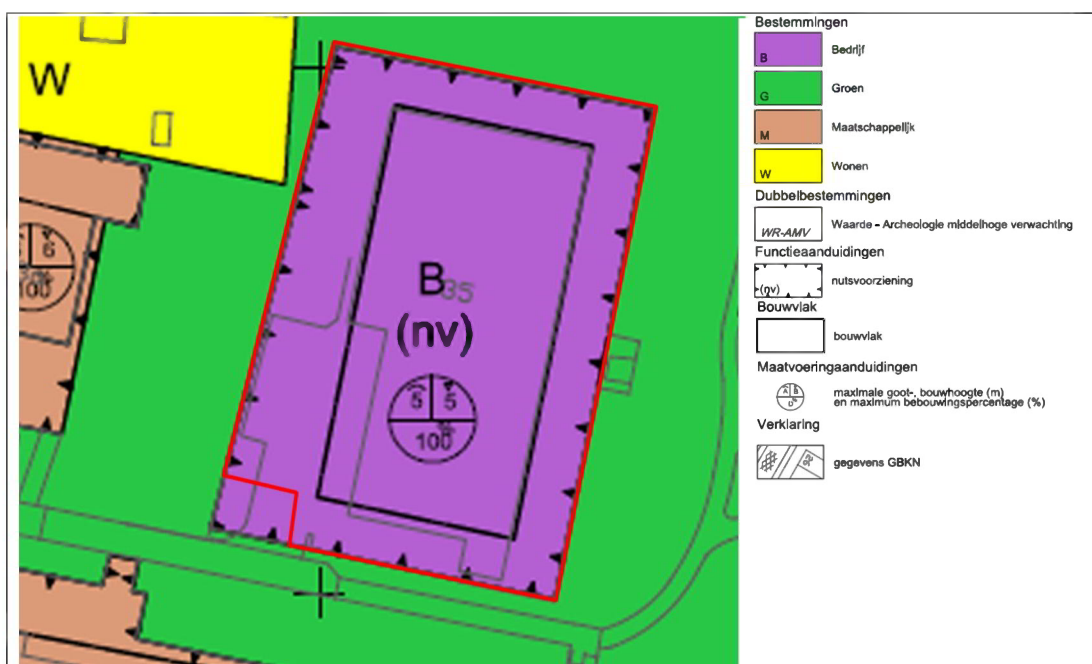
motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Leusden-Noord" dat op 30 mei 2013 door de gemeenteraad van Leusden is vastgesteld. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding 'nutsvoorziening'. Op grond van die aanduiding zijn de gronden bestemd voor nutsvoorzieningen. In het bestemmingsvlak is een bouwvlak aangegeven dat voor 100% mag worden bebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter. De bouw van woningen past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast hebben de gronden in het gehele plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie middelhoge verwachting". Op grond van deze dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en bescherming van archeologische waarden. Bij bodemingrepen met een grondoppervlakte groter dan 500 m² en meer dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 1: Fragment verbeelding bestemmingsplan Leusden-Noord.

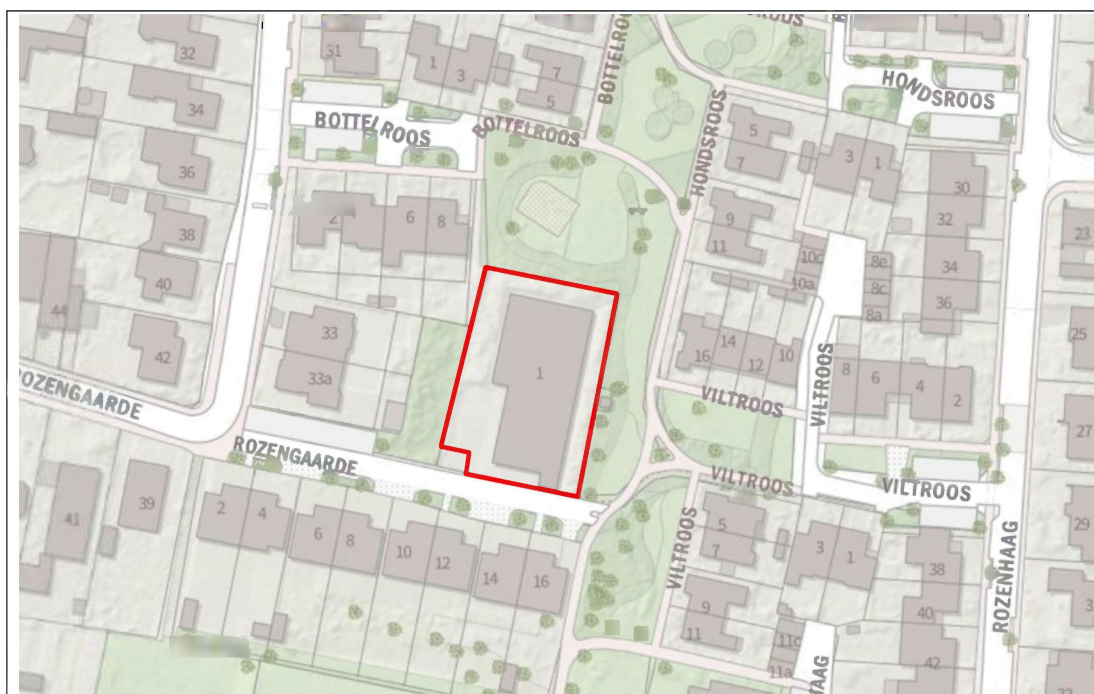


2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten zuidoosten van het voormalige buurtschap Hamersveld. De Klimroos is een doodlopende straat die eindigt bij die groene ruimte en voor het eerste is aangegeven op de topografische kaart uit 1952. In die tijd had het plangebied en zijn omgeving een agrarisch karakter. Dit veranderde in het begin van de 70'er jaren van de vorige eeuw toen de wijk Rozenboom, die wordt begrensd door de Noorderinslag, de Asschatterweg, de Torenakkerweg en de Hamersveldseweg, tussen 1972 en 1980 werd gerealiseerd.

Afbeelding 2: Bestaande situatie.

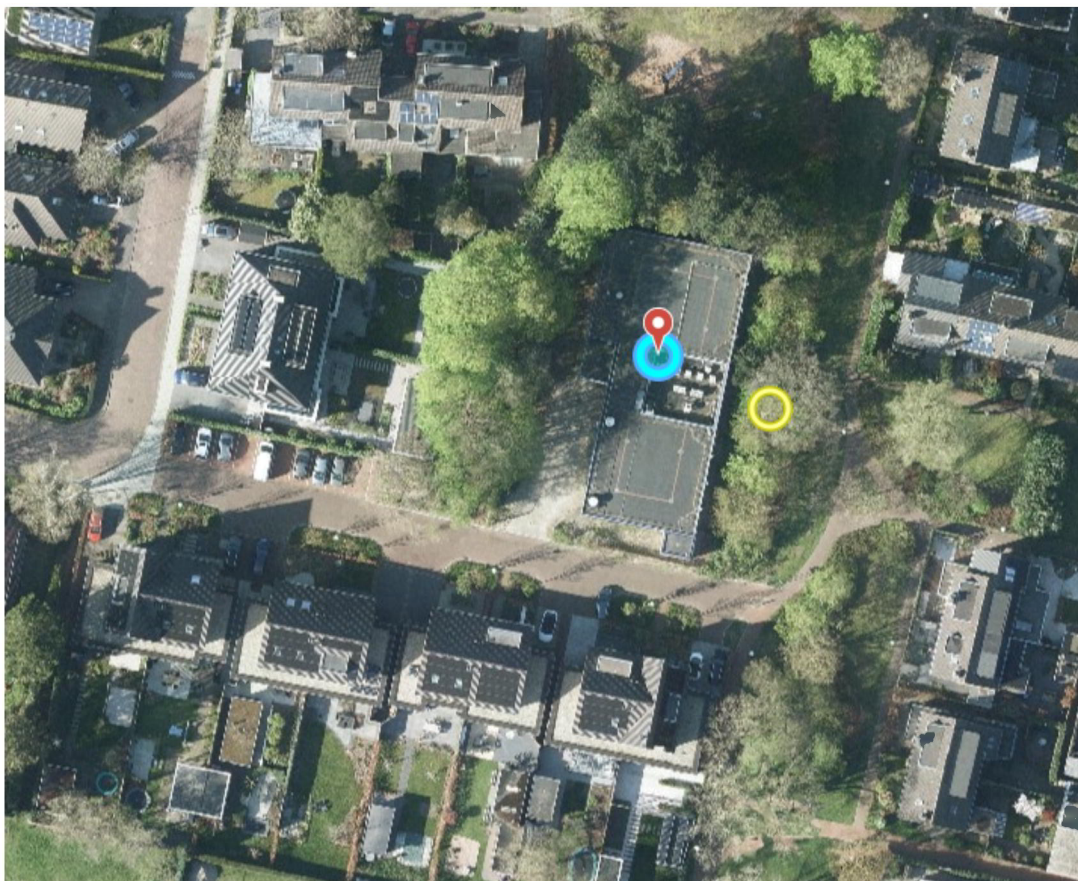


Het plangebied ligt aan de zuidkant van de autovrije centrale groene ruimte in die wijk. Rondom die centrale groene ruimte zijn woningen in zogenaamde 'stempels' gebouwd. In die 'stempels' zijn de woningen in een vast patroon ten opzichte van elkaar georiënteerd. De bebouwing van de stempels bestaat uit blokken van twee of vier grondgebonden woningen met een hoogte van twee lagen met kap.

Ten noorden van het plangebied is een speelplek aanwezig. Aan de westkant van het plangebied ligt een groenstrook. Naast die groenstrook was een voormalig kruisgebouw aanwezig. In plaats van dat kruisgebouw zijn in 2019 twee twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. Tegen- over het plangebied was de basisschool de Rossenberg aanwezig. Op die locatie zijn in 2020 acht twee-aaneengebouwde woningen gebouwd. Sindsdien is de omgeving van het plangebied een monofunctioneel woongebied. Tegenover die woningen is naast het perceel Rozengarde 33a nog 10 parkeerplaatsen aanwezig, die in het verleden

werden gebruikt ten behoeve van de basisschool. Hierdoor is er normatief gezien sprake van een overschot aan parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

Het pand aan de Klimroos 1 dateert uit 1972 (Bron: Bagviewer) en bestaat uit 1 bouwlaag.



2.2. Toekomstige situatie

2.2.1. Bebouwing

Gelet op de recente ontwikkelingen waarbij maatschappelijke functies rondom het plangebied zijn vervangen door woningen ligt het niet voor de hand om de bedrijfsfunctie van de voormalige KPN centrale te handhaven. Door de sloop van de voormalige KPN centrale wordt de ontwikkeling (naar meer wonen) die afgelopen jaren heeft plaatsgevonden in deze wijk doorgezet. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie (zie verder in dit document), die is erop gericht dat in deze wijk kleine verbeteringen/ingrepen plaats vinden, zonder dat de stedenbouwkundige hoofdopzet/structuur verandert. De omgevingsvisie stelt dat verdichting in het bestaand stedelijk gebied vraagt om maatwerk. De vervangende nieuwbouw moet voor wat betreft de hoogte en de korrel blijven passen bij de dorpse schaal en maat van Leusden.

Afbeelding 3: Toekomstige situatie.



Er worden in plaats van de huidige bebouwing zes levensloopbestendige woningen gebouwd, die samen een eenheid vormen. Net als de huidige bebouwing zal de nieuwbouw lager zijn dan de bebouwing in de directe omgeving. Het huidige pand bestaat grotendeels uit één hoge platafgedekte bouwlaag. De nieuwe woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Door die kap voegen de bouwmassa's zich in het nieuwe stedenbouwkundige weefsel dat mede is gevormd door de twee nieuwe woningen aan de Rozengarde 33/33a en de woningen ter plaatse van de voormalige basisschool de Rossenberg. Twee woningen liggen met de entree aan de Klimroos. De andere vier woningen vormen een rij die een entree hebben aan de parkzijde. De rijwoningen sluiten hiermee aan op de omliggende bebouwing rondom het park, die ook de entreedeeuren aan de parkzijde hebben.

Het plan is in het kader van het ingediende principeverzoek voorlopig beoordeeld als passend in de omgeving. Het ontwerp is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Op 15 maart 2023 heeft de ARK ingestemd met het plan.

2.2.2. Verkeer en parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een toename van de hoeveelheid verkeer. De bestaande wegen hebben voldoende capaciteit om dit te verwerken. Het plangebied wordt vanaf de Hamersveldseweg ontsloten via de Rozengarde en de

Klimroos.

In de beantwoording van het principeverzoek is aangegeven dat in dit gebied in principe een parkeernorm wordt gehanteerd van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 6 woningen zijn in dat geval 11 (10,8) parkeerplaatsen noodzakelijk. In het stedenbouwkundig ontwerp hebben de twee-aaneengebouwde woningen aan de Klimroos een parkeerplaats op eigen perceel en wordt er voorzien in zes openbare parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen op eigen perceel worden normatief als 0,5 parkeerplaats meegeteld. Daarnaast worden drie van de parkeerplaatsen naast Rozengarde 33a, die in gebruik waren ten behoeve van de basisschool de Rossenberg, aan deze ontwikkeling toegerekend. Hierdoor is er in dit geval een tekort van één parkeerplaats. Gezien de grote vraag naar woningen en met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit is het verminderen van het aantal geplande woningen of toevoeging van extra parkeergelegenheid naar het oordeel van burgmeester en wethouders geen noodzakelijke vereiste. Om de parkeerdruk in de wijk zo veel mogelijk te verminderen, is een openbaar karakter van de zes parkeerplaatsen wel een noodzakelijke vereiste. Het is dus niet mogelijk om bijvoorbeeld een slagboom te plaatsen of een bebording met 'privéterrein'. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan, kan er worden ingestemd met het huidige ontwerp.

2.2.3. Groen

Om te bepalen of er waardevolle bomen in het plangebied aanwezig zijn heeft de Specialist Groen van de gemeente Leusden een bezoek aan het plangebied gebracht. Omdat de bomen in het plangebied niet op de Groene Kaart staan, zijn initiatiefnemers vrij om te bepalen of ze bomen laten staan ofwel verwijderen. Het heeft echter wel de voorkeur om de Spaanse Aak/Veldesdoorn te handhaven die in de hoek op het perceel staat. Aan de oostkant van het plangebied staan drie kleine veldesdoorns. De meest zuidelijke kan conflicteren met de bouwplannen. Onderzocht wordt of dit is op te lossen met het snoeien van de boom. Als er dan teveel gesnoeid moet worden dan is het aanvaardbaar om deze boom te kappen en een vervangend exemplaar wat verder van het projectgebied aan te planten.

De beplanting ten oosten en westen van het plangebied kan verder in stand blijven, waarbij het de voorkeur heeft om voorafgaand aan de planontwikkeling door middel van snoeien onderhoud hieraan uit te voeren. Aan de noordzijde van het plangebied is een strook bosplantsoen aanwezig waar een groep dennen in staat. Initiatiefnemer zal een inpassingsplan vervaardigen. Hierover worden afspraken in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

2.2.4. Duurzaamheid

De 6 nieuwbouwwoningen voldoen aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De woningen worden 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 woningen en de gewenste functie geldende normen.

In de gemeente Leusden gelden de "Beleidsregels duurzame nieuwbouw - energieneutraal en circulair". Toekomstige eigenaren van nieuwbouwwoningen worden geïnformeerd over de mogelijkheden om 'nul-op-de-meter' of energieleverende woningen te realiseren. Bij toepassing daarvan zal de nieuwbouwwoning bij normaal gebruik ten minste evenveel energie opwekken als er in de woning gebruikt wordt. Dat geldt zowel voor de gebouwgebonden als voor gebruikgebonden energie.

Daarnaast worden groen en biodiversiteit zeer belangrijk gevonden. De gemeente oogt groen en er zijn veel tuinenbezitters. Toch zijn er in de bebouwde kom ook versteende plekken. Hier kan lering uit worden getrokken, vooral op het gebied van hittestress en klimaatadaptie. Bij nieuwbouwwoningen liggen er kansen om nieuwe bewoners vóór oplevering te informeren over klimaat- en diervriendelijke tuinen.

De gemeente adviseert om bij nieuwbouw en renovatie de mogelijkheid van zonnepanelen op daken te onderzoeken en rekening te houden met de plaatsing van elektrische laadpalen als ook de noodzaak van het aanleggen van loze leidingen ten behoeve van plaatsing van laadpalen op latere termijn.

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 combinatiemogelijkheden 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

Een van de 21 nationale belangen is het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften voor de onderhavige ontwikkeling het meest significant. De opgave is aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2020 en 2035 circa 1,1 miljoen woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden. Daarnaast is er een opgave de gebouwde omgeving in 2050 CO₂-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. De herontwikkeling van een vrijkomende bedrijfslocatie in het bestaand stedelijk gebied naar woningen draagt hieraan bij. 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.

Het planontwerp voorziet in de bouw van 6 woningen. 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.

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. In het Barro zijn regels opgesteld waarmee gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen 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, vanuit het Barro zijn er daarom geen specifieke randvoorwaarden

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 voor de periode tot 2050 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.

Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' het relevantst. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen. Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de

Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnen dorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

Planspecifiek

De herontwikkeling van de locatie Klimroos 1 binnen de bebouwde kom levert een bijdrage aan de woningopgave. 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 2022¹ 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. In de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht zijn onder ander de regels uit de Omgevingsvisie rechtstreeks overgenomen, waarbij een verduidelijking is gegeven op de wijze van het overnemen van de provinciale regeling in (gemeentelijke) ruimtelijke plannen. De Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Op basis van dit artikel kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. Hieronder vallen de bestemmingsplannen (inclusief de uitwerkings- en wijzigingsplannen), besluiten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waarbij afgeweken wordt van een bestemmingsplan, beheersverordeningen en projectuitvoeringsbesluiten op basis van de Crisis en herstelwet.

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 plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Leusden behoort tot de Regio Amersfoort. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Kader voor regionale programmering wonen en werken (PS Utrecht, 30 september 2020) tussen de 26.100 en 31.000 woningen noodzakelijk. De bouw van 6 woningen past binnen deze aantallen. Het zijn levensloopbestendige woningen waar

een duidelijke behoefte aan is. De ontwikkeling sluit goed aan op de ambities van het provinciaal beleid, namelijk het bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling en bieden van ruimte aan een woningbouwplan waar behoefte aan is.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten ten aanzien van een herontwikkeling van een bedrijfslocatie naar woningbouw. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor de voorliggende ontwikkeling.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie stedelijk gebied

De Omgevingsvisie stedelijk gebied, die op 1 februari 2018 is vastgesteld bevat het gemeentelijke strategische beleid voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie is **het** actuele toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en is bedoeld als leidraad bij ruimtelijke initiatieven.

Door te blijven investeren in de kwaliteit van wonen, wil de gemeente haar identiteit als groene dynamische woongemeente vasthouden. Het strategische beleid is in drie keuzes samen te vatten:

1. een blijvend beheerste groei van ongeveer 50 woningen per jaar;
2. deze beheerste groei wordt gerealiseerd door stedelijk gebied te verdichten en een groene ontwikkelstrategie in te zetten voor extra woningen in het buitengebied;
3. het stedelijk gebied wordt gemengd, groen en gezond ontwikkeld

Deze hoofdkeuzes zijn uitgewerkt in de volgende thema's:

- Leusdens wonen;
- Ruimte voor een Leusdense ondernemerscultuur;
- Voorzieningen als sociale plekken;
- Groen is ons goud;
- Duurzame mobiliteit;
- Een gezonde en duurzame samenleving

Met betrekking tot het thema wonen heeft de gemeente enkele opgaven voor de toekomst gesteld, waaronder inspelen op de behoefte van een veranderende bevolking en meer vraaggerichte woningbouw. De gemeente zet in op variatie in woningen voor senioren. Deze variatie bestaat zowel uit appartementen (gelijkvloers) nabij voorzieningen als het meewerken aan geschikt maken van woningen in de wijken (levensloopbestendig maken).

Planspecifiek

Rozenboom is één van de wijken die in de omgevingsvisie is aangegeven, waar ingrepen wenselijk kunnen zijn, zonder de stedenbouwkundige hoofdopzet/ structuur te veranderen.

Het betreft hier kleine verbeteringen in de woonblokken, bijvoorbeeld door middel van (ver)nieuwbouw. Dit kan een bescheiden verandering geven in het programma.

Het onderhavige initiatief betreft een herontwikkeling van een locatie in bestaand woongebied. levert een bijdrage aan die behoefte doorat het invulling geeft aan de woningbouwopgave van levensloopbestendige woningen.

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 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 en herontwikkeling van bestaande locaties en verdichting binnen bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek

De realisatie van 6 levensloopbestendige woningen die onder meer geschikt zijn voor senioren past binnen de doelstelling van de woonvisie. De voorgenomen ontwikkeling is een herontwikkeling van de locatie die daarom past binnen het gemeentelijke woonbeleid.

3.3.3. Welstandsnota

De Welstandsnota 2018 beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Leusden. De Welstandsnota is van toepassing op bouwwerken, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. In de nota onderscheiden we de volgende welstandscriteria: criteria voor kleine bouwwerken/sneltoetscriteria, objectcriteria, gebiedsgerichte criteria, algemene criteria, nieuwe projecten en excessenregeling.

De Welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor (her-)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken en waarvoor het ter plaatse geldende bestemmingsplan ook geen ruimte laat. Als gevolg van de recente woningbouwontwikkelingen rondom het plangebied is geen sprake van een doorbreking van de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek. Dat betekent dat de relevante welstandscriteria die in de Welstandsnota voor Leusden-Noord zijn geformuleerd op de planontwikkeling van toepassing zijn.

4. Milieu-aspecten

4.1. Algemeen

Voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de uitvoerbaarheid aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. 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.

Planspecifiek

De Klimroos, de Rozengarde en de wegen in de omgeving maken onderdeel uit van een 30 km/uur-gebied. Derhalve is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

De gemeente Leusden heeft in 2018 op basis van bekende verkeersintensiteiten een inschatting gemaakt dat de weekdagetmaalintensiteit op de Rozengarde 400 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Op de Klimroos is deze weekdagetmaalintensiteit nog veel lager. Bij deze verkeersintensiteit zal -gelet op de geringe verkeersbelasting- de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel niet worden overschreden. Ook vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

Wegverkeerslawaaï vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan.

4.3. Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

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 verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Planspecifiek

Om de kwaliteit van de bodem vast te stellen is een bodemonderzoek uitgevoerd. Zintuiglijk zijn geen bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging. Ook in de geanalyseerde mengmonsters van zowel de boven- als de ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters aangetroffen in een gehalte boven de achtergrondwaarde. In het grondwater zijn geen van de onderzochte parameters aangetoond in een gehalte boven de streefwaarde. Ter plaatse van de voormalige ondergrondse HBO tank is zintuiglijk geen verontreiniging waargenomen.

Op basis van het bodemonderzoek is aangenomen dat de bodem van het gehele perceel niet of slechts licht verontreinigd is en derhalve de hypothese 'onverdacht' geldt. Aanvullend onderzoek is niet nodig. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van de locatie naar de beoogde woonfunctie.

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 4: 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 het plangebied aangeduid als 'Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting'. Hiervoor geldt dat bij plangebieden groter dan 500 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Maaiveld plaatsvinden, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Daarop zijn de volgende uitzonderingen in de planregels van het vigerende bestemmingsplan opgenomen:

- vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt;
- indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

Meldingsplicht (Erfgoedwet art.5.10): Indien bij bodem verstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is diegene verplicht dit direct te melden. Officieel dient een melding te gebeuren bij de burgemeester van de betreffende gemeente of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Planspecifiek

In dit geval is het plangebied grotendeels bebouwd. Naar het voormalige KPN-gebouw loopt een groot aantal kabels en leidingen. Verder is het volledige gebouw onderkelderd. Hierdoor is de grond reeds geroerd. De fundering van de nieuwbouw zal niet dieper worden gegraven dan die kelder. Gelet hierop is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

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.

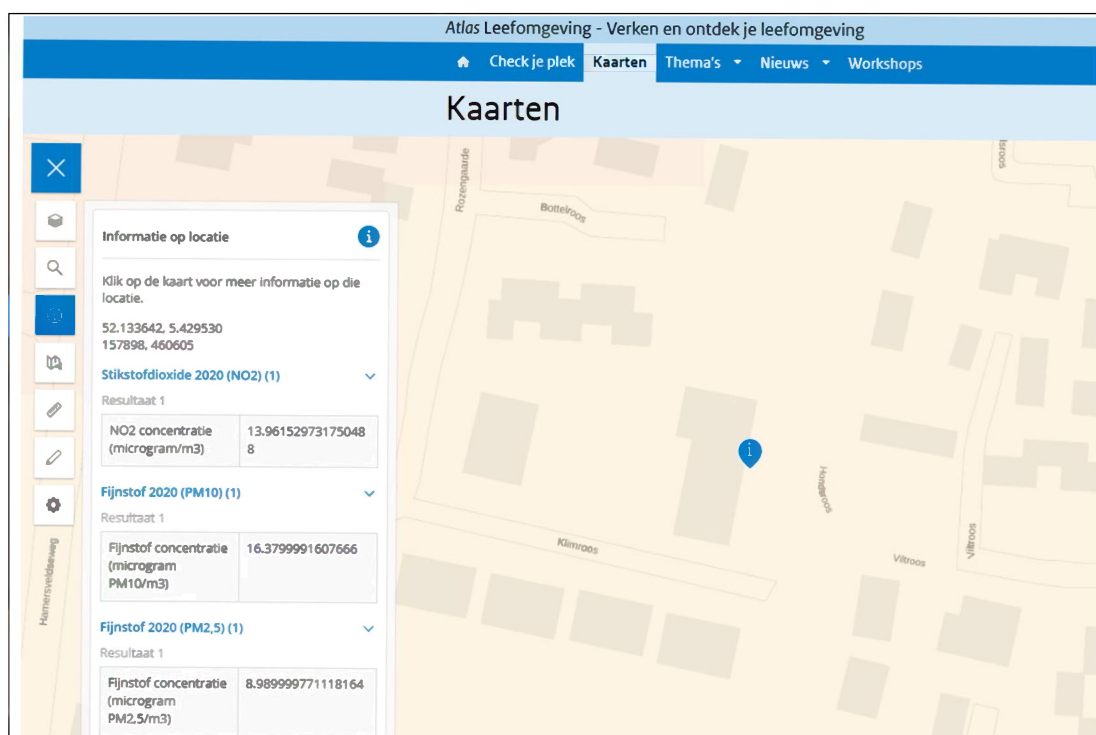
Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is 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 6 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 (14,0 microgram per m³) en fijn stof (16,4 microgram per

m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9,0 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Afbeelding 5: Achtergrondconcentraties (bron: www.atlasleefomgeving.nl).



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

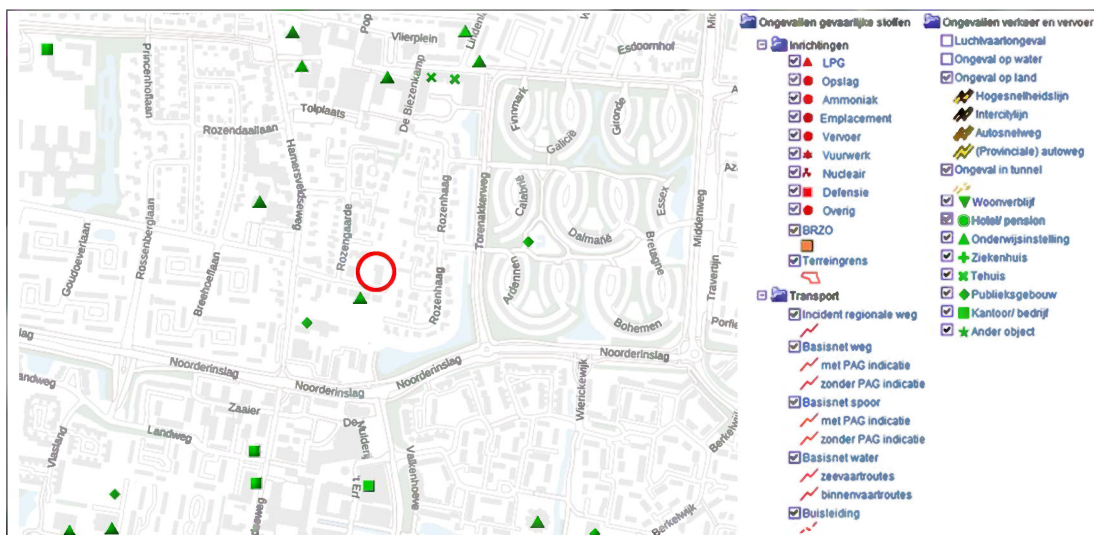
activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit 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.

Planspecifiek

Uit de risicokaart (afbeelding 6) blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn. 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.

4.7. Water

Algemeen

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

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

1. de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
2. de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Op 10 oktober 2022 is de digitale watertoets voor de ontwikkeling doorlopen. Hieruit is niet naar voren gekomen dat er primaire waterbelangen worden geraakt en zijn er geen resultaten naar voren gekomen die overleg met het Waterschap noodzakelijk maken. Het plan raakt geen essentiële waterbelangen.

Voor het overige geeft het Waterschap met het oog op de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het

oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het Waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het Waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Gemeentelijk Riolerings Plan Leusden:

Om verontreiniging van het hemelwater tegen te gaan, schrijft de gemeente voor om bij nieuwbouw niet-uitlogende materialen toe te passen. Stelregel om waterberging bovengronds te realiseren is dat ca 10% van het plangebied gereserveerd moet worden voor waterberging. De bodemopbouw en de hoge grondwaterstand maken het plangebied ongeschikt voor infiltratie. Op het terrein wordt een gescheiden stelsel aangelegd, zodat vuilwater en hemelwater gescheiden worden afgevoerd

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.

Planspecifiek

Om te bepalen of er voldaan wordt aan de Wet natuurbescherming is een natuurtoets¹ uitgevoerd. Deze is bijgevoegd in bijlage 1.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitattypen is de Veluwe net achter Lunteren. Dit gebied ligt op 10 kilometer afstand in zuidoostelijke richting. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze Natura 2000-gebieden worden bepaalde dieren, planten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit (soortenrijkdom) te behouden.

Het plangebied ligt ook niet in het NatuurNetwerk Nederland (NNN). De dichtstbijzijnde natuurgebieden, onderdelen van het NNN, zijn het parkbos van het landgoed Heiligenberg op circa 1 kilometer in westelijke richting, het Valleikanaal met oeverlanden op circa 1 kilometer in noordelijke en oostelijke richting of de bosstroken van de Schoolsteeg circa 800meter in zuidelijke 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.

Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering is een Aeriusberekening niet meer noodzakelijk bij bouw-, en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. Om deze reden is gelet op de huidige stand van zaken alleen stikstofemissie alleen voor de gebruiksfase relevant. Er is echter zowel voor de sloop- en bouwphase als voor de gebruiksfase een stikstofberekening uitgevoerd. Deze is toegevoegd als bijlage 2. Hieruit blijkt dat de stikstofuitstoot zowel in de aanleg- als gebruiksfase minder is dan in de huidige situatie en de depositie daarvan op stikstofgevoelige habitattypen in omringend Natura 2000-gebied is niet groter dan 0,00 mol/ha/jaar.

Soortenbescherming

Planspecifiek

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), en het andere gebruik (5).

▪ Ad 1)

De enkele boom, de wildgroei van braam en klimop en al de overhangende takken worden

¹ Bureau Schenkeveld, Natuurtoets Rozengarde 35 Leusden, Culemborg, September 2022

verwijderd. Hierin broeden mogelijk vogelsoorten als Merel of Turkse tortel. 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. Verder wordt geadviseerd bij het wegsnoeien van de overhangende takken ook de bosstroken zelf een grote onderhoudsbeurt te geven. Er is veel dood hout en de bomen vragen meer ruimte. Er moet hier gedund worden.

- Ad 2)
De sloop betreft het hele gebouw inclusief schakelkast aan de noordzijde. Hierin zitten met zekerheid geen jaarrond beschermde nesten van Huismus of Gierzwaluw of verblijfplaatsen van nationaal of communautair beschermde diersoorten als Gewone dwergvleermuis.
- Ad 3)
Het grondverzet is vooral nodig vanwege het bouwrijp maken. Daarbij verdwijnen geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en er worden er ook geen verblijfplaatsen van (inter)nationaal beschermde diersoorten vernietigd.
- Ad 4)
Tijdens de bouw van het complex treedt door lawaai, bouwlampen, trilling, bewegingen verstoring van de natuur in de omgeving op. Deze reiken echter zeker niet tot omliggende Natura-2000 gebieden en de kwalificerende soorten en habitattypen, die gevoelig zijn voor deze storingsfactoren. Tijdens de bouw treedt ook stikstofuitstoot op. De doorrekening van het effect hiervan op de stikstofdepositie op hiervoor gevoelige habitattypen is doorgerekend met de AERIUS calculator. Het resultaat hiervan is dat de depositie op hiervoor gevoelige habitattypen niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar (zie bijlage 1). Hierbij is uitgegaan van een gebruik van 200 uur van zware werktuigen met een verbrandingsmotor. Dit is aan de hoge kant.
- Ad 5)
Het gebruik verandert. In de oude situatie werd het gebouw gasgestookt verwarmd. Het jaarlijks gasgebruik is niet bekend. Ook het aantal autobewegingen gerelateerd aan het schakelstation is moeilijk in te schatten. In de nieuwe situatie zijn de woningen gasloos en wordt het aantal autobewegingen gekoppeld aan de woningen gesteld op 8 lichte voertuigen per etmaal per woning. Dit is doorgerekend tussen het plangebied en de Hamerveldseweg met de Aeries calculator. Het resultaat hiervan is dat de depositie op hiervoor gevoelige habitattypen niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar.

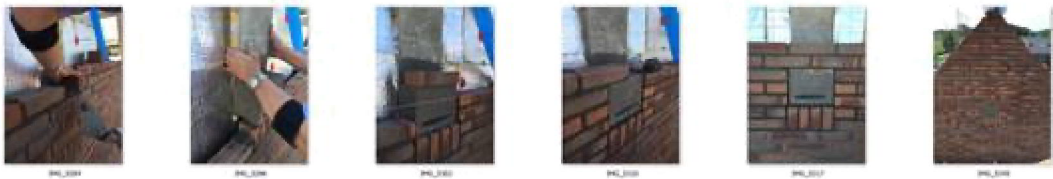
Conclusie

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. Natuurinclusief Bouwen

Leusden is een groene gemeente en wil bij nieuwbouwprojecten graag vleermuiskasten en kasten en kasten voor de gierzwaluw plaatsen. Bij nieuwbouw kunnen kasten worden ingemetseld. Toekomstige eigenaren van nieuwbouwwoningen worden geïnformeerd over de mogelijkheden. Tijdens de bouw kunnen deze kasten ingemetseld worden. De spouw zelf is dan niet toegankelijk maar geeft wel een toegang via een kast waar vleermuizen in kunnen. Ingebouwde kasten garanderen een langdurige geschikte locatie voor vleermuizen. De inbouwkasten worden aangeboden door de gemeente Leusden.



4.10. 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 miliehinder 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 gemoti veerd 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.

Planspecifiek

Op de percelen rondom Klimroos 1 en in de directe omgeving daarvan zijn geen bedrijven of voorzieningen gehuisvest waarvan de richtafstand tot de nieuw te bouwen woningen reikt. Uit het oogpunt van milieuzonering is sprake van een goed woon- en leefklimaat en zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

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. Voor het plangebied zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer. Uit de (globale) exploitatieberekeningen blijkt dat het onderhavige plan (middels een omgevingsvergunning activiteit afwijken van het bestemmingsplan) financieel uitvoerbaar is. De Gemeente Leusden zal een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten met deze initiatiefnemer. In deze exploitatieovereenkomst heeft de Gemeente Leusden het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd/gegarandeerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de eigenaren van de belendende percelen tijdens een informatieavond op 23 juni 2022 over de beoogde planontwikkeling geïnformeerd. Uit de die bijeenkomst met de omwonenden kan worden geconcludeerd dat de omwonenden overwegend positief zijn over de voorgenomen ontwikkeling. Zie bijlage 3 voor het informatie/participatieverslag.

6. Conclusie

De voormalige KPN centrale, op het perceel aan de Klimroos, dat een bedrijfsbestemming heeft, wordt al een aantal jaren niet meer gebruikt. Sindsdien staat het pand leeg. In de omgeving van het pand was een aantal maatschappelijke functies aanwezig, die in de afgelopen jaren zijn vervangen door woningbouw. Het is niet aannemelijk dat zich weer een nieuw (nuts)bedrijf vestigt op deze locatie. Gelet op het feit dat de omgeving een monofunctioneel woongebied is geworden, is woningbouw op deze locatie een logische keuze.

Gelet op de diverse beleidsdocumenten en verordeningen is de transformatie naar 6 levensloopbestendige woningen, een ontwikkeling die past binnen de doelstelling van deze woonvisie. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er vanuit de diverse (milieu)aspecten geen belemmeringen naar voren zijn gekomen voor deze ontwikkeling. Oftewel er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing te behoeve van onderhavige plan.

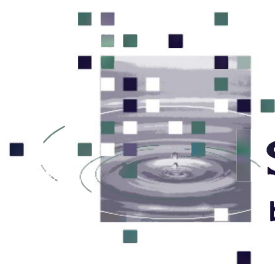
Bijlage 1

Natuurtoets

Rozengarde 35

Leusden

SEPTEMBER 2022



schenkeveld

bureau voor natuur en landschap

Colofon

Tekst



Productie

Bureau Schenkeveld
Visstraat 1, 4101 AC Culemborg



Opdrachtgever

Koppel Holding B.V., Scherpenzeel

Contactpersoon



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Initiatief.....	4
1.2	Ligging.....	4
1.3	Planologisch kader	4
1.4	Probleemstelling	5
2	Methode	7
3	Gebiedsbeschrijving	8
4	Flora en fauna.....	10
4.1	Flora en vegetatie	10
4.2	Vogels.....	10
4.3	Vleermuizen.....	10
4.4	Overige zoogdieren.....	11
4.5	Vissen, amfibieën en reptielen.....	11
4.6	Ongewervelde dieren	11
4.7	Conclusie.....	11
5	Ingreep.....	12
5.1	Initiatief.....	12
5.2	Effecten.....	12
5.3	Natuurtoets	13
6	Conclusie.....	13
7	Bijlagen	13

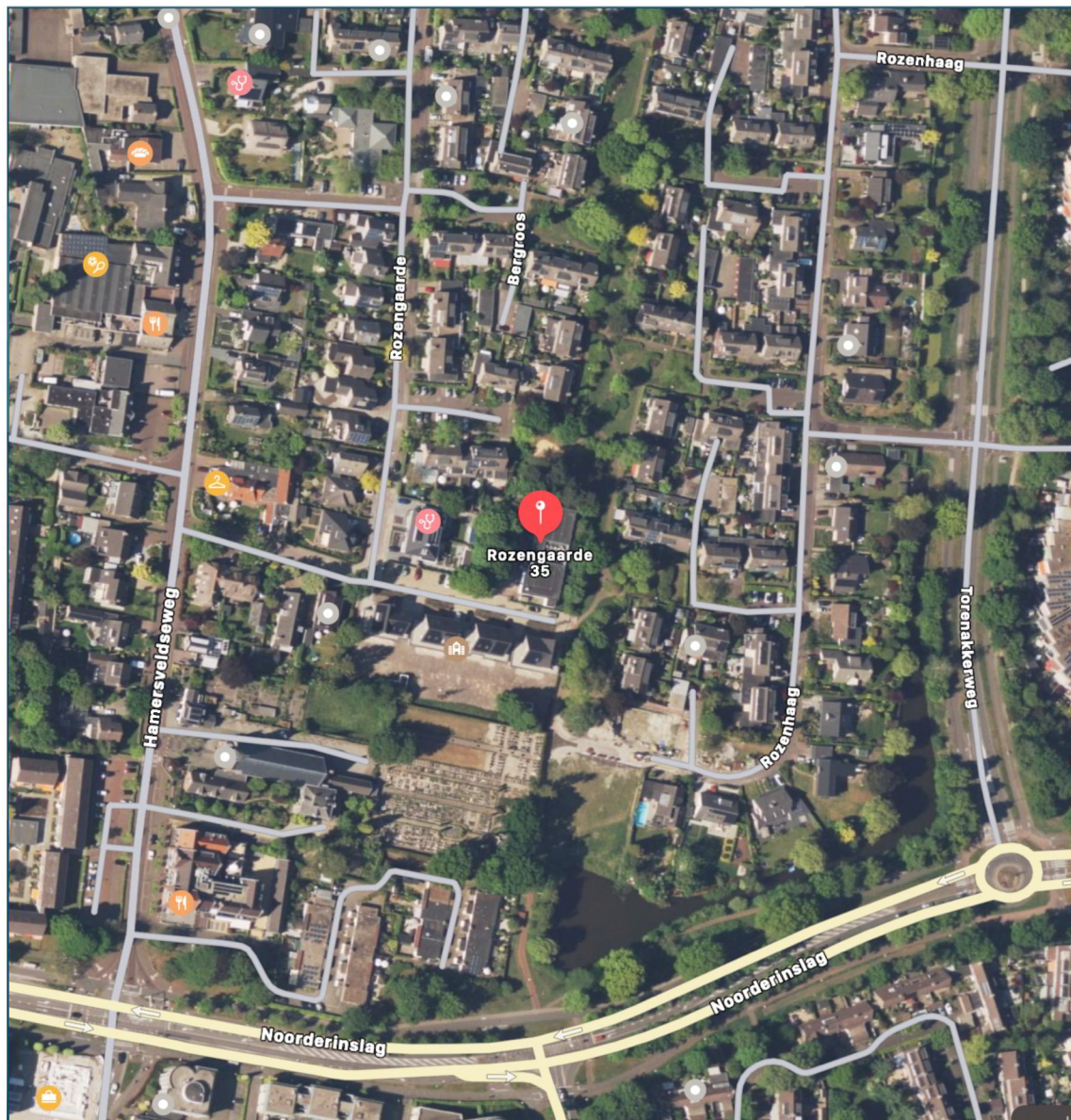
1 Inleiding

1.1 Initiatief

Koppel Holding B.V. is van plan op de plek van een overbodig geworden KPN-wijktelefoonschakelstation aan de Rozengarde 35 te Leusden zes levensloopbestendige woningen te bouwen.

1.2 Ligging

Het plangebied ligt in een buurt vanaf 1980 ontstaan tussen de Hamerveldseweg achter de RK kerk en de wijk Rozendaal. Het schakelstation zelf is in deze vorm niet ouder dan 20 jaar. Het plangebied is ca. 15 are groot.



Figuur 1: ligging plangebied aan de Rozengarde 35 te Leusden

1.3 Planologisch kader

Ten behoeve van de functieverandering is een projectafwijkingsprocedure nodig. In het kader hiervan wordt door buRO uit Amersfoort een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin is ook aandacht voor het aspect natuur. Volgens de huidige wetgeving moet elke ruimtelijke ingreep getoetst worden aan voorheen de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en overig relevant natuurbeleid. Sedert 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet.

Wet natuurbescherming

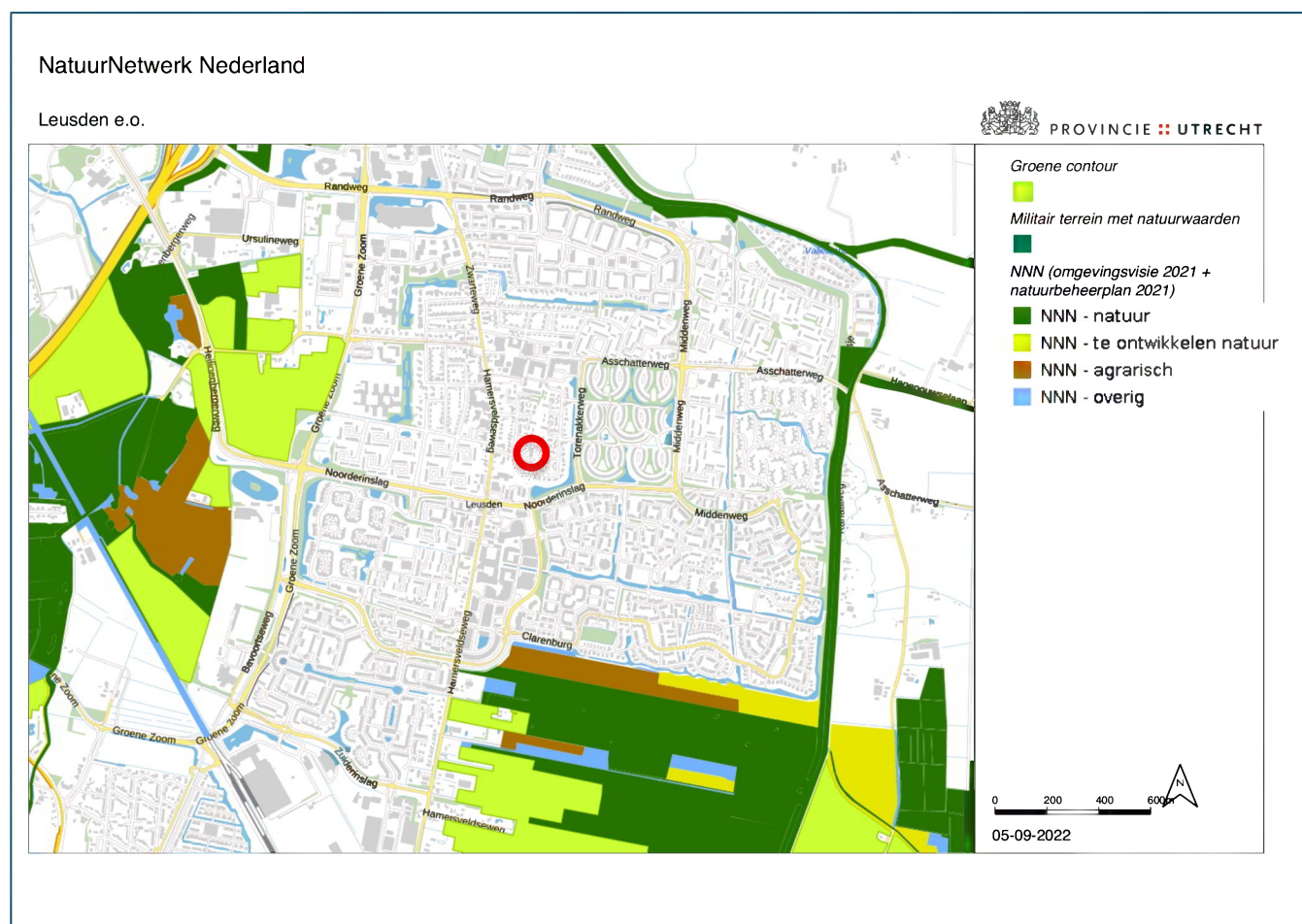
De Wet natuurbescherming regelt sedert 1 januari 2017 de bescherming van waardevolle natuur. Ze vervangt de oude Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. In de wet zijn artikelen opgenomen ter bescherming van soorten (hoofdstuk 3), gebieden (hoofdstuk 2) en houtopstanden (hoofdstuk 4). Bij een ruimtelijke ingreep moet voor handelingen met schadelijke gevolgen voor Natura

2000-gebieden of waarbij verbodsbepalingen worden overtreden betreffende soorten Vogelrichtlijn, soorten Habitatrichtlijn of andere nationaal beschermde planten- en diersoorten bij de provincie een ontheffing worden aangevraagd. De onderzoeksplicht rust bij de initiatiefnemer. Het is de gewoonte om voorafgaand aan een uitgebreide beoordeling te onderzoeken of er met betrekking tot het initiatief überhaupt broed- en wintervogels, andere planten-, diersoorten en habitattypen, waarvoor de nieuwe wet is bedoeld in het geding zijn. Dit verslag is de weergave van een dergelijk verkennend onderzoek ook wel quick scan of voortoets genoemd. Een dergelijke voortoets wordt ook uitgevoerd voor projecten, die buiten de eigenlijke begrenzing van een Natura 2000-gebied liggen, maar wier effecten zich mogelijk wel doen gelden op de verderop gelegen natuurwaarden ('externe werking').

EHS of NNN

Inmiddels is de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur van Nederland (EHS) zo goed als afgerond. Na de herijking in 2011 en de naamsverandering in 2014 in Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt het in de bedoeling alle begrensde kavels voor 2027 te verwerven en in te richten en te beheren als beschermd natuurgebied. De verwerving gebeurt vooralsnog op vrijwillige basis. Voor gebieden in de EHS geldt het nee, tenzij...principe. Ingrenpen hierin kunnen alleen doorgang vinden, als er geen alternatieven zijn en het initiatief van groot openbaar belang is. Het nee, tenzij-beleid is een getrapte benadering. De basis voor deze stappenbenadering is een goede beschrijving van de in het gebied voorkomende wezenlijke kenmerken en waarden. Uit onderzoek moet vervolgens blijken of deze wezenlijke waarden en kenmerken significante schade ondervinden door de ingreep.

Het plangebied is geen onderdeel van Natura 2000. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitattypen is de Veluwe net achter Lunteren. Deze ligt op 10 km in zuidoostelijke richting (zie figuur 3). Het plangebied ligt ook niet in het NatuurNetwerk Nederland (NNN). De dichtstbijzijnde natuurgebieden, onderdelen van het NNN, zijn het parkbos van het landgoed Heiligenberg op ca. 1 km in westelijke richting, het Valleikanaal met oeverlanden op ca. 1 km in noordelijke en oostelijke richting of de bosstroken van de Schoolsteeg ca. 0,8 km in zuidelijke richting (zie figuur 2).



Figuur 2: situering plangebied (rood omcirkeld) in relatie tot het NNN (Omgevingsvisie 2021)

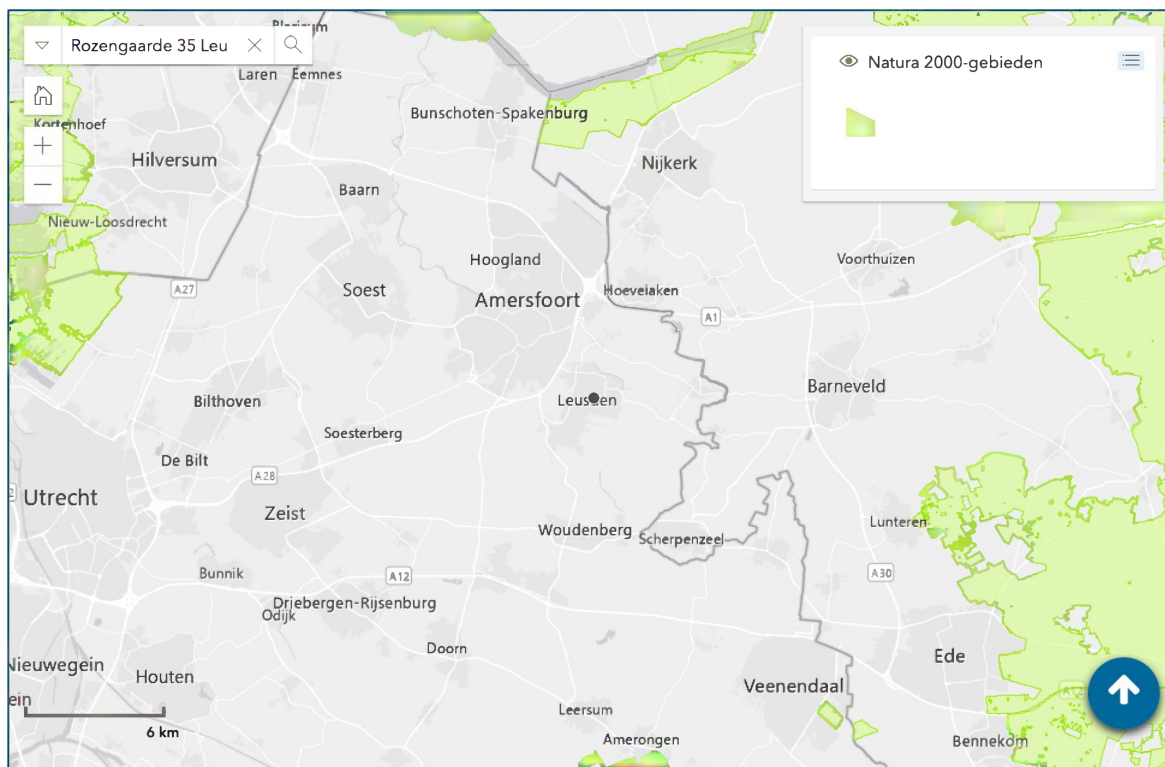
1.4 Probleemstelling

In deze notitie wordt onderzocht in hoeverre de functieverandering in strijd is met de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming en of er dientengevolge ontheffing van de verbodsbepalingen of een Vvgb (volgens de WABO) voor de omgevingsvergunning (handelingen met gevolgen voor beschermde gebieden, planten en dieren) moet worden aangevraagd.

De ingreep wordt niet alleen getoetst aan wetgeving op het gebied van soortbescherming (artikel 3.1-3.41), maar ook aan die op het gebied van gebiedsbescherming (artikelen 2.1-2.11). Dit betekent dat de effecten van de sloop, nieuwbouw en het andere gebruik op de instandhoudingsdoelstellingen van de omringende Natura 2000-gebieden worden beoordeeld.

Toetsing aan de Interim Omgevingsverordening Utrecht 2021 is niet aan de orde, omdat het plangebied geen onderdeel is van het NNN en de Omgevingsverordening alleen handelt over bestemmingswijzigingen in het NNN en de Groene contour.

De natuurtoets is onderdeel van de toelichting bij de herziening van het bestemmingsplan.

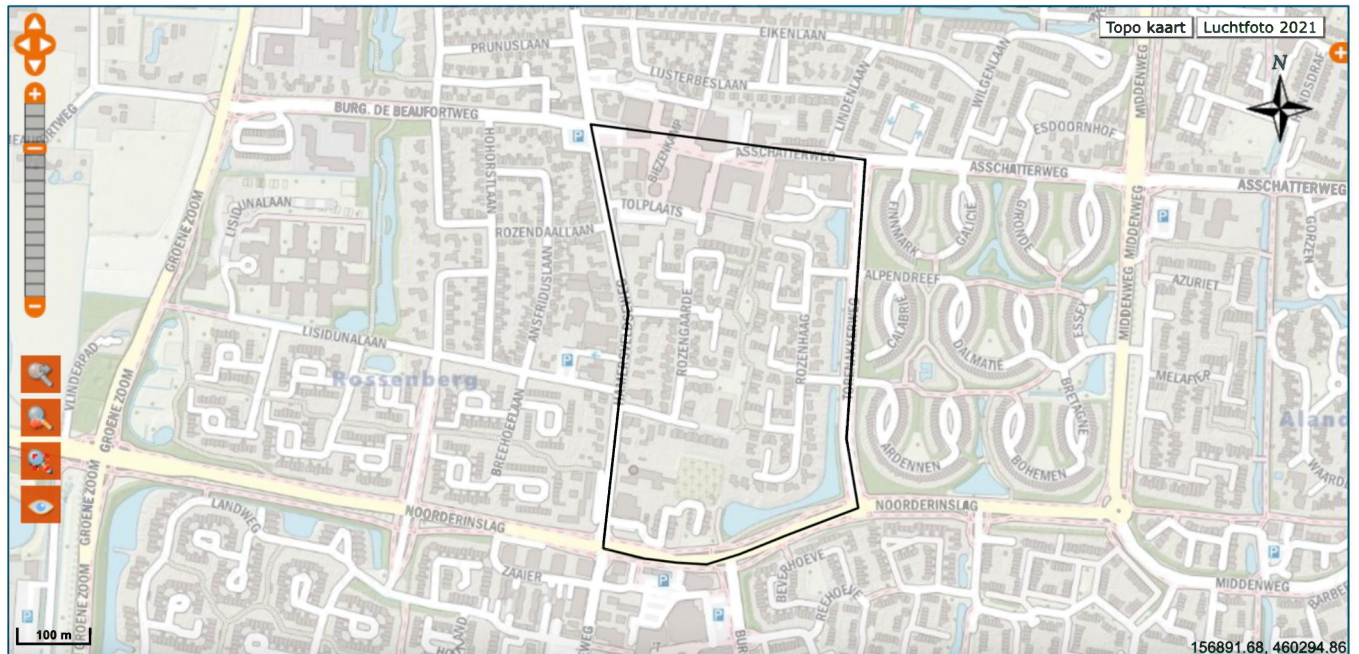


Figuur 3: situering plangebied (zwarte stip) in relatie tot Natura 2000

2 Methode

Op 29 maart, 16 mei en 2 september 2022 is het terrein bezocht om de beschermde planten en dieren, die het plangebied en directe omgeving bewonen en gebruiken te inventariseren.

Daarnaast is in de literatuur, via internet en in de database van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) gezocht naar gegevens over de verspreiding van bijzondere soorten in de (wijde) omgeving. Figuur 4 toont de begrenzing van het zoekgebied.



Figuur 4: begrenzing zoekgebied verspreidingsgegevens NDFF

3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied bestaat uit een door hekken omgeven terrein dat grotendeels is verhard met betonsteen met in het midden een doosvormig gebouw. Het gebouw bestaat uit één verdieping met een plat bitumen dak. De dakrand is van blauw geschilderd metaal en afgewerkt met een metalen lijst. De gevel is opgetrokken uit bakstenen en afgewerkt met stucwerk. De bebouwing heeft geen open stootvoegen en het complex is rondom voorzien van afvoerkanalen en hemelwaterafvoer. Op het dak staan twee grote ventilatoren. In de gevels zitten enkele kozijnen met deuren en ramen maar ook ten behoeve van de warmteafvoer. Op en net naast het terrein staan ook twee elektriciteitshuisjes/schakelkasten. Het gebouw wordt gasgestookt verwarmd.



Westgevel



Zuidgevel



Oostgevel



Noordgevel

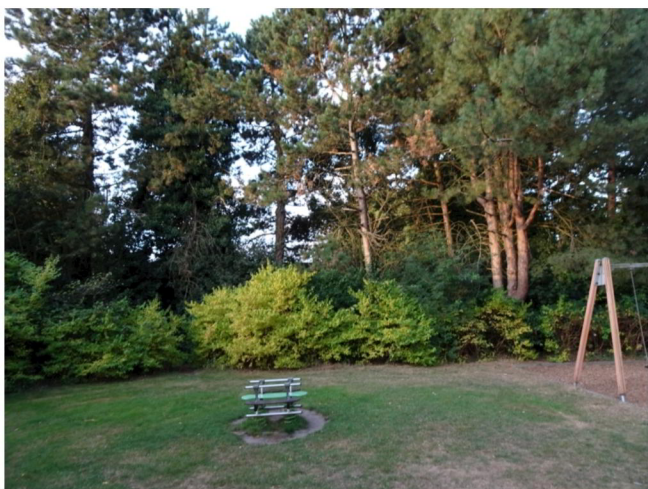
Rondom het plangebied net buiten het hek staan bomen sommige fors. Het betreft o.a. Hollandse linde, Zwarte den, Spaanse aak en Zomereik. De dikste hebben een stamdoorsnede van 80 cm. Op het terrein zelf staan ook enkele bomen. Dit betreft een fors exemplaar Spaanse aak in de NW-hoek en verder kleinere exemplaren Spaanse aak, Gewone esdoorn, Fijnspar en Taxus. Langs en over het hek groeien struiken en klimplanten als Amerikaanse vogelkers, Bosrank, Braam, Gelderse roos, Hazelaar, Hop, Hulst, Liguster, Rode kornoelje, Sleedoorn, Sneeuwbes.



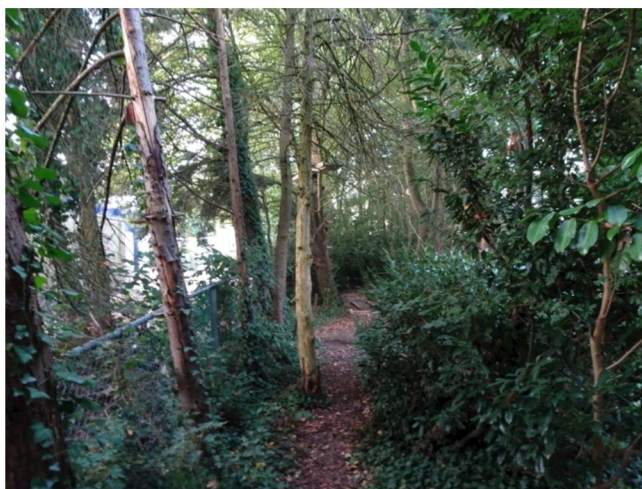
Fors exemplaar Spaanse aak in noordwesthoek



braamruigte aan oostzijde



Bosstrook met Zwarte den net buiten het terrein aan noordzijde

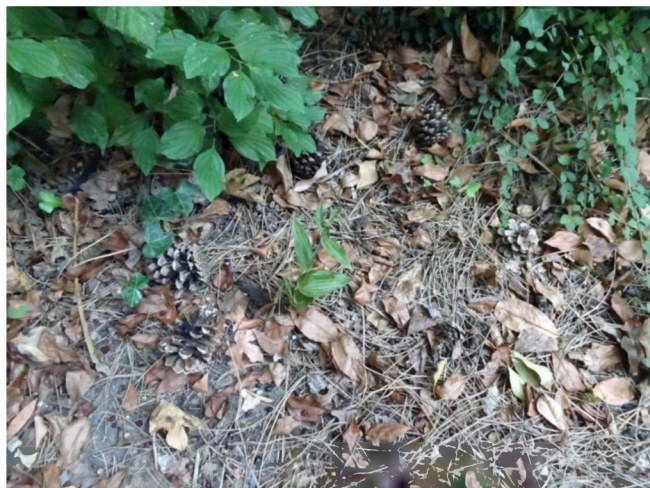


bosstrook met Hollandse linde en dode Fijnspar net buiten het terrein aan westzijde

4 Flora en fauna

4.1 Flora en vegetatie

Langs de randen en tussen de stenen groeien spontaan gevestigde plantensoorten. Dit betreft vooral planten van de Zevenblad-associatie (33Aa5)¹. Naast de naamgevende soort zijn dat Akkerkool, Bosrank, Brede wespenorchis, Braam, Geel nagelkruid, Grote brandnetel, Fluitenkruid, Hondsdraf, Klimop, Late guldenroede, Look-zonder-look, Muursla, Ridderzuring, Robertskruid, Stinkende gouwe.



Brede wespenorchis aan noordzijde



Vertakte leeuwentand en Robertskruid aan zuidzijde

Er komen in het plangebied geen vaatplantensoorten van de Rode lijst (2015), bijlage IV van de Habitatrichtlijn of genoemd in de bijlage behorend bij artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming voor. Brede wespenorchis was beschermd onder de Flora- en faunawet, maar niet meer onder de Wet natuurbescherming.

In het zoekgebied van de NDFF zitten recente waarnemingen van de volgende rode-lijstsoorten: Gele kornoelje (gevoelig) in een heesterborder aan de Torenakkerweg en Tripmadam (kwetsbaar) op het kerkhof bij de RK kerk. Beide waarnemingen betreffen waarschijnlijk aangeplante exemplaren.

Er zijn binnen het zoekgebied in de NDFF geen recente (> 2010) waarnemingen aanwezig van bedreigde of beschermde mos-, korstmos-, wier- of schimmelsoorten. Een uitzondering hierop is de vondst van Ananaskorst, een bedreigde (categorie kwetsbaar) korstmossoort, in 2012 op een tweetal plekken op een eik aan de Hamerveldseweg hoek Rozengarde aangetroffen.

4.2 Vogels

Tijdens het veldbezoek d.d. 29 maart 2022 zijn de volgende soorten gehoord of gezien: Ekster, Groenling, Houtduif, Kauw, Koolmees, Merel, Pimpelmees, Tjiftjaf, Turkse tortel, Vink, Zwarte kraai.

Er zijn alleen nesten gezien van Houtduif, Merel, Turkse tortel; wel steeds buiten het plangebied zelf.

In het zoekgebied van de NDFF zijn over de laatste 10 jaar waarnemingen gedaan van de volgende vogels met jaarrond beschermde nesten (met categorie), die ook wijzen op broeden: Bonte vliegenvanger (5), Boomkruiper (5), Ekster (5), Gierzwaluw (2), Grote bonte specht (5), Huismus (2), Koolmees (5), Pimpelmees (5), Zwarte roodstaart (5). De categorie 5-nesten zijn van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar ze het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten met categorie 2-jaarrond, Gierzwaluw en Huismus, zijn niet flexibel. Hun aanwezigheid als broedvogel in het plangebied kan op grond van de bouwkundige eigenschappen van de gebouwen evenwel worden uitgesloten.

4.3 Vleermuizen

Vleermuizen zijn streng beschermd (Habitatrichtlijn).

¹ Schaminee, J. e.a., 1995-1999: De vegetatie van Nederland, deel I-V; Opulus Press, Leiden.

Binnen het zoekgebied van de NDFF zijn recente (< 10 jaar) waarnemingen van Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Rosse vleermuis aangetroffen. Dit betreft bijna steeds passerende of foeragerende exemplaren. In een drietal gevallen betreft het roepende exemplaren Gewone dwergvleermuis in de paartijd. Dit zijn steeds rond vliegende baltsende exemplaren, maar nooit in de directe omgeving van het plangebied.

Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger zijn gebouwbewonend. Ze hebben kraamkolonies op zolders, in spouwmuren en achter boeiborden. Ze verblijven soms tijdelijk achter luiken en onder scheef liggende pannen. Het schakelstation is echter ontoegankelijk voor vleermuizen. Hun aanwezigheid kan op grond van de bouwkundige eigenschappen van het gebouw worden uitgesloten.

4.4 Overige zoogdieren

Er zijn in het plangebied en omgeving alleen sporen gezien van Bruine rat (keutels) en Eekhoorn (vraatsporen aan dennenappel). Bruine rat is niet beschermd, Eekhoorn wel.

In het zoekgebied van de NDFF zijn over de laatste 10 jaar waarnemingen van alleen Bunzing, Eekhoorn, Egel en Konijn. Deze soorten zijn beschermd, met uitzondering van Eekhoorn evenwel met vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen.

Eekhoorn is gezien in de nabijheid van het plangebied en de dennenbomen en hazelaars, die rond het plangebied staan zijn aantrekkelijke voedselbronnen. Er zijn in het plangebied en directe omgeving geen nesten gezien, wel vraatsporen.

Bunzing is in sommige provincies niet vrijgesteld bij ruimtelijke ingrepen. De soort staat ook op de rode lijst (categorie kwetsbaar). De waarneming is in 2022 gedaan in de groenstrook langs de Noorderinslag.

4.5 Vissen, amfibieën en reptielen

Er is in het kader van dit project geen veldonderzoek gedaan naar deze soortengroepen. Er is ook geen water in het gebied.

Er zijn in het zoekgebied van de NDFF recente waarnemingen van alleen Vetje en Zeelt aangetroffen. En wel in de waterpartij langs de Torenakkerweg. Beide soorten zijn niet beschermd.

4.6 Ongewervelde dieren

Tijdens het veldbezoek d.d. 2 september 2022 zijn alleen Bont zandoogje en Klein koolwitje gezien.

Er komen in het zoekgebied van de NDFF geen recente (< 10 jaar) waarnemingen van ongewervelde diersoorten van de Rode lijst, bijlage IV van de Habitatrichtlijn of genoemd in de bijlage behorend bij artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming voor.

4.7 Conclusie

De natuurwaarde van het plangebied en omgeving is gering. De kruidachtige vegetatie langs het hekwerk is tamelijk representatief voor nitrofiële zomen. De houtachtige vegetatie rondom is habitat van een aantal algemene bosvogels en foerageergebied voor Eekhoorn.

Het is verder uitgesloten dat het gebouw verblijfplaatsen herbergt van beschermde soorten of broedvogels met categorie 1-4-jaarrond beschermde nesten.

5 Ingreep

5.1 Initiatief

De ruimtelijke ingreep betreft de sloop van het schakelstation en de nieuwbouw van een zestal seniorwoningen. Onderstaande figuur toont de nieuwe situatie.



Figuur 5: nieuwe situatie Rozengarde 35

5.2 Effecten

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), en het andere gebruik (5).

- Ad 1) De enkele boom, de wildgroei van braam en klimop en al de overhangende takken worden verwijderd. Hierin broeden mogelijk Merel of Turkse tortel. 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. Verder wordt geadviseerd bij het wegsnoeien van de overhangende takken ook de bosstroken zelf een grote onderhoudsbeurt te geven. Er is veel dood hout en de bomen vragen meer ruimte. Er moet hier gedund worden.
- Ad 2) De sloop betreft het hele gebouw inclusief schakelkast aan de noordzijde. Hierin zitten met zekerheid geen jaarrond beschermde nesten van Huismus of Gierzwaluw of verblijfplaatsen van nationaal of communautair beschermde diersoorten als Gewone dwergvleermuis.
- Ad 3) Het grondverzet is vooral nodig vanwege het bouwrijp maken. Daarbij verdwijnen geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en er worden er ook geen verblijfplaatsen van (inter)nationaal beschermde diersoorten vernietigd.

- Ad 4) Tijdens de bouw van het complex treedt door lawaai, bouwlampen, trilling, bewegingen verstoring van de natuur in de omgeving op. Deze reiken echter zeker niet tot omliggende Natura-2000 gebieden en de kwalificerende soorten en habitattypen, die gevoelig zijn voor deze storingsfactoren. Tijdens de bouw treedt ook stikstofuitstoot op. De doorrekening van het effect hiervan op de stikstofdepositie op hiervoor gevoelige habitattypen is doorgekeurd met de AERIUS calculator. Het resultaat hiervan is dat de depositie op hiervoor gevoelige habitattypen niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar (zie bijlage 1). Hierbij is uitgegaan van een gebruik van 200 uur van zware werktuigen met een verbrandingsmotor. Dit is aan de hoge kant. Overigens geldt sedert het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering op 1 juli 2021 van kracht is, vrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten.
- Ad 5) Het gebruik verandert. In de oude situatie werd het gebouw gasgestookt verwarmd. Het jaarlijks gasgebruik is niet bekend. Ook het aantal autobewegingen gerelateerd aan het schakelstation is moeilijk in te schatten. In de nieuwe situatie zijn de woningen gasloos en wordt het aantal autobewegingen gekoppeld aan de woningen gesteld op 8 lichte voertuigen per etmaal per woning. Dit is doorgekeurd tussen het plangebied en de Hamerveldseweg met de Aeries calculator. Het resultaat hiervan is dat de depositie op hiervoor gevoelige habitattypen niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar (zie bijlage 2).

5.3 Natuurtoets

Bovengenoemde gevolgen worden hieronder aan de Wet natuurbescherming getoetst. Dit betreft de bepalingen ter bescherming van soorten (hoofdstuk 3) en van gebieden (hoofdstuk 2). De bescherming van houtopstanden (hoofdstuk 4) is hier niet aan de orde.

Toetsing aan de Interim Omgevingsverordening Utrecht 2021 is evenmin aan de orde.

Wet natuurbescherming (december 2015), Natura 2000-gebieden (Artikelen 2.1-2.11)

De ingreep heeft geen significant negatief effect op Natura 2000-gebied. Er worden geen verbodsbepalingen op het gebied van gebiedsbescherming overtreden.

Wet natuurbescherming (december 2015), Soorten (Artikelen 3.1-3.41)

Er worden door de ingreep geen verblijfplaatsen van beschermde soorten verstoord of vernield. Dit betreft zowel jaarrond beschermde nesten als verblijfplaatsen van vleermuizen. Voorwaarde is wel dat het verwijderen van de houtachtige vegetatie in het plangebied zelf en in de groenstrook er direct omheen buiten het broedseizoen gebeurt.

6 Conclusie

Door de sloop en nieuwbouw worden geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming op het gebied van soortbescherming (artikel 3.1-3.41) overtreden. Aan deze conclusie is alleen de voorwaarde verbonden dat het weghalen van de houtachtige vegetatie in het plangebied zelf en het snoei- en dunningswerk in het omringend groen buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) gebeurt.

De woningbouw heeft tenslotte ook geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van omringende Natura 2000-gebieden. De stikstofuitstoot is zowel in de aanleg- als gebruiksfase minder dan in de huidige situatie en de depositie daarvan op stikstofgevoelige habitattypen in omringend Natura 2000-gebied is niet groter dan 0,00 mol/ha/jaar.

7 Bijlagen

1. Rozengarde 35: Aeries-doorrekening dieselwerktuigen sloop en herbouw
2. Rozengarde 35: Aeries-doorrekening verkeerbewegingen nieuwe situatie



Bijlage 2

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers



Contactgegevens

Rechtspersoon

bureau Schenkeveld

Inrichtingslocatie

Rozengarde 35,
3831 CC Leusden

Activiteit

Omschrijving

Rozengarde

Toelichting

sloop kpn-gebouw en nieuwbouw 6 woningen

Berekening

AERIUS kenmerk

RryBpjoRcsvy

Datum berekening

09 september 2022, 08:59

Rekenconfiguratie

Wnb-rekengrid

Totale emissie

Situatie 1 - Beoogd

Rekenjaar

2022

Emissie NH₃

0,2 kg/j

Emissie NO_x

34,0 kg/j

Resultaten

Situatie 1 - Beoogd

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

Hoogste depositie

-

Hexagon

-

Gebied

-

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

-

Grootste toename van depositie

-

Grootste afname van depositie

-



Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2022

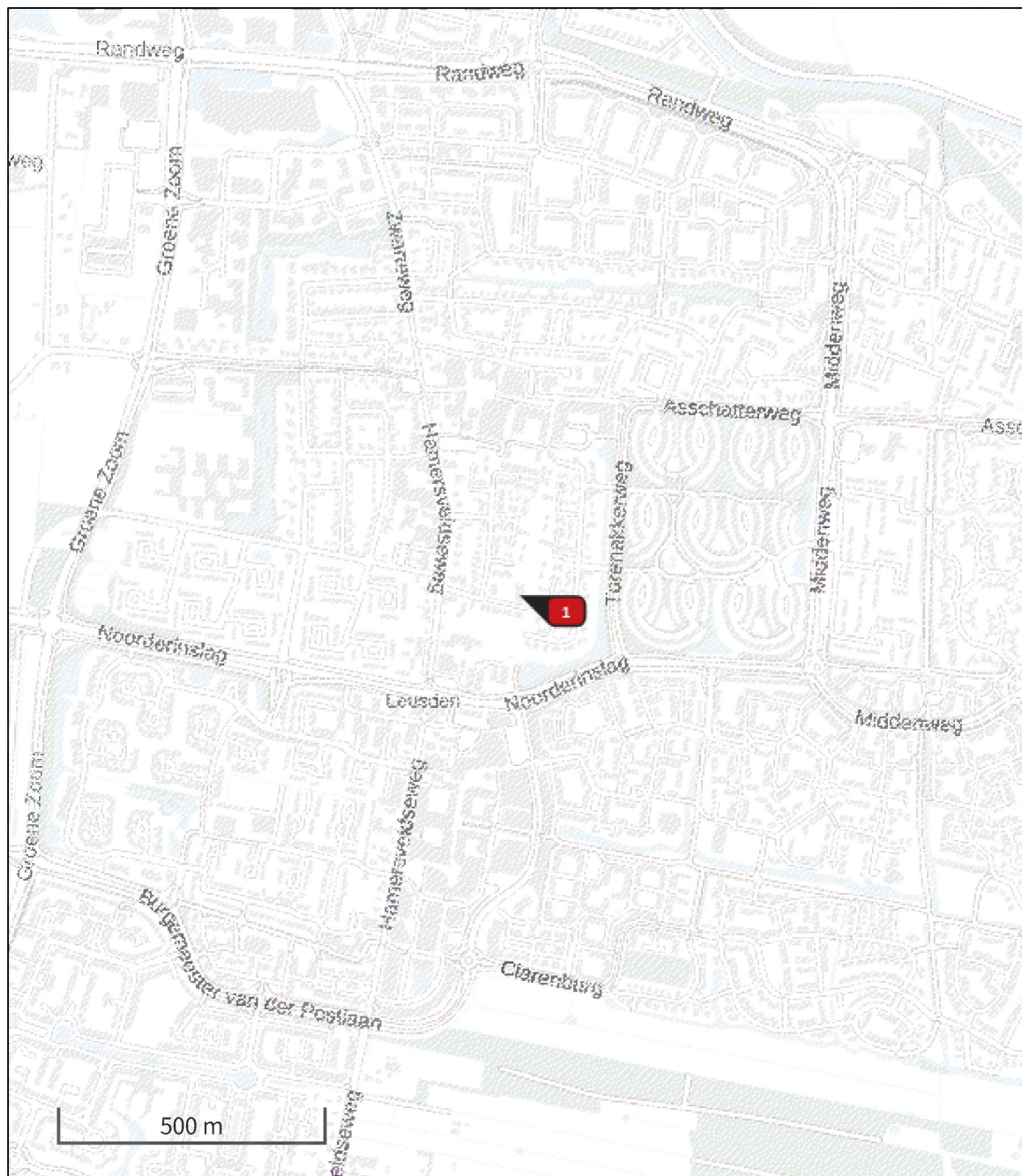
Emissiebronnen

Emissie NH₃ Emissie NO_x

 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Bron 1

0,2 kg/j 34,0 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--------------------------------|
|  | Habitatrichtlijn |  | Grootste afname van depositie |
|  | Vogelrichtlijn |  | Grootste toename van depositie |
|  | Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  | Hoogste totale depositie |
|  | Niet bepaald | | |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteed)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Situatie 1, Rekenjaar 2022

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Bron 1			NO _x	34,0 kg/j
Locatie	157887, 460604			NH ₃	0,2 kg/j
Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik Draaiuren AdBlue verbruik			Stof Emissie
graafmachine	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1000 l/j	200 u/j	0 l/j	NO _x 34,0 kg/j
					NH ₃ 0,2 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2021.1.1_20220705_74979f573b
Database versie 2021.1.1_74979f573b

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon

bureau Schenkeveld

Inrichtingslocatie

Rozengarde 35,
3831 CC Leusden

Activiteit

Omschrijving

Rozengarde

Toelichting

sloop kpn-gebouw en nieuwbouw 6 woningen; nieuwe situatie

Berekening

AERIUS kenmerk

RSWhMbsveqP4

Datum berekening

09 september 2022, 09:08

Rekenconfiguratie

Wnb-rekengrid

Totale emissie

Situatie 1 - Beoogd

Rekenjaar

2022

Emissie NH₃

0,1 kg/j

Emissie NO_x

0,8 kg/j

Resultaten

Situatie 1 - Beoogd

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

Hoogste depositie

-

Hexagon

-

Gebied

-

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

-

Grootste toename van depositie

-

Grootste afname van depositie

-



Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2022

Emissiebronnen

 Verkeersnetwerk

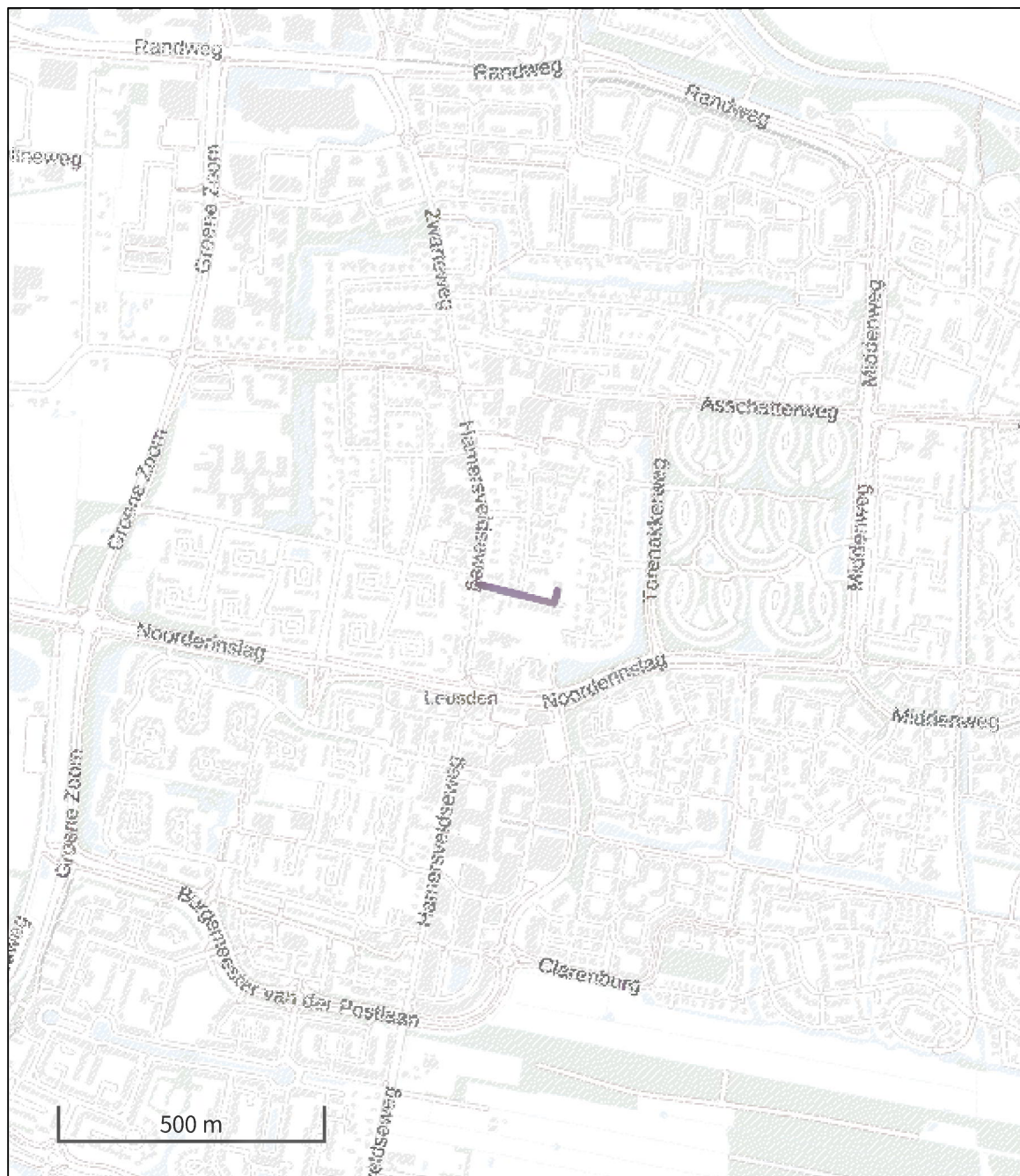
Emissie NH₃

0,1 kg/j

Emissie NO_x

0,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste afname van depositie |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste toename van depositie |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totale depositie |
|  Niet bepaald | |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd)
incl. saldering e/o referentie**

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteed)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie	2021.1.1_20220705_74979f573b
Database versie	2021.1.1_74979f573b

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>

Bijlage 3

Informatie- en participatieverslag Klimroos



Project: Klimroos

Datum: 17 augustus 2021

Triplus B.V.

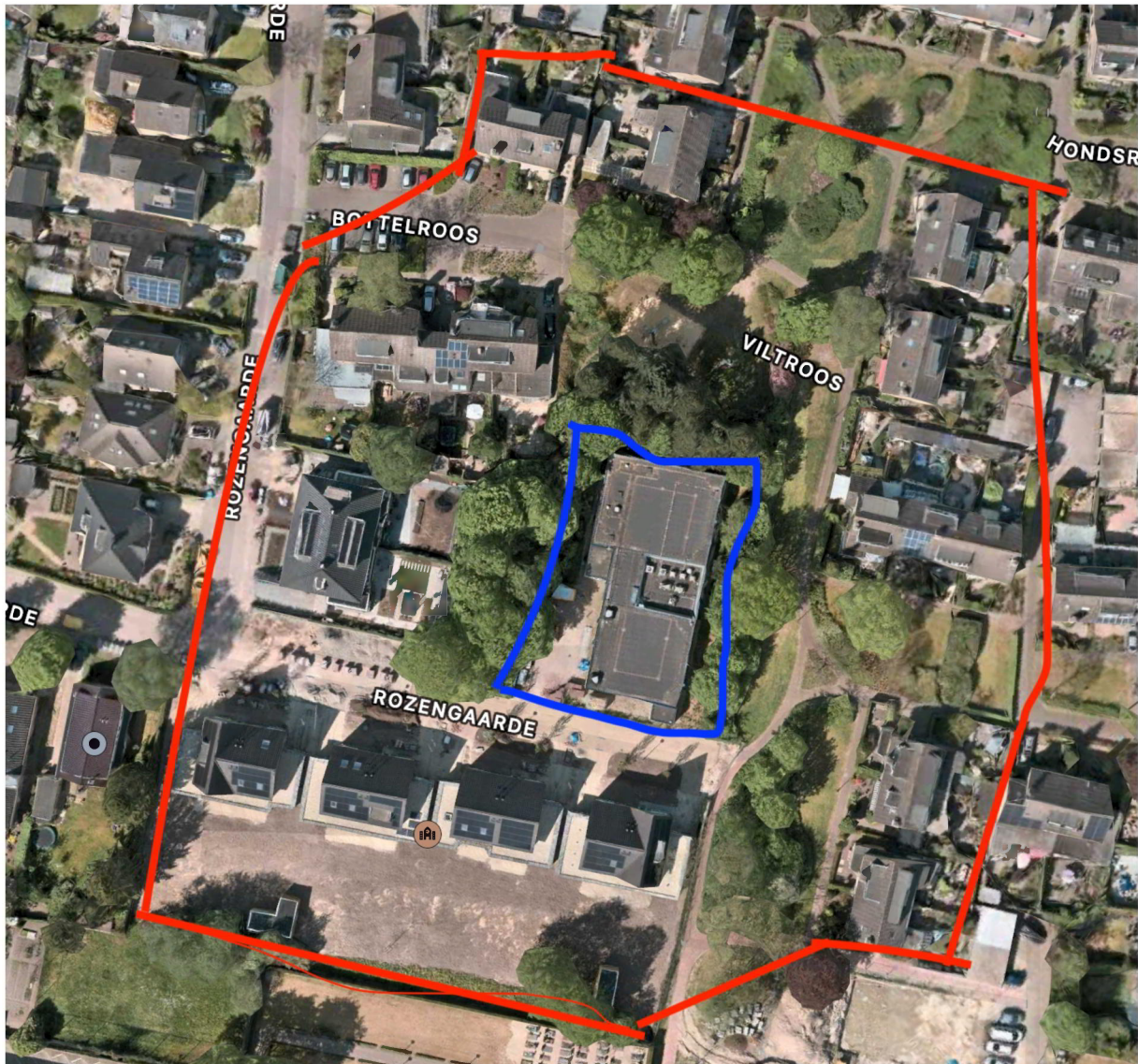
Informatie- en participatieavond

Triplus B.V. is de ontwikkelaar van de locatie aan Klimroos 1 te Leusden. Het betreft een kavel met daarop een pand waar tot voor kort een KPN centrale in gevestigd was. Door veranderende technieken heeft KPN een pand met een dergelijke omvang niet meer nodig waardoor het leeg is komen te staan. Triplus B.V. is voornemens de huidige bebouwing te slopen en op de locatie nieuwbouwwoningen te realiseren. Het gaat om een plan met 6 grondgebonden woningen. Daartoe heeft Triplus B.V. een verzoek om vooroverleg ingediend bij de gemeente Leusden. De gemeente is in beginsel positief over het plan. Alvorens het plan naar een volgende fase te brengen (aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken bestemmingsplan) is in overleg met de gemeente besloten om de omwonenden te betrekken middels een informatieavond over het plan.

In overleg met de gemeente is bepaald welke burens zijn benaderd. Zie onderstaande kaart voor een weergave van wie is benaderd.

Op 23 juni 2022 zijn de omwonenden per brief uitgenodigd. Om ervoor te zorgen dat de avond zo goed mogelijk zou verlopen en iedereen te woord kon worden gestaan is besloten de avond te organiseren in De Til. De Til is op loopafstand gelegen van het plangebied en biedt de juiste voorzieningen voor een dergelijke avond. Via het e-mailadres informatieleusden@gmail.com hadden circa 20-30 personen zich opgegeven voor de avond. Uiteindelijk waren er circa 30 personen aanwezig. Verder hebben er ook een aantal omwonenden aangegeven verhinderd te zijn voor de informatieavond, aan deze personen zijn de panelen met informatie (die op de avond zijn getoond) en het reactieformulier digitaal toegezonden. Ook is aan deze personen aangeboden, indien hier behoefte aan was, om het plan (al dan niet digitaal) toe te lichten.

Het doel van de avond was om omwonenden/belanghebbenden te informeren en middels een vragen-/reactieformulier te betrekken over respectievelijk bij het plan. Zoals toegelicht in de uitnodiging die is verzonden aan de omwonenden betrof de avond dan ook een actieve informatievond.



Figuur 1: overzicht burens rondom het plan Klimroos.

Verslag

Datum: 12 juli 2022

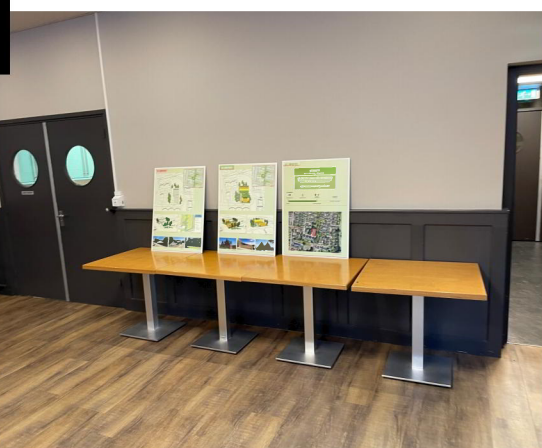
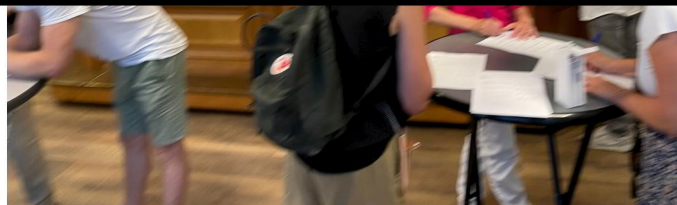
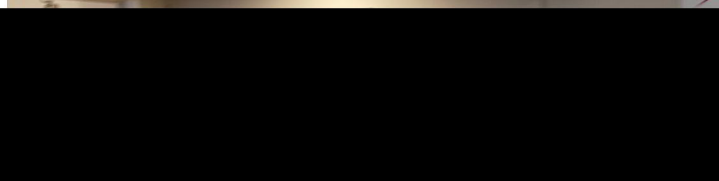
Tijdstip: 19:00 tot 20:00 uur

Locatie: De Til

Hieronder volgt een verslag van het overleg met de omwonenden rondom het plangebied. In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is besloten om geen persoonsgegevens in het verslag te verwerken en geen foto's te delen van de avond (anders dan de foto's hieronder).

Informatie

Aan de aanwezigen is informatie over het plan verstrekt. Dit vond plaats middels 6 informatiepanelen (A0) die in een vooraf bepaalde volgorde stonden opgesteld in het De Til. De aanwezigen werden middels een drankje welkom geheten waarna een toelichting werd gegeven over de invulling van de avond. Op de eerste panelen werd algemene informatie getoond (zoals planning en locatie van het plan). Op de andere panelen zijn de plattegronden en schetsen (met referenties) van het plan getoond. De architect was naast de ontwikkelaar aanwezig om het ontwerp toe te lichten en vragen te beantwoorden.



Naast informeren zijn de aanwezige omwonenden/bedrijven ook betrokken bij het plan. Zoals aangegeven tijdens de avond maar ook in de uitnodiging wil de initiatiefnemer graag de mening van omwonenden/belanghebbenden horen over het plan. Om de aanwezigen te activeren om hun mening te geven is ervoor gekozen om de aanwezigen een reactieformulier te laten invullen. Naast de mogelijkheid om de vragen te beantwoorden op het reactieformulier was er ook ruimte om suggesties en opmerkingen te plaatsen. Aan de hand van de vragen op het reactieformulier traden de aanwezigen in overleg met de ontwikkelaar en architect.

Hieronder is een verslag van de avond uitgewerkt.

1. Wat vindt u van de ontwikkeling van de locatie (bedrijvigheid) naar woningen?

Uit de resultaten van het reactieformulier blijkt dat alle aanwezigen positief of neutraal, met een ruime meerderheid positief, zijn over de ontwikkeling van de huidige locatie naar nieuwbouwwoningen. Uit de reacties blijkt dat mensen het positief vinden dat het huidige pand/kavel dat er niet mooi uitziet en geen functie meer heeft gesloopt wordt en er nieuwe woningen worden gebouwd, waar grote vraag naar is (ook van de omwonenden). Ook werd opgemerkt door een aantal aanwezigen dat ze blij zijn dat het plan aansluit op het park/groen en het huidige speeltuintje in het park behouden blijft. Kortom, de omwonenden zijn hoofdzakelijk positief over de ontwikkeling naar nieuwbouwwoningen.

2. Voor het plan is gekozen om levensloopbestendige woningen te realiseren. Wat vindt u van deze keuze?

Aan de aanwezigen is toegelicht wat met levensloopbestendige woningen wordt bedoeld en hoe dit bij de uitwerking van de woningen vorm krijgt. Op deze vraag is voornamelijk positief gereageerd, waarbij een aantal omwonenden hebben aangegeven hier een neutraal standpunt over te hebben. Zo is aangegeven dat het dit een goed plan is en het fijn is dat er bij de woningen wordt nagedacht voor ouderen/senioren. Vooral omdat bewoners, waarbij de kinderen het huis hebben verlaten, dan kunnen verhuizen uit hun huidige (vaak grotere woning) zodat in die woning weer jonge gezinnen hun intrek kunnen nemen. Hoewel één aanwezige een eengezinswoningen gezelliger had gevonden, kon deze persoon de keuze voor een levensloopbestendige woning wel begrijpen (mede met het oog op de vraag hiernaar en de mogelijkheid tot doorstroming). Verder werd aangegeven dat het goed is indien bij de verdere uitwerking van het plan/bouw wel rekening wordt gehouden met de levensloopbestendige invulling van de woning. Mede door de architect is toegelicht dat hier al rekening mee is gehouden (afwijkende beukmaat waardoor er op de begane grond ruimte is voor een slaapkamer/badkamer) en dit bij de verdere planvorming nader zal worden uitgewerkt.

3. Wat vindt u van de architectuur (schetsen/referenties)?

De architect en ontwikkelaar hebben het ontwerp en de gemaakte keuzes al dan niet met verwijzing naar referenties toegelicht. Bijna alle participanten waren positief dan wel neutraal over het ontwerp. De enige persoon die minder positief was gaf aan dat zijn reactie was ingegeven door zijn vraag/verwachting dat de woningen meer speciaal voor ouderen zouden moeten worden ingericht/ontworpen. Hierop is de keuze van het plan en het ontwerp voor een levensloopbestendige woning toegelicht. De woningen (zoals hiervoor toegelicht) zijn geschikt om te worden bewoond door ouderen (vanwege afwijkende beukmaat is er op de begane grond ruimte voor een slaapkamer/douche). Verder wordt de gekozen opzet en architectuur door meerdere aanwezigen juist gewaardeerd. Ten slotte, werd aangegeven dat de architectuur nog niet heel ver is uitgewerkt om daar een goed oordeel over te vormen en anderzijds het verzoek om aan te sluiten bij de uitstraling van de andere bestaande woningen. Hierop is toegelicht dat in een volgende fase het ontwerp van de woningen nader zal worden uitgewerkt en het verzoek om aan te sluiten bij de andere woningen zal worden teruggekoppeld aan de architect (zonder daarmee zijn vrijheid tot nadere uitwerking van het ontwerp te beperken). Kortom, de participanten zijn hoofdzakelijk positief over de vormgeving van het gebouw.

4. Wat vindt u van de vormgeving van de woningen?

Ook op deze vraag is hoofdzakelijk positief gereageerd door de aanwezige personen, waarbij een aantal een neutrale mening hadden. Meerdere omwonenden hebben aangegeven dat ze positief zijn over de keuze om woningen te realiseren met 1 laag en een kap. Dit ontwerp sluit volgens hen aan bij de omgeving en andere woningen in de wijk. Wel werd door één omwonende aangegeven dat een aantal woningen mogelijk te dicht op het speeltuintje zouden komen te liggen. Hierop is het plan aan de hand van de plankaart, de huidige bouwmogelijkheden en eigendomsgrens toegelicht en aangegeven dat met het plan juist aansluiting is gezocht bij het park en de speeltuin door de woningen met de voordeur te richten op het park (net als de huidige woningen). Verder is, naar aanleiding van de reactie dat het plan nog niet helemaal is uitgewerkt, aangegeven dat dit in een nadere fase alsnog gebeurt.

5. Heeft u verder nog vragen of opmerkingen?

Deze meer algemene vraag heeft tot een aantal verschillende vragen of opmerkingen geleid. Zo werden opmerkingen/vragen gemaakt/gesteld over het groen in het park, de locatie van de parkeerplaatsen (en of er een buffer kan worden gerealiseerd) en de kadastrale kavel die eigendom blijft van de KPN. Met betrekking tot de gestelde vragen over het groen dat is gelegen in het park is aangegeven dat dit is gelegen buiten het plangebied en eigendom is van de gemeente. Wat betreft parkeren is gevraagd/opgemerkt of er een parkeerverbod kan worden ingevoerd ter plaatse van de fietsinrit/toegang van het park omdat daar af en toe

auto's geparkeerd staan. Aangezien dit gemeenteground is (namelijk de weg) en hier geen parkeerplaatsen zijn voorzien is dit een gemeentelijke (handhaving) aangelegenheid. Verder zal KPN ter plaatse van de kavel dat eigendom blijft van de KPN naar verwachting (hoort niet bij onderhavig plan) een nieuw KPN gebouw realiseren (gezien de huidige technieken aanzienlijk kleiner dan het huidige gebouw). Dit zal ook een buffer zijn tussen Klimroos en de toekomstige parkeerplaatsen.

Conclusie

Uit voornoemd verslag van de informatieavond, waarbij in gesprek is gegaan met de omwonenden, is gebleken dat het merendeel van de omwonenden positief is over het voorgenomen plan tot realisatie van nieuwbouw. Zowel het ontwerp, het type woning als de voorgenomen sloop van het bestaande pand is over het algemeen positief ontvangen door de omwonenden.