

- 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.

Ruimtelijke onderbouw
Gemeente Leusden

Hamersveldseweg 82 & 84

LDN02 - E - 4387

LDN02 - E - 4388

LDN02 - E - 4389

- c. Eventueel geplaatste opmerkingen (behorend bij het Besluit) in berekening(en) en/of op tekening(en) dan wel aanwijzingen op het werk moeten worden nagekomen.

- d. De vergunninghouder dan wel zijn adviseur(s) en/of bouwer zijn verantwoordelijk voor het juist nakomen van de verleende omgevingsvergunning.

De Gemeente is niet verantwoordelijk

zie voorwaarden
omgevingsvergunning



Maart 2023

Opgesteld door:
VAN DE BOOM
VASTGOED

In opdracht van:
ESMB Vastgoed B.V.

In samenwerking met:
studioWA!
studio for sustainable architecture

Inhoudsopgave:

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied en analyse huidige situatie.	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan / beheersverordening	5
2. Beoogde toekomstige situatie	7
2.1 Overzicht	7
2.2 Stedenbouwkundige kaderstelling	7
2.2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten	7
2.2.3 Architectonische uitwerkingsregels	9
2.3 Inspiratie en ontwerp	9
2.3.1 Positionering en oriëntatie woningen	10
3. Huidig beleid	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) - Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving.	12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).	12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.	13
3.2. Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Woonvisie 2016 – 2026	15
3.3.2 Welstandsnota	17
4. Haalbaarheidsaspecten	20
4.1 Wet natuurbescherming (Wnb)	20
4.1.1 Bodem	20
4.1.2 Asbest	21
4.1.3 Milieuzonering	22
4.1.4 Geluid	22
4.1.5 Luchtkwaliteit	23
4.1.6 Stikstofdepositie	23
4.1.7 Flora & fauna	24
4.2 Externe veiligheid	25
4.3 Verkeer en parkeren	26
4.4 Waterhuishouding	26
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.5.1 Archeologie	27
4.5.2 Cultuurhistorie	27
4.6 Kabels en leidingen	27
4.7 Duurzaamheid	28
5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.1 Economische uitvoerbaarheid	29
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6. Bijlagen	31

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied omhelst de percelen aan de Hamersveldseweg 82-84, kadastraal bekend als LDN02 - E – 4387, LDN02 - E – 4388 en LDN02 - E – 4389, met een gezamenlijke oppervlakte van 1501m².

De kavels aan de Hamersveldseweg 82 en 84 zijn als woonbestemming in gebruik en hebben een gezamenlijke breedte van circa 26 meter en een diepte van circa 60 meter. De bebouwing op de kavels bestaat uit een twee-onder-een-kapwoning welke in 1925 is gebouwd. De woningen hebben een bouwlaag met een grote kap. Naast de beide woningen is een vrijstaande garage gesitueerd met een oprit naar de Hamersveldseweg. De gronden rondom beide woningen waren in gebruik als siertuin.

Volgens de opgave is de woning bouwkundig verouderd en voldoet daarmee niet meer aan huidige wooneisen (zoals bruikbaarheid, duurzaamheid, leefklimaat en comfort). De woningen zijn sinds meer dan een jaar onbewoond.



Afbeelding 1: Huidige situatie percelen Hamersveldseweg 82-84 Leusden

In de afgelopen jaren zijn door ontwikkelaars in samenwerking met de toenmalige eigenaren van de percelen (familie Bokkers en familie Van de Bremer) verschillende plannen gemaakt voor het realiseren van commercieel en/of residentieel vastgoed. Ook is hierin de samenwerking gezocht met de eigenaar van de percelen aan Hamersveldseweg nummers 78 en 80. Deze plannen varieerden sterk in opzet, volume en bouwhoogte.

Het meest recente plan heeft geresulteerd in een projectbesluit waarmee met een omgevingsvergunning is afgeweken van het vigerende bestemmingsplan en de vigerende beheersverordening.

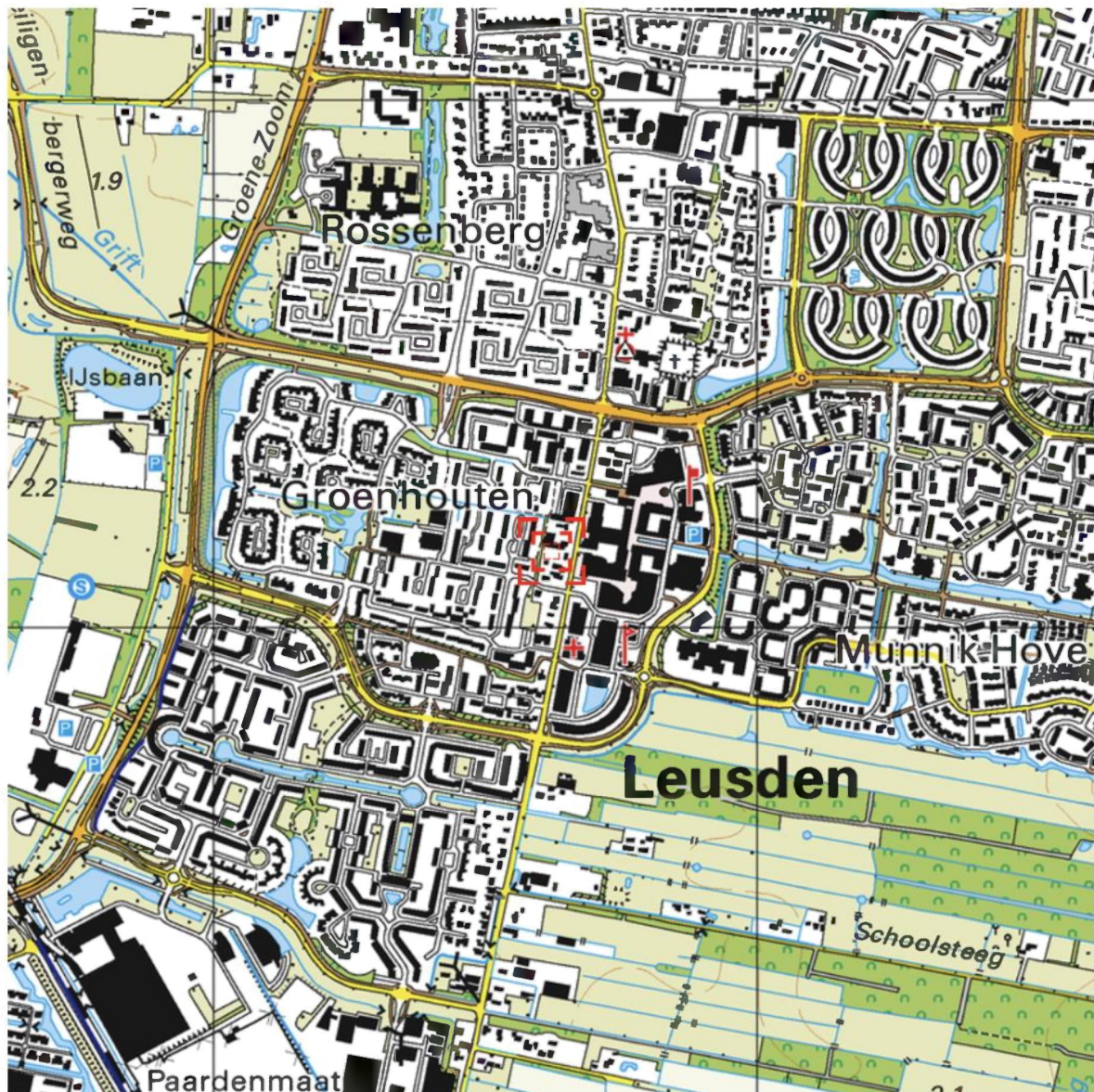
Het ontwikkelplan en ruimtelijke onderbouwing welke hieraan ten grondslag heeft gelegen betreft een tweetal vrijstaande woningen van één laag met kap, met een totaal gebruiksoppervlak van 210m² per woning. De verkoopprijs van deze woningen is door de voormalige initiatiefnemer gesteld op €1.200.000,00 V.O.N. per woning.

In de Leusdense woningmarkt bleek geen vraag te zijn naar bovengenoemde woningen op deze locatie tegen de verkoopprijs zoals genoemd. Dien ten gevolge zijn de woningen niet gerealiseerd.

Sinds 1 april 2022 zijn de hierboven genoemde percelen in eigendom van initiatiefnemer (ESMB Vastgoed B.V.). De huidige initiatiefnemer heeft de intentie de bestaande opstallen te slopen en hier vier nieuwe woningen te realiseren welke toekomstbestendig zijn, levensloopbestendig zijn en bouwkundig en installatietechnisch aansluiten bij de wooneisen van toekomstige bewoners. Een belangrijke leidraad hierin is de "Herijking van de Woonvisie 2012-2022, de woonagenda voor komende jaren" van de gemeente Leusden.

1.2 Ligging plangebied en analyse huidige situatie.

Het plangebied bevindt zich aan de Hamersveldseweg in de wijk Leusden-Centrum West en in de buurt Groenhouten:



Afbeelding 2: Omgevingskaart, noordgericht, schaal 1:12500

De Hamersveldseweg is één van de cultuurhistorisch waardevolle linten van de kern Leusden. Vanuit de Omgevingsvisie is gesteld dat het karakter van dit lint moet worden behouden en worden versterkt. Het lint kenmerkt zich oorspronkelijk door veel vrijstaande gebouwen, deels ook met een agrarisch verleden. Hierbij was de bebouwing aan de westzijde gekenmerkt door boerderijen en schuren, waar

de oostzijde bestond uit voornamelijk akker-, en weideland. Door de jaren heen is het lint in de kern verdicht en is het gebied ontwikkeld door toevoeging van centrumdoeleinden (De Hamershof) en andere voorzieningen. In deze ontwikkeling is de veelal agrarische functie en bebouwing vervangen door een woonbestemming.

Blijvend kenmerkend zijn de vrijstaande woningen of gebouwen die op afstand staan van de weg. In het centrum van Leusden is dat echter minder aan de orde. Hier is met de bouw van de Hamershof een geheel nieuwe orde tot stand gekomen. De bebouwing staat hier (deels met winkels in de plint) aan de weg en is daar ook op georiënteerd. De kavels van de Hamersveldseweg 82 en 84 zijn weliswaar gelegen in de nabijheid van het centrum maar voldoen in hun huidige inrichting en verschijningsvorm aan de doelomschrijving van de te behouden en te versterken karakteristiek van de Hamersveldseweg als cultuurhistorisch waardevol lint.

Dien ten gevolge heeft de Hamersveldseweg momenteel een gevarieerd karakter. Aan de oostzijde geldt de bestemming Centrum Doeleinden en wordt de weg gekenmerkt door winkelcentrum De Hamershof en de daar bijbehorende parkeervoorzieningen. Aan de kant van het plangebied (westzijde) is er een mix in bestemming van "Centrum Doeleinden" en "Wonen" met de hier bijbehorende erven en tuinen.

De bebouwing aan de zijde van het plangebied wordt gekenmerkt door een variëteit aan woningtypologie, goot-, en bouwhoogten, kapvormen en materialisatie. Er is veelal sprake van lintbebouwing met dwarskappen, waarbij bouwvolumes haaks op de Hamersveldseweg staan.

De Hamersveldseweg heeft hiermee een dorpsse uitstraling en haar karakter als dorpslint binnen de gemeente Leusden behouden.

De achterzijde van het plangebied grenst aan de wijk Groenhouten en wordt gescheiden door een langzaamverkeerroute in de vorm van een onverhard pad. Daarnaast is er een groenafscheiding langs dit pad aan de oostzijde.

Uit deze analyse van de bestaande situatie is op te maken dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de overgang tussen de verstedelijkte, stenige sfeer (passend bij de centrumvoorzieningen) en de meer dorpsse lintbebouwing. Het gebied sluit aan op de kenmerkende dorpsse sfeer van de wijk Groenhouten.

1.3 Vigerend bestemmingsplan / beheersverordening

Voor het plangebied geldt de beheersverordening "Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen" welke op 14 november 2013 door de gemeenteraad van Leusden is vastgesteld. Op grond van artikel 3.1 van bovengenoemde beheersverordening is het bestemmingsplan Groenhouten 1990 van toepassing.

Het plangebied bestaat uit de stemming wonen, tuinen (voorterrein) en erven (achterterrein). De woonbestemming heeft daarbij de aanduiding "niet meer dan twee woningen aaneen".

Aangrenzend aan het plangebied bevindt zich een sportschool (noordzijde) en een kantoorpand met woning (zuidzijde). Aan de overzijde van de Hamersveldseweg is winkelcentrum De Hamershof gelegen.



Afbeelding 3: Plankaart Groenhouten 1990

2. Beoogde toekomstige situatie

2.1 Overzicht

Het is de intentie de woonbestemming op deze percelen voort te zetten en de na sloop van de gedateerde opstallen vrijgekomen gronden te benutten voor nieuwe woningbouw. De frontbreedte van de percelen samen is circa 26 meter met een diepte van circa 60 meter. Hierbij is de opgave de gronden op een dusdanig manier te benutten dat deze:

- Aansluit bij de woonvisie van de gemeente Leusden;
- Een ruimtelijke inpassing en architectuur kent welke passend is in de bestaande context;
- Een zo hoog mogelijke waarde toevoegt aan de Leusdense woningmarkt, en
- Zo goed als mogelijk voldoet aan de wensen van omwonenden.

De voorgenomen ontwikkeling op de kavels van de Hamersveldseweg 82 en 84 na sloop van de twee-onder-een-kapwoning betreft het realiseren van vier compacte levensloopbestendige woningen. De bestaande rooilijn van de twee-onder-een-kapwoning blijft daarbij gehandhaafd, zodat ook de ruime voortuinzone behouden blijft, hetgeen kenmerkend is van de Hamersveldseweg. De vier woningen zijn in twee gebouwmassa's ondergebracht. Hierdoor ontstaat een bescheiden erf waarbij de bewoners een hoge mate van collectiviteit als waarde delen. De opstelling van de woningen in combinatie met het erf zorgt ervoor dat er voldoende ruimte tussen de woningen en de woningen op de naastgelegen kavel blijft. Dit is een waardevol kenmerk van de Hamersveldseweg dat vooral ook behouden en verstrekt mag worden. Tussen de nieuwbouw ontstaat een entree tot het erf, op het achtergelegen deel van de kavel zijn de bergingen van de woningen en de parkeerplaatsen gesitueerd. De omvang van de parkeervoorziening volgt de gemeentelijke norm (tevens CROW-normstelling).

In het verlengde van een weloverwogen ruimtelijke inpassing is het verkrijgen van de juiste mate van draagvlak/acceptatie bij omwonenden van belang. Het participatietraject wat hiertoe nodig is, is reeds door initiatiefnemer gestart.

2.2 Stedenbouwkundige kaderstelling

De stedenbouwkundige kaderstelling zoals opgesteld door de gemeente Leusden op 27 september 2022 geeft een aantal stedenbouwkundige en architectonische uitwerkingsregels (Bijlage 1). Deze regels vormen de basis voor nadere architectonische uitwerking alsmede de begeleiding en toetsing door de ARK.

Deze kaderstelling geeft het gewenste toekomstige beeld van de herontwikkeling van Hamersveldseweg 82 en 84 als één samenhangend en herkenbaar complex.

2.2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Positie gebouw op kavel (vrije ruimte en afstand tot aanliggende kavels en/of openbare ruimte):

- De gebouwen staan op de rooilijn (van de bestaande twee-onder-een-kapwoning);
- De woningen vallen binnen de contour van de omgevingsvergunning uit 2017;
- Zijdelingse vrije ruimte van de zijgevel tot de zijdelingse erfgrens is overeenkomstig met de contour van de omgevingsvergunning uit 2017.

Omvang gebouw en bouwvlak

- Het begrenzing bouwvlak is bepaald door de zijdelingse vrije ruimte en vrije ruimte aan de voorzijde. Aan de achterzijde van de kavel geldt geen voorgeschreven vrije ruimte;
- De woningen zijn smal in breedte (voorgevel) en vooral in de diepte georganiseerd. Daarbij zijn twee woningen in één gebouwmassa ondergebracht. De maximale breedte van de woningen is niet voorgeschreven, de maximale diepte van de gebouwmassa bedraagt 25m.

Opzet gebouw en geleding gebouwmassa:

- Voor de nieuwbouw van de woningen geldt dat beide gebouwvolumes (met ieder twee woningen) bestaan uit een archetypische hoofdvorm bestaande uit één laag en dwarskap,

waarbij de woningen een rechthoekig grondvlak hebben. Voorste rooilijn bevindt zich op de rooilijn van de bestaande woning;

- Hoogte gebouw (nokhoogte): maximale hoogte nok 8 meter, goothoogte 3 tot 4 meter;

Kapvorm:

- Dwarskap, eenduidig en overtuigend vormgegeven. Verschillen per gebouwmassa (bestaande uit twee woningen) zijn gewenst. Een enkele toevoeging in de vorm van een dakkapel is toegestaan. Daarbij geldt dat de kapvorm eenduidig en overtuigend afleesbaar blijft;
- Zonnepanelen worden als één element in het dakvlak aangebracht, dakdoorvoeren worden gebundeld en voorzien van een kap (opdat het zicht aan de uiteenlopende doorvoeren wordt onttrokken).

Oriëntatie (voorgevel en gerichtheid op de openbare ruimte):

- De woningen gelegen aan de straatzijde gaan nadrukkelijk ook een relatie aan met de aanliggende Hamersveldseweg. Een duidelijk verschillend vormgegeven gevel naar de straat is van meerwaarde en dus gewenst.

Voortuinzone:

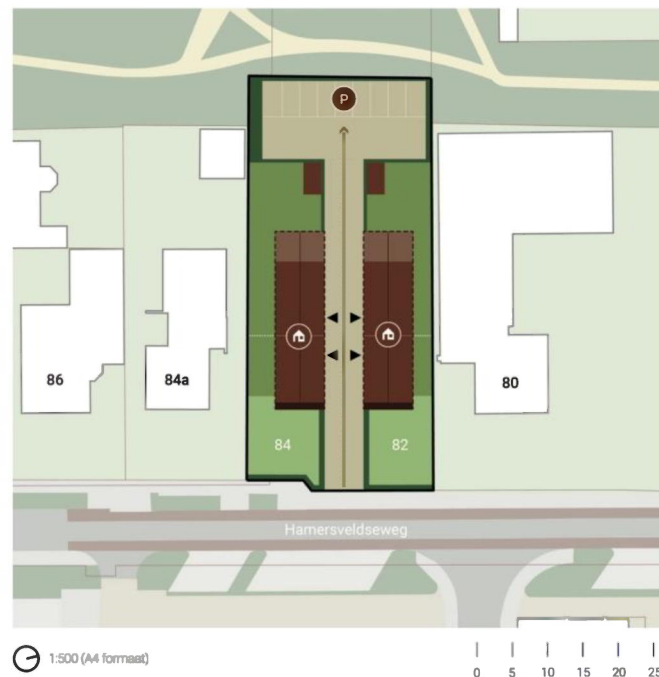
- De zone tussen de woningen aan de staatzijde en de Hamersveldseweg dient expliciet als voortuin. Hier is het realiseren van bergingen of andere bijgebouwen niet toegestaan. De sfeer van de Hamersveldseweg wordt hierdoor versterkt.

Entree (voordeur):

- Voor iedere woning wordt een herkenbare eigen entree opgenomen en vormgegeven. Herhaling en of spiegeling in vorm en uitvoering is niet gewenst. De voordeuren bevinden zich aan de zijkant van de woningen, aan het gemeenschappelijke erf.

Toegang tot kavel auto en parkeervoorzieningen op kavel:

- De kavel is bereikbaar vanaf de Hamersveldseweg. De kavel heeft één centrale entree;
- Via deze entree is ook de op het achterterrein gelegen parkeervoorziening bereikbaar. Deze geeft ruimte aan de parkeerplaatsen van de bewoners én bezoekers. In de voortuinzone en ter weerszijden (langsijde) van de woningen is het voorzien in parkeerplaatsen niet toegestaan.



Afbeelding 4: Kaderstellende kaart Hamersveldseweg 82 en 84

2.2.3 Architectonische uitwerkingsregels

De in dit kader opgenomen architectonische uitwerkingsregels vormen de basis voor het nadere architectonisch gebouwwontwerp. De uitwerkingsregels worden tevens als sturings- en toetsingskader door de ARK (Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit) gebruikt.

Verschijningsvorm en architectonisch handschrift:

De twee gebouwmassa's (met twee compacte woningen per gebouwmassa) hebben een eigen onderscheidende verschijningsvorm. Het architectonisch handschrift is eigentijds. De twee gebouwmassa's krijgen ieder een eigen verschijningsvorm. Deze eigen verschijningsvorm kan ontstaan door verschillen te maken in architectonisch handschrift en bijvoorbeeld toegepaste nok- en goothoogte, dakhelling en kleur- en materiaalgebruik.

Kleur en materiaaltoepassing:

De kleur- en materiaalkeuze onderstreept de positie van het gebouw langs de cultuurhistorisch waardevolle Hamersveldseweg doormiddel van het gebruik materialen als baksteen en hout als gevelmateriaal en een met pannen gedekt dak. De kleurstelling van de baksteen is in rood, rood genuanceerd (richting bruin). Bij toepassing van hout betreft het natuurlijk vergrijzende en/of gepotdekselde houten delen en constructies.

2.3 Inspiratie en ontwerp

De gewenste nieuwe ontwikkeling kent een duidelijke signatuur en is een samenhangend geheel, passend binnen de dorpse structuur van Leusden. Voortbouwend op de – van oudsher- dorpse lintbebouwing van de Hamersveldseweg biedt de hoogte/kapvormen van aangrenzende bebouwing en de van oudsher agrarische functie van het gebied mooie aanknopingspunten voor een nieuwe ontwikkeling. Deze sfeer in combinatie met eerdergenoemde stedenbouwkundige kaders en architectonische uitwerkingsregels zullen als inspiratiebron gebruikt worden voor de verdere ontwikkeling van het plangebied.

Daarnaast is het ontwerp uiteraard toegesneden op het aansluiten bij de behoeftes van de doelgroep (levensloopbestendig).

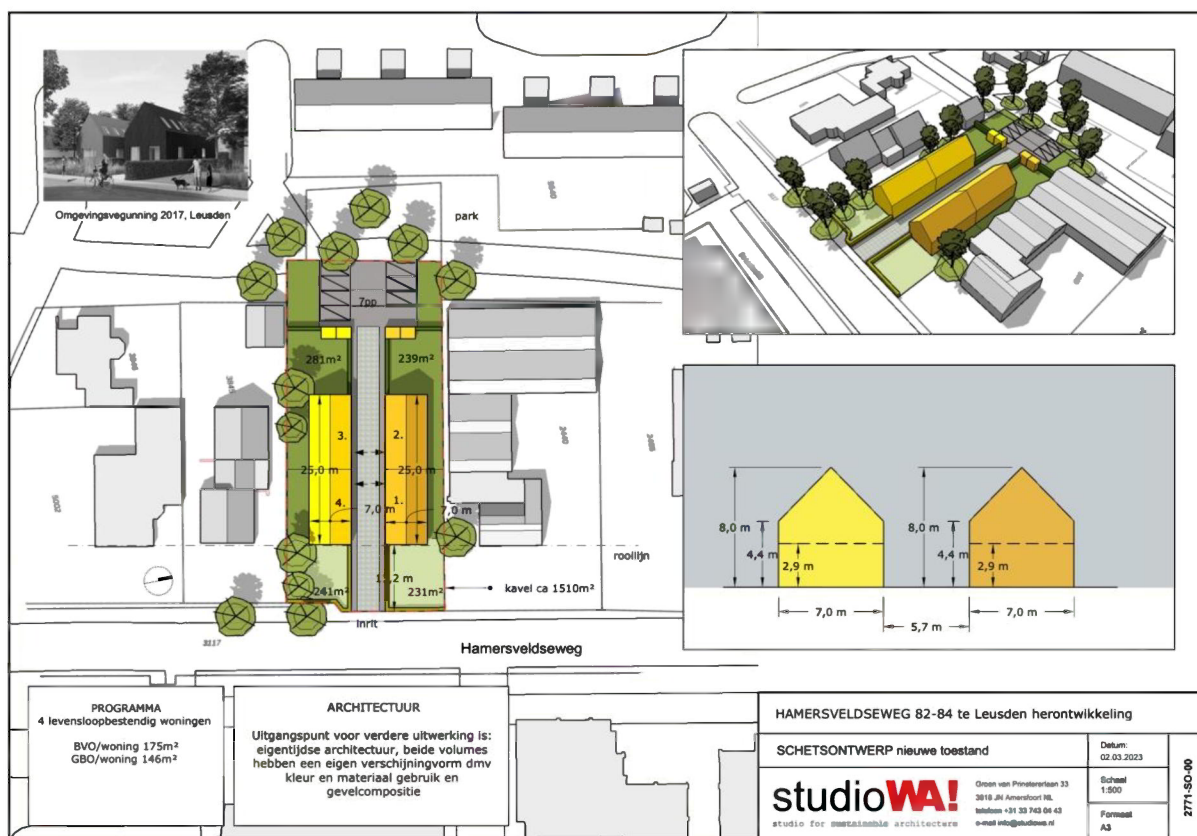
Dat betekent onder andere het volgende:

- Massa opzet die aansluit bij oorspronkelijke bebouwing aan Hamersveldseweg;
- Een bouwhoogte van 1 laag met kap;
- Breede stramienmaat zodat ook op de begane grond een volledig slaapprogramma gerealiseerd kan worden (levensloopbestendig);
- Maatvoering van de kap zodat daar ook een volledig slaapprogramma gemaakt kan worden (regulier gezinsprogramma / verzorging, verpleging);
- Compacte gebouw gebonden buitenruimte.

Voortbouwend op de besproken en afgeronde ruimtelijk inpassing van het 'vorige initiatief' ziet deze optie toe op het realiseren van vier compacte woningen. De entrees van de woningen liggen tussen de woonvolumes in en vormen de toegang tot het gezamenlijke parkeren op de achterzijde van de percelen.

De aansluiting richting belendingen zijn tuinen. De ontwikkeling toont zich als twee bescheiden volumes, dwars op de Hamersveldseweg. Het groene karakter wordt versterkt door de tuinen van de vier woningen.

Daarnaast is er een parkeeroplossing gevonden op het achterterrein in plaats van op het voorerf, voor de gevel.



Afbeelding 5: Schetsontwerp Hamersveldseweg 82-84 Leusden

Deze inrichtingsvariant sluit aan bij de positionering op de kavels, de contouren, goot-, en bouwhoogte van de in 2021 afgegeven omgevingsvergunning.

2.3.1 Positionering en oriëntatie woningen

Met het splitsen van de twee volumes naar vier levensloopbestendige woningen worden netto twee woningen toegevoegd op de percelen. Dit is passend binnen de stedenbouwkundige kaderstelling zoals opgesteld door de gemeente Leusden op 27 september 2022. Op deze manier wordt tegemoet te komen aan de woonbehoefte in Leusden en een doelgroep aangesproken aansluitend bij het gemeentelijk beleid (3.3).

In de stedenbouwkundige kaderstelling wordt als basis voor verdere uitwerking het inrichtingsvoorstel zoals ingediend bij de Omgevingstafel als het meest passend bestempeld:

- "Op de kavels van de Hamersveldseweg 82 en 84 wordt de twee-onder-een-kapwoning gesloopt en **hiervoor komen 4 compacte woningen terug**. De bestaande rooilijn van de twee-onder-een-kapwoning blijft daarbij gehandhaafd, zodat ook de ruime voortuinzone behouden blijft, hetgeen kenmerkend is van de Hamersveldseweg. **De 4 woningen zijn in twee gebouwmassa's ondergebracht**. Hierdoor ontstaat een bescheiden erf waarbij de bewoners een hoge mate van collectiviteit als waarde delen. De opstelling van de woningen in combinatie met het erf zorgt ervoor dat er voldoende ruimte tussen de woningen en de woningen op de naastgelegen kavel blijft. Dit is een waardevol kenmerk van de Hamersveldseweg dat vooral ook behouden en verstrekt mag worden. Tussen de nieuwbouw ontstaat een entree tot het erf, op het achtergelegen deel van de kavel zijn de bergingen van de woningen en de parkeerplaatsen gesitueerd."
- Voor de nieuwbouw van de woningen geldt dat **beide gebouwvolumes (met ieder twee woningen)** bestaan uit een archetypische hoofdvorm bestaande uit één laag en dwarskap, waarbij de woningen een rechthoekig grondvlak hebben.

- *"De woningen zijn smal in breedte (voorgevel) en vooral in de diepte georganiseerd. **Daarbij zijn twee woningen in één gebouwmassa ondergebracht.** De maximale breedte van de woningen is niet voorgeschreven, de maximale diepte van de gebouwmassa bedraagt 25m."*

Daarnaast is de maatschappelijke relevantie, of beter gezegd noodzaak, onmiskenbaar. Het gaat hier niet enkel om meer woningen, maar juist ook om levensloopbestendige woningen welke beter betaalbaar zijn. In de woonvisie van de gemeente Leusden zelf wordt dit specifiek benoemd:

- *"De gemeente Leusden heeft alle belang bij een bouwproductie die aansluit op de toekomstige behoefte en een bouwproductie die complementair is aan de huidige woningvoorraad. Dat is essentieel om Leusdense huishoudens nu en in de toekomst te kunnen blijven huisvesten in de gemeente. De woonvoorkeuren van consumenten wijzigen, de rol van de gemeente wordt anders en de wijze van projectontwikkeling verandert."*
- *"Er zijn meer mensen boven de 60 jaar en verhoudingsgewijs minder jongeren tot 20 jaar: vergrijzing met als gevolg een grotere zorgvraag en ontgroening. Daar komt bij dat door gezinsverdunding het aantal huishoudens tot 2035 zal groeien met bijna 1.000 huishoudens. **De huidige woningvoorraad bestaat vooral uit grotere eengezinswoningen.**"*
- *"Als gemeente zetten we voor het zelfstandig wonen met een vorm van zorg in op twee sporen. **Enerzijds faciliteren we het langer zelfstandig thuis wonen door belemmerende regels weg te nemen,** het informeren van onze inwoners over mogelijke preventieve maatregelen en onderzoeken we de financieringsmogelijkheden voor het aanpassen van woningen. **Anderzijds willen we met gerichte nieuwbouw en benutting van alle locaties in de bestaande wijken en het centrumgebied,** ouderen verleiden om te verhuizen naar een meer geschikte woning. Op deze manier ontstaat er ruimte in de bestaande voorraad voor het aantrekken van jonge gezinnen/huishoudens. Wij stimuleren de bouw van geschikte woningen."*
- *"**Wij nodigen bewoners en marktpartijen uit met initiatieven te komen.** Deze nieuwe wooninitiatieven stimuleren wij als daar vraag naar is en deze initiatieven (in kwaliteit en kwantiteit) passen bij het lange termijnperspectief. De nieuwbouw moet iets aan de voorraad toevoegen dat past bij de dorpse wooncultuur en bijdraagt aan de doelen uit deze woonagenda."*

Kort samenvattend; de voorgenomen opzet en het ontwerp is passend zowel binnen de stedenbouwkundige kaderstelling als de woonvisie van de gemeente Leusden. Daarnaast is in de opzet geen sprake van een daadwerkelijke tweedelijs bebouwing, zoals bijvoorbeeld de in 2015 gerealiseerde woningen aan de Hamersveldseweg 120. Er is sprake van twee, dwars op de Hamersveldseweg geplaatste, bouwmassa's met ieder twee woningen. De nieuwe bebouwing is vanaf de straat goed zichtbaar en andersom, ook het bestaande openbare gebied is vanuit de nieuwe bebouwing zichtbaar. Er ontstaat zo een visuele relatie met de Hamersveldseweg.

3. Huidig beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) - Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving.

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Het onderhavige initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Voorgaande houdt in dat de provincies, gemeenten en hoogheemraadschappen verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. In het Barro wordt een aantal projecten die van nationaal belang zijn genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Aan elk soort project wordt een set regels gekoppeld waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Volgens de toelichting van de Rijksoverheid draagt het Barro bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte".

De bedoeling is dat belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen door het Barro op voorhand onmogelijk worden gemaakt. Dat zal moeten leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten. Het Barro brengt ook met zich mee dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de 13 projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen.

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door de gewenste ontwikkeling zal geen nationaal belang worden geschaad. Dit betekent, dat het relevante beleidskader wordt gevormd door provinciaal en vooral gemeentelijk beleid.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Om gebruikers goed te kunnen ondersteunen bij de toepassing van de nieuwe Ladder heeft het Rijk een nieuwe handreiking opgesteld.

Van belang is de vraag of het plan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling': Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt op 12 woningen. Aangezien bij dit plan 4 woningen (waarvan 2 extra ten opzichte van de 2 bestaande woningen) wordt gerealiseerd is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is er geen verantwoording noodzakelijk in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en omgevingsverordening Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is op 1 april 2021 in werking getreden. In de Omgevingsvisie wordt het volgende gesteld:

De provincie Utrecht ligt midden in ons land en is een geliefde plek om te wonen, werken en recreëren. Naar verwachting wonen er over dertig jaar een kwart meer mensen in de provincie Utrecht dan nu. Hoe zorgen we als provincie dat iedereen prettig en gezond kan leven? Het is belangrijk om daar nu al over na te denken. In de Omgevingsvisie staat hoe wij willen dat de provincie er in 2050 uitziet. De Omgevingsvisie gaat over onze fysieke leefomgeving: dit is alles op, onder en boven de grond. Denk aan: woningen, bedrijven, fietspaden, wegen, rivieren, recreatieterreinen, natuurgebieden en landbouwgronden. Met de Omgevingsvisie geven we richting aan de toekomstige leefomgeving. In de Omgevingsverordening staan de regels die daarvoor nodig zijn.

Ten aanzien van de grote bouwopgave voor woningen in de provincie wordt het volgende gesteld:

De ruimte in onze provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We moeten keuzes maken. Daarom is ons uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren. Door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren) zorgen we er juist voor dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen.

In de Omgevingsverordening worden handen en voeten gegeven aan de beleidsuitspraken. Daarin wordt onder andere gesteld dat de binnenstedelijke opgave kansen biedt om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Dit sluit aan bij de vraag naar vergroting van het draagvlak voor voorzieningen en het openbaar vervoer en het vermindert de druk op het landelijk gebied. Ook het verminderen van kantoren en het herstructureren van bedrijventerreinen vallen binnen deze binnenstedelijke opgave. Het accent ligt op revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. De provincie stimuleert dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspanssen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave in het stedelijke gebied en juist ook aan het verhogen van de kwalitatieve woonomgeving. Het plan past binnen de kaders van het provinciale beleid, zoals beschreven in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

Wonen en zorg 2020-2040 in de regio Utrecht en gemeente Leusden (Rapportage door IVVU) – Bijlage 6

In het project 'Wonen en Zorg 2040' is door het IVVU per gemeente in de regio Utrecht een analyse gemaakt van het huidige zorgaanbod in relatie tot de groeiende vraag. Dit geeft het benodigde inzicht in de ontwikkelmogelijkheden van vastgoed en dienstverlening in zorg. Daarnaast geeft het gemeenten inzicht in benodigde voorzieningen voor de toekomst.

Over minder dan vijftien jaar is het aantal 80-plussers in de regio Utrecht verdubbeld. Ouderen blijven langer zelfstandig wonen en naarmate zij ouder worden neemt ook hun vraag naar ondersteuning en zorg toe. Sommigen van hen zullen uiterst kwetsbaar worden door ziekte en beperkingen. De coronapandemie heeft de kwetsbare positie van ouderen, thuis maar ook binnen de muren van de zorgorganisaties nog duidelijker gemaakt.

Veel ouderen geven aan zo lang mogelijk de regie over hun leven te willen blijven houden. Ze geven aan zo lang mogelijk zelfstandig thuis, in hun eigen omgeving, te willen blijven wonen.

Onderdeel blijven van de maatschappij vinden de meeste ouderen het belangrijkste: mensen om je heen en niet eenzaam worden. Verminderd contact met vrienden, kennis en burens wordt het vaakst genoemd als oorzaak voor eenzaamheid. Vaak wordt benoemd dat ouderen een plek missen om samen te komen, de ontmoetingsfunctie 'oude verzorgingshuis' wordt als een gemis ervaren. Sommige ouderen geven aan een goed sociaal netwerk te hebben waar ze op terug kunnen vallen, maar er is ook een belangrijk deel dat dit niet heeft of zich hier niet mee bezig houdt.

Ondertussen zien we een toenemende schaarste aan personeel. Hierdoor ontstaan lange wachtlijsten, hebben veel ouderen geen toegang tot de juiste zorg en stukt de door - stroming tussen thuis, ziekenhuis, thuiszorg en verpleeghuis.

Als we zorg en ondersteuning willen blijven bieden aan de ouderen in regio Utrecht vraagt dit om een 'voorbereide samenleving'. Een samenleving waarin we ons voorbereiden op het ouder worden, omkijken naar elkaar en waar ouderen met een ondersteunings- of zorgvraag goed worden geholpen en goed terecht komen.

Veel wijken en dorpen worden als vanzelf "geclusterde woonvormen", omdat er simpelweg veel ouderen dichtbij elkaar wonen. Ouder worden in je eigen omgeving, dicht bij je sociale netwerk wordt het uitgangspunt. Ouder worden in je eigen huis, met woningaanpassingen en domotica wordt de norm. Ouderen kiezen, afhankelijk van hun levensstijl, voor andere woonvormen: woonboerderijen, woongemeenschappen, hofjes maar ook wooncentra waar meer gedeelde welzijns- en gemaksvoorzieningen zijn.

In de gemeente Leusden zijn 294 extra intramurale (of alternatieve) plaatsen voor verzorging en verpleging nodig tot 2040: een toename van 98% ten opzichte van 2020. Dit is de conclusie van het Sinfore-onderzoek op basis van open data. Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van IVVU in het kader van het project Wonen en Zorg 2040. Dit project heeft betrekking op de zorgkantoor regio Utrecht. Deze rapportage gaat specifiek over de gemeente Leusden. De 294 extra plaatsen zijn nodig bij "gelijkblijvend beleid en gelijkblijvende omstandigheden".

Nieuw (overheids)beleid en nieuwe concepten op het gebied van verzorging en verpleging gaan ertoe leiden dat deze zorg deels of geheel op een andere wijze gaat worden ingevuld. Dit vraagt een samenhangend beleid op het gebied van wonen, zorg en welzijn en is een opgave voor de gemeente, zorgorganisaties, woningcorporaties, marktpartijen en cliëntenorganisaties.

De bevindingen samengevat:

- Tussen 2020 en 2040 stijgt het aantal 65-plussers met 3.264 tot 9.949 (+49%); het aantal 75-plussers met 2.495 tot 5.325 (+88%) en het aantal 80-plussers met 1.675 tot 3.240 (+107%).
- De verhouding van leeftijdscategorieën in 2020 is: 65-plussers 22%; 75-plussers 9%; 80-plussers 5% en 85-plussers 2%. In 2040 verschuift deze verhouding naar 2040 65-plussers 31%; 75-plussers 17 %; 80-plussers 10% en 85-plussers 10%.
- De OOSR (Oldest Old Support ratio) daalt in gemeente Leusden van 15 in 2020 naar 6 in 2040. Deze krimp van het aantal mensen, dat in staat is mantelzorg te bieden, betekent een zwaarder beroep op de professionele zorg.
- Het aantal 75+ huishoudens neemt van 2020 tot 2030 toe met ruim 904 huishoudens en tot 2040 met 816 tot 3.694.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2016 – 2026

De actuele woonvisie van de gemeente Leusden is de “Herijking van de Woonvisie 2012-2022, de woonagenda voor de komende jaren”. Deze herijking heeft plaatsgevonden medio 2016.

De rapportage “Onderbouwing voor de herijking van de woonvisie” fungeert als basis voor de herijking. Hierin is de samenstelling en de kwaliteit van de huidige woningvoorraad onderzocht. Tevens is een overzicht van de omvang en de ontwikkeling in tijd van de onderstaande trends opgenomen:

- Bevolkingsontwikkeling;
- Van verzorgstaat naar participatiesamenleving;
- Decentralisaties, in het bijzonder WLZ/Wmo;
- Veranderende rol van de gemeenten;
- Veranderende woonbehoeftes;
- De projectontwikkeling verandert;
- Bestaande voorraad belangrijker;
- Huisvestingswet 2014;
- Betaalbaarheid;
- Eindigheid fossiele brandstoffen;
- Woningwet 2015;
- Ruimtelijke visie

Daarbij zijn er in de woonagenda van de gemeente vier pijlers gedefinieerd om de ambities te verwezenlijken. Deze zijn:

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

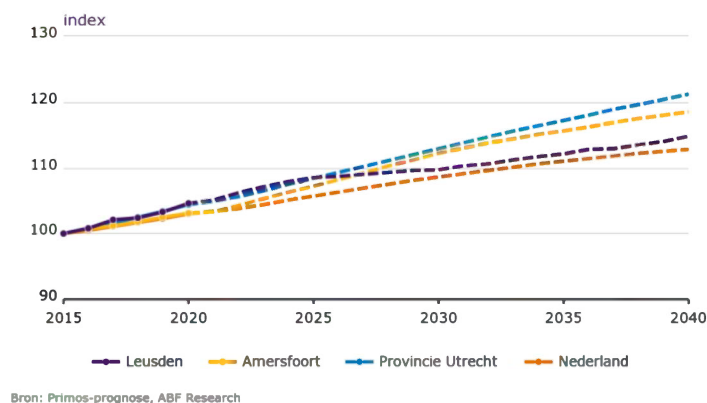
Op een groot aantal van bovenstaande trends en de ambitie die de gemeente heeft geformuleerd wordt ingespeeld in de voorgenomen ontwikkeling. Hier zal hieronder op worden ingegaan.

Bijdrage aan de woonagenda van de gemeente Leusden.

De bevolkingsontwikkeling in de gemeente Leusden zal in kwantiteit bescheiden zijn. De samenstelling van de Leusdense bevolking zal daarentegen wel veranderen. Er wordt verwacht dat door het effect van gezinsverdunding het aantal huishoudens zal toenemen met circa 1.000 huishoudens tot 2035. Hiermee verandert niet alleen de woonopgave in kwantitatieve vorm (aantallen wooneenheden), maar juist ook in kwalitatieve vorm (het soort woningen).

De beoogde ontwikkeling zal een (bescheiden) bijdrage leveren aan het woningbouwprogramma van de gemeente door het adresseren van beide aspecten.

Trend bevolkingsontwikkeling in Leusden en Amersfoort



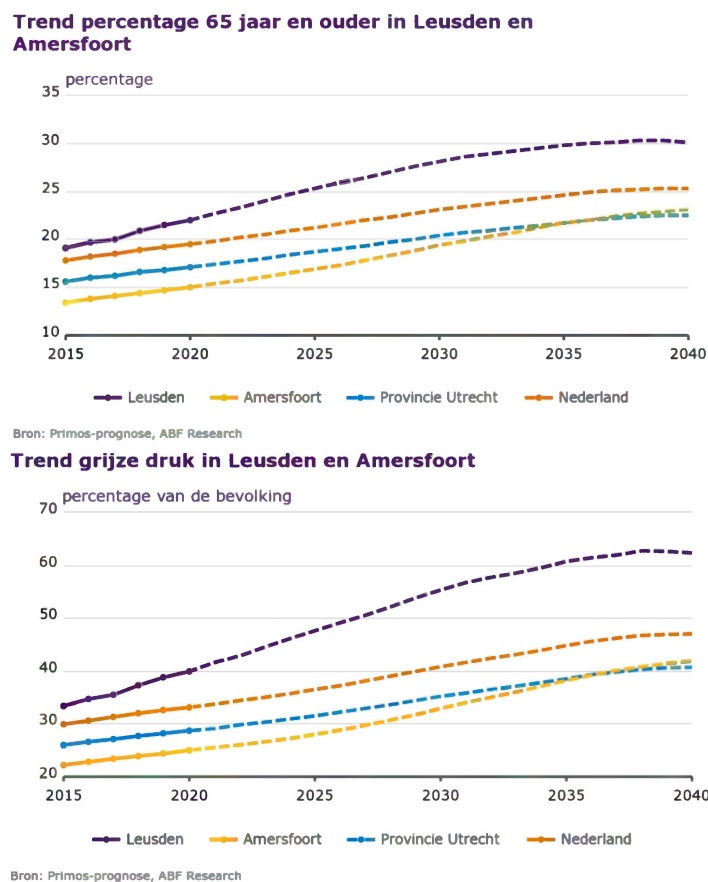
Figuur 1: Bovenstaande grafiek geeft de verwachte groei van de bevolking weer voor Leusden in vergelijking met Amersfoort, de provincie Utrecht en Nederland totaal. Te zien is dat de verwachting is dat het inwoners aantal sneller zal toenemen in Leusden ten opzichte van Nederland totaal, maar minder snel dan in Amersfoort en in de provincie Utrecht als totaal.

Specifiek de locatie nabij De Hamershof en de dorps-voorzieningen is in de woonvisie aangemerkt voor de ontwikkeling van een passend woningaanbouw, gelet op de veranderende vraag binnen de woningmarkt.

De behoefte bestaat woningen te realiseren die complementair zijn aan de huidige woningvoorraad. Momenteel bestaat deze voorraad voornamelijk uit grotere ééngezinswoningen.

In het verkavelen en ontwerpen van nieuwe woningbouw wordt gelet op het in stand houden van de dorpse wooncultuur en het kleinstedelijke karakter.

Een belangrijke factor in de eerdergenoemde groei van het aantal huishoudens is de sterke vergrijzing welke plaats vindt onder de bevolking. Ook in Leusden is de vergrijzing en hiermee de grijze druk toe en is dit effect sterker zichtbaar:



Figuren 2 & 3: In de grafieken hierboven is te zien hoe het aandeel van de verschillende leeftijdsgroepen verwacht wordt te ontwikkelen. Waar dit in de gemeente Leusden in 2021 nog 22,7% van de inwoners 65+ is, zal dit in 2035 meer dan 30% zijn.

Hiermee neemt de grijze druk (verhouding inwoners in de leeftijd 20-64 jaar en 65+ jaar) exponentieel toe.

De vergrijzing werpt de vraag op of voor een groot deel van de inwoners van Leusden de huidige woning nog beantwoordt aan de woonwens of dat veel bewoners de overstap zouden willen maken naar een (zelfstandige) levensloopbestendige woning.

In Nederland worden zorgbehoeftigen (veelal ouderen) geconfronteerd met een veranderd zorglandschap waar steeds minder zorgindicaties worden afgegeven. Deze groep ouderen wenst langer zelfstandig te blijven wonen (dit moet ook vaak bij gebrek aan een alternatief), waar mogelijk in een beschutte, geclusterde woonomgeving in de nabijheid van aanwezige voorzieningen.

Deze ontwikkeling brengen een huisvestingsopgave met zich mee: integraal toegankelijke en – qua gebruik- geschikte woningen nabij voorzieningen. Bij voorkeur is er sprake van een volledig gelijkvloers woonprogramma (levensloopbestendig, geschikt voor alle leeftijden). Deze woningen zullen ook ruimte moeten bieden aan het leveren van zorg aan huis. De noodzaak voor de realisatie hiervan wordt onderstreept door het rapport Wonen en zorg 2020 – 2040 in de gemeente Leusden (Bijlage 6).

Dit kan gerealiseerd worden in een concept met gestapelde woningen (appartementen) of met grondgebonden woningen met een brede beukmaat.

In de ontwikkeling die de initiatiefnemer voor ogen staat is de laatstgenoemde optie het uitgangspunt. De grondgebonden woningen bieden een oplossing voor een veranderde woonbehoefte en bevorderen tegelijkertijd de doorstroom binnen de bestaande woningvoorraad voor ééngezinswoningen welke worden achtergelaten. Er ontstaat meer ruimte in de bestaande voorraad voor jonge gezinnen/huishoudens.

De gemeente Leusden verwoordt het in haar Woonvisie als volgt:

... Anderzijds willen we met gerichte nieuwbouw en benutting van alle locaties in de bestaande wijken en het centrumgebied, ouderen verleiden om te verhuizen naar een meer geschikte woning. Op deze manier ontstaat er ruimte in de bestaande voorraad voor het aantrekken van jonge gezinnen/huishoudens...

De voorgenomen ontwikkeling is van extra toegevoegde waarde door de manier waarop er meerdere doelgroepen kunnen worden aangesproken. In beginsel zijn de woningen uitermate geschikt voor een vergrijzende doelgroep welke een levensloopbestendige woning zoekt nabij voorzieningen (De Hamershof en een verscheidenheid aan eerstelijnsgezondheidszorg aan de Hamersveldseweg). De doorstroming in de woningvoorraad is hiermee de bijdrage aan Leusden als gezinsgemeente. Dit neemt niet weg dat de beoogde woningontwikkeling tevens de doelgroep van gezinnen direct aanspreekt. De woningen zijn op meerdere manieren in te delen waardoor deze ook geschikt kunnen zijn voor jonge gezinnen met een wens om op een centrale locatie in de gemeente Leusden te wonen. Van belang is dus dat er sprake is van een ontwikkeling met woningen, geschikt voor alle leeftijden.

Met het vervangen van de huidige woningen wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de verduurzaming van de woningvoorraad in Leusden. De realisatie van nieuwe woningen zal niet alleen voldoen aan bestaande wettelijke eisen, zoals de MPG-score en de BENG, maar zal boven op de wettelijke eisen ondersteunend zijn aan het ambitieniveau van de gemeente zoals gedefinieerd in Beleidsregels “Duurzame nieuwbouw - energieneutraal en circulair” waar mogelijk.

3.3.2 Welstandsnota

De Welstandsnota is van toepassing op bouwwerken, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. De Welstandsnota is bedoeld om initiatiefnemers in de gelegenheid te stellen hun bouwplannen vorm te geven. Het meest actuele welstandsbeleid is weergegeven in de Welstandsnota 2018.

In het ontwerp zullen de gebiedsgerichte criteria alsmede de algemene welstandscriteria in acht worden genomen.

Gebiedsgerichte criteria

Met het oog op het formuleren van welstandsbeleid is de gemeente Leusden opgedeeld in 17 deelgebieden. Daarbij zijn gebieden bij elkaar genomen met vergelijkbare ruimtelijke en functionele eigenschappen. Per gebied is een beschrijving van de ruimtelijke structuur gedefinieerd, waarin de aanwezige karakteristieken en kwaliteiten benoemd worden. Mogelijke ontwikkelingen en relevant beleid is per gebied gespecificeerd waarmee het welstandsbeleid wordt onderbouwd.

Het plangebied behoort tot het deelgebied 1. Dorpslinten. Dit deelgebied omvat de oude dorpslinten van Leusden, Leusden-Zuid en Achterveld. In de kern Leusden is dit lint, langs de Hamersveldseweg, nog goed herkenbaar. Het lint vormt de centrale weg van de vroegere ontginningen. Een deel van de historische gemengde bebouwing is nog aanwezig. Langs de Hamersveldseweg ligt nog een aantal langs- en dwarshuisboerderijen. De boerderij 't Claverenblad dateert uit 16031. De Hofstede

Roozendaal is gebouwd in de 18e eeuw. De overige bebouwing langs het lint is grotendeels in de 19e en 20e eeuw gerealiseerd en bestaat uit arbeiders en middenstandswoningen.

De bebouwing is georiënteerd op de straat. De percelen langs de linten zijn relatief diep. De percelen van het lint zijn wat dieper, zodat de nieuwere bebouwing niet direct zichtbaar is. De rooilijn binnen het lint verschilt. Op bepaalde delen is een strakke rooilijn gehanteerd, terwijl in andere delen de rooilijn verspringt. De panden zijn over het algemeen kleinschalig, individueel herkenbaar met vrijstaande panden en woningen van het type twee-onder-één-kap. De gebouwen bestaan uit één tot twee bouwlagen met kap. De toegepaste kapvorm en -richting variëren. Dat geldt ook voor de hoogte en breedte van de gevels.

Nieuwbouw dient zorgvuldig ingepast te worden, van belang zijn de maat en schaal van het gebied en de specifieke kenmerken van de lintbebouwing. De naoorlogse bebouwing heeft het beeld van de lintbebouwing op een aantal plekken aangetast door schaalvergroting en geringe architectonische kwaliteiten. Het beleid van de gemeente is er dan ook nadrukkelijk op gericht om de karakteristiek en waarden van het dorpslint als historische as te handhaven.

Voor beoogde ontwikkeling relevante Welstandscriteria

Algemeen:

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen;

Plaatsing:

- De rooilijn die in de omgeving van het bouwwerk aanwezig is, wordt gevolgd;
- Oriëntatie op de weg;
- Bijgebouwen worden achter de voorgevel gesitueerd.

Massa en vorm:

- De hoofdgebouwen hebben een individuele uitstraling met heldere, eenduidige hoofdvormen;
- Per rij of cluster eenheid in massaopbouw van de hoofdgebouwen;
- Kleinschalige parcellering;
- Royale kappen met een nok;
- Nieuwbouw past in de (kleinschalige) schaal van het gebied, zowel qua oppervlak als hoogte;
- Handhaven en versterken van de evenwichtige, hiërarchische indeling van de gevel;
- Plaatsing en massa van bijgebouwen en aan- en uitbouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Handhaven, terugbrengen en versterken van de oorspronkelijke kenmerken;
- Gevel bestaat uit rood/bruine(bak-)stenen of is gestuukt, afdekking met pannen of riet.
- Kleur- en materiaalgebruik van aan het openbaar gebied grenzende aan- en bijgebouwen is afgestemd op het hoofdgebouw;
- Toepassing van gedekte aardkleuren en/of groen, wit, (zaans)rood, dan wel in aansluiting op omgeving.

Algemene Welstandscriteria

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat:

1. Het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is (relatie tussen bouwwerk en omgeving);
2. Dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit (betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context);
3. Er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat (evenwicht tussen helderheid en complexiteit);

4. Het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen (schaal en maatverhoudingen)
5. Materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Bij zowel de ruimtelijke inpassing van de bouwvolumes binnen het plangebied, als de hoofdropzet, indeling en detaillering van de woningen is rekening gehouden met de criteria zoals deze hierboven zijn opgesomd.

4. Haalbaarheidsaspecten

De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.), maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Van de ruimtelijk relevante aspecten wordt verslag gedaan. Om de mogelijke effecten op de omgeving te toetsten worden de omgevingsaspecten kort benoemd en waar relevant voorzien van een beschrijving en conclusie. Het gaat dan om:

- Wet natuurbescherming (Wnb):
 - Bodem;
 - Asbest;
 - Milieuzonering;
 - Geluid;
 - Luchtkwaliteit;
 - Stikstofdepositie;
 - Flora- en fauna;
- Externe veiligheid;
- Verkeer en parkeren;
- Waterhuishouding en watertoets;
- Archeologie en cultuurhistorie;
- Kabels en leidingen;
- Duurzaamheid.

4.1 Wet natuurbescherming (Wnb)

De Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten.

De wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De Wet Natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunning plichtig.

De provinciale groenstructuur bestaat uit het Natuurnetwerk Utrecht (voormalig EHS). Het Natuurnetwerk Utrecht is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

4.1.1 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Er is in november 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd; zie rapport Miiutechniek ZVS Eemnes B.V., projectnummer BO16270, dat als Bijlage 2 is opgenomen.

De resultaten worden als volgt samengevat:

Gedurende onderhavig onderzoek is de bovengrond licht verontreinigd bevonden met zink, lood en PAK. De ondergrond is niet verontreinigd bevonden. In het grondwater komen enkele zware metalen voor. Barium komt vaker in deze mate in het grondwater voor. Mogelijk ook dat het voorkomen van deze verhogingen zijn gerelateerd aan een troebel watermonster.

Door het aantreffen van licht verhoogde gehalten wordt de hypothese 'onverdacht' formeel verworpen. Echter, de verhoogde componenten in de bovengrond liggen gemiddeld genomen onder de waarde van wonen uit de regeling bodemkwaliteit en voldoen daarmee aan de bestemming van het perceel. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Er zijn, ons inziens, geen milieutechnische belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor het perceel.

In de periode tussen het verlenen van de omgevingsvergunningen voor het plangebied en deze aanvraag was er sprake van leegstand op de percelen en hebben er geen activiteiten op het terrein plaatsgevonden. Op basis hiervan kan worden aangenomen dat de bodemkwaliteit onveranderd is ten aanzien van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek.

Desalniettemin is op 10 januari 2023 op locatie Hamersveldseweg 82 en 84 te Leusden door Baecx B.V. in opdracht van ESMB Vastgoed B.V. een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740+A1:2016 uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 5. Doel van het onderzoek is het bevestigen en actualiseren van de resultaten uit het verouderde rapport uit 2016. Het gaat om het rapport 'Verkennd bodemonderzoek conform de NEN 5740 aan de Hamersveldseweg 82 – 84 te Leusden, Milieutechniek ZVS Eemnes BV, BO16270 d.d. 3 november 2016.

Aan de hand van de analyseresultaten concludeert Baecx B.V. dat in de mengmonsters van boven- en ondergrond geen nieuwe verontreinigingen zijn aangetoond. Vanwege de resultaten dient de vooraf vastgestelde hypothese te worden geaccepteerd. De locatie wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

4.1.2 Asbest

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is sloop van bestaande opstallen noodzakelijk. Dit is geen onderdeel van deze aanvraag omgevingsvergunning.

Ten behoeve van de sloopmelding voor de bestaande bebouwing is er in oktober 2022 een asbestinventarisatie uitgevoerd door Baecx B.V. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in een rapport, dat als Bijlage 3 is toegevoegd.

Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

Aan de hand van het vooronderzoek, de visuele inspectie en de analyseresultaten concludeert Baecx B.V. dat binnen de onderzoekslocatie aan de Hamersveldseweg 82 en 84 te Leusden asbesthoudend materiaal aanwezig is. Voor de bronbeschrijving van het aanwezige asbesthoudende materiaal, zie bijlage A.

Broncode	Plaats van voorkomen	Hoeveelheid	Situatie	Risicoklasse
Bron-1	vloerzeil trapkast	2 m ²	binnen	1
Bron-2	kit ramen	11 stuk(s)	buiten	1

Tabel 1: Overzicht asbesthoudende materialen

Wij hebben geen aanwijzingen dat er overig asbesthoudend materiaal in verborgen gebouwdelen aanwezig is. Een aanvullende asbestinventarisatie achten wij niet noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd tijdens de sanering of sloopwerkzaamheden alert te zijn op de aanwezigheid van verborgen asbesthoudend materiaal.

Asbesthoudend materiaal dient, voor de aanvang van verbouwing of sloop, door een asbestverwijderingsbedrijf te worden verwijderd. Als tijdens de verwijdering/sloop onvoorzien extra asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen, dient dit aanvullend gemeld en geïnventariseerd te worden.

Na verwijdering van het asbesthoudende materiaal zijn er geen belemmeringen meer voor de realisatie van de woningen.

4.1.3 Milieuzonering

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden tussen woningen en bedrijven wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Richtafstanden (in meters)		
Cat.	Rustige woonwijk/rustig buitengebied	Gemengd gebied
1.	10	0
2.	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6.	1.500	1.000

Tabel 2: Richtafstanden VNG publicatie milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals reeds hiervoor genoemd dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen de vragen; past de nieuwe functie in de omgeving? En laat de omgeving de nieuwe functie toe? Het plangebied bevindt zich tegenover winkelcentrum De Hamershof en het gebied dient derhalve te worden aangemerkt als een "gemengd gebied". Ondanks het toevoegen van twee woningen blijft de functie van het plangebied, te weten wonen, ongewijzigd.

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.4 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. Woningen zijn geluidsgevoelige functies.

Het plangebied is niet gelegen in de zone van een spoorweg of gezoneerd bedrijventerrein. Daarom hoeft er uitsluitend gekeken te worden naar de mogelijke invloed van wegverkeerslawaaï. Het plangebied is gelegen in een gebied, waar een 30 km-regime geldt. De verkeersintensiteit op de omliggende 30 km-wegen, zoals de Hamersveldseweg, Dissel en De Smidse is relatief laag. Gezien deze lage verkeersintensiteiten op de omliggende 30 km-wegen is het te verwachten dat er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal plaatsvinden. Voor de omliggende 30 km-wegen is dan ook geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Gezien het vorenstaande vormt het aspect geluidhinder geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Hierin is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen verruimd. Een project draagt volgens het NSL "niet in betekenende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde. Het NSL zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen zodat de luchtkwaliteit verbeterd en alsmede de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang kunnen vinden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor - en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

Het betreft hier realisatie van woningen in een bestaande woonwijk. Een significante toename van het aantal verkeersbewegingen is zodoende niet te verwachten. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.1.6 Stikstofdepositie

Het projectgebied ligt op circa 17km van afstand van stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in de Natura 2000-gebied "De Veluwe" en "De Rijntakken". Op circa 20 kilometer afstand liggen "Naardermeer" en "Oostelijke vechtplassen". Op kortere afstand liggen nog de Natura 2000 gebieden "Eemmeer & Gooimeer Zuidoever" (circa 15km) en "Arkemheen" (circa 10km), echter hebben deze geen stikstofgevoelige habitats of leefgebieden.

Daarnaast is er een zorgplicht voor de braam- en laurierstruiken. De Japanse Duizenknoop die achter nummer 84 aanwezig is dient te worden bestreden.

Fauna

Huismus

Binnen het plangebied zijn geen huismussen waargenomen en/of (potentiële) nest- en/of verblijfplaatsen vastgesteld. Volgens het Kennisdocument Huismus van BIJ12, paragraaf 2.2, is het afhankelijk van de grootte van het plangebied en de uit te voeren activiteiten hoeveel en welk onderzoek er nodig is. Nader onderzoek achten we derhalve niet noodzakelijk.

Overige waarnemingen

Binnen het plangebied zijn er merels, koolmees, kauw, houtduif en winterkoning waargenomen. Verder zijn er geen waarnemingen gedaan van vogels, insecten, amfibieën, reptielen, vissen en grondgebonden zoogdieren. Buiten het plangebied zijn er geen waarnemingen gedaan van (beschermde) soorten.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is sloop van bestaande opstallen noodzakelijk. Dit is geen onderdeel van deze aanvraag omgevingsvergunning. Voor het indienen van de sloopmelding zal er nader onderzoek worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en gierzwaluwen in de kap en spouwmuur van de bestaande woningen.

4.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloed gebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloed gebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd. Tevens wordt de mogelijke invloed van elektromagnetische straling beschouwd.



Afbeelding 7: Risicokaart Nederland, uitsnede omgeving plangebied (www.risicokaart.nl)

De risicokaart Nederland laat zien dat er geen inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied gelegen zijn, die vallen onder het Besluit externe veiligheid.

In het kader van de externe veiligheid is de risicokaart (www.risicokaart.nl) van het Interprovinciaal overleg (Ipo) geraadpleegd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.3 Verkeer en parkeren

Het bepalen van het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen kan gebeuren op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers die kunnen worden gebruikt als hulpmiddel bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen. Met de kencijfers verkeersgeneratie kan een inschatting gemaakt worden van de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer die gegenereerd wordt als gevolg van een nieuwe ont- wicklung.

Voor het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen in de voorgenomen ontwikkeling is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 317 "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van december 2018.

Wanneer er wordt uitgegaan van Koop, huis, twee-onder-een-kap – Centrum – Matig stedelijk dan is de minimale parkeernorm $1,3 / \text{woning} + 0,3 / \text{woning bezoekers aandeel}$. Hiermee komt de totale minimale parkeerbehoefte op $4 \times (1,3 + 0,3) = 6,4$ parkeerplaatsen.

In het ontwerp zijn 7 parkeerplaatsen opgenomen.

De twee extra woningen ten opzichte van de huidige situatie zullen zodanig weinig verkeersbewegingen genereren dat deze zonder problemen opgenomen kan worden in het verkeersbeeld van de omliggende wegen.

Gezien het vorenstaande vormen de aspecten verkeer en parkeren geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Waterhuishouding

Provinciaal beleid

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en de korte termijn.

- Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland.
- Omgaan met wateroverlast en waterschaarste: Meer neerslag zal vallen in hevigere buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere periodes de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.
- Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat: De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden.

De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan.

Waterschap Vallei en Veluwe Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op november 2021 het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Het nieuwe waterbeheerprogramma draagt de titel 'Blauw Omgevingsprogramma (BOP)'. Het waterbeheerprogramma gaat uit van 5 hoofddoelen:

1. Gebiedsgericht: De vier deelgebieden van ons beheergebied staan centraal. We opereren meer vanuit de deelgebieden en minder vanuit centrale sturing.
2. Omgevingsbewust: Volledig in de geest van de Omgevingswet; een digitaal product en sturend vanuit de behoeftes van de omgeving.
3. Co-creërend: Het faciliteert de samenwerking met andere partijen en geeft vorm aan participatie via uitnodiging en uitgenodigd worden.
4. Verantwoordelijk: Het BOP streeft maximale, maatschappelijke meerwaarde na op basis van onze rollen en bevoegdheden, die passen bij de opgaven (presterend, samenwerkend, responsief en rechtmatig).
5. Adaptief: Voortschrijdend, responsief en flexibel, zodat kan worden ingespeeld op accentwijzigingen en veranderingen in de maatschappij.

Gemeentelijk

Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak. Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt, wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet hemelwater dat op verhard oppervlak valt, waar mogelijk niet op het vuilwaterriool worden aangekoppeld, maar in de bodem worden geïnfiltrerd. Als dat niet kan, is (vertraagd) lozen op oppervlaktewater een optie. Op deze manier wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

Het plangebied zal ontwikkeld worden volgens het principe het regenwater op te vangen, vast te houden, te hergebruiken, te infiltreren, en overschot af te voeren. De projectlocatie is geschikt voor infiltratie volgens de kaart "Afkoppelkansen en technieken". Het regenwater zal door infiltratie in het grondwater plaatsvinden.

Het mandelig-terrein en de tuinen behorende bij de woningen blijven grotendeels onverhard, zodat er geen compensatie noodzakelijk is. Bij het bouwplan zullen zo min mogelijk materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater. De woningen zullen aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het gemeentelijke vuilwaterriool is van voldoende omvang om de beperkte toename afvalwater van de woningen te kunnen verwerken.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1 Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Op de archeologische beleidskaart 2011 van de gemeente Leusden is het plangebied gekenmerkt als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Uit de beoordeling van de gemeentelijk archeoloog tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning in 2017 is geconstateerd dat het terrein vrij kan worden gegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5.2 Cultuurhistorie

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteed aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de begrenzing van een Beschermd Stads - of Dorpsgezicht. De gewenste ontwikkeling in het plangebied heeft dan ook geen invloed op bestaande cultuurhistorische waarden.

4.6 Kabels en leidingen

Voor de aanvang van de graafwerkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan om de meeste recente gegevens te verkrijgen en gevaarlijke situaties te vermijden.

4.7 Duurzaamheid

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen sinds 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

In de gemeente Leusden is een specifiek beleidskader opgesteld betreffende duurzaamheid:

Deze beleidsregels dienen om helderheid te krijgen over de vertaling van de ambitie uit de Dynamische Duurzaamheidsagenda van de gemeente Leusden en de consequenties van de “Energieagenda, naar een CO₂-arme energievoorziening” van het ministerie van EZ en klimaatakkoord van Parijs, naar concrete normen en uitgangspunten t.a.v. de energieprestatie en duurzaamheidseisen in projecten op het gebied van woningbouw, bedrijfs- en kantoorgebouwen en transformatie van kantoren tot woningen.

Deze beleidsregels hebben betrekking op nieuwbouw van woningen (inclusief sociale woningbouw), nieuwbouw van kantoren, bedrijfsgebouwen en overig utilitair vastgoed (inclusief maatschappelijk vastgoed) en op transformatie van kantoren naar woningen.

In de Duurzaamheidsagenda is opgenomen dat Leusden uiterlijk in 2040 energieneutraal is, maar liever eerder. Daarbij is de volgende uitwerking opgenomen: *“Leusden bouwt energieneutraal en circulair. Dat wil zeggen: op door de gemeente uit te geven gronden kan alleen energieneutraal worden gebouwd. Voor projecten, waarvoor planologische medewerking wordt gevraagd, worden initiatiefnemers gestimuleerd energieneutraal te bouwen.”*

De geplande ontwikkeling zal worden uitgevoerd naar de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). De woningen worden gasloos en in ieder geval voorzien van de benodigde PV-panelen, warmtepomp, passende isolatieniveaus en het regenwater wordt geïnfiltreerd. en er wordt aansluiting gezocht in ontwerp in realisatie bij de duurzaamheidsagenda van de gemeente Leusden door waar mogelijk natuur-inclusief te bouwen.

Dit aspect wordt in de toelichting aan de orde gesteld zonder dat hiervoor aanvullend onderzoek nodig is.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

De wenselijkheid en het risico van het uitvoeren van de voorgenomen ontwikkeling kan worden beoordeeld op economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij economische uitvoerbaarheid wordt een beoordeling gemaakt van de verdeling van monetaire lasten (kostenverhaal) die met de verwezenlijking van het project gepaard gaan. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid ligt de focus op hoe de verwezenlijking door belanghebbenden in de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen / geaccepteerd.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De totale investering in het project is geheel voor rekening van de initiatiefnemer, EMSB Vastgoed B.V.. Het betreft een particulier initiatief. Er zijn geen financiële gevolgen of risico's van het bouwplan voor de gemeente Leusden.

Planschade kan ontstaan wanneer een nieuw planologisch besluit (in voorliggend geval een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan) wordt genomen dat afwijkt van het geldende planologische kader. De verwachting is dat dit project niet zal leiden tot planschade. In artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat indien een belanghebbende ten gevolge van een vergunning voor het bouwen schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, de gemeente op aanvraag een schadevergoeding kan toekennen. Desondanks is initiatiefnemer voornemens als onderdeel van de planologische procedure met de gemeente Leusden een overeenkomst te sluiten, waarin wordt afgesproken dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn.

Met het sluiten van deze overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer is de (economische) uitvoerbaarheid van het plan geborgd. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen. Het aspect economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer hecht in de eerste plaats aan goede contacten met omwonenden. Niet vanuit een puur bedrijfsmatig perspectief, maar juist vanuit de normen en waarden die nabuurschap prioriteren. Derhalve is reeds sinds de aankoop van de percelen contact gezocht met omwonenden. In de eerste plaats ter kennismaking en ook om intenties voor de ontwikkeling te delen en feedback van omwonenden aan de voorkant van het proces mee te nemen.

Dit contact is met regelmaat onderhouden, in zowel geplande besprekingen van de plannen en ook via een kort bezoek, telefoongesprek, email en Whatsapp. Daarin zijn ook verzoeken van omwonenden aangaande snoeiwerkzaamheden en het verzamelen van hardhout op het terrein besproken en uitgevoerd.

Voorafgaand aan het indienen van het verkennend initiatief, zijn de verschillende ontwerpvarianten zoals ingediend besproken met omwonenden. Hierbij is door omwonenden in eerste aanleg positief gereageerd op, en een voorkeur uitgesproken voor de ontwerpvariant op basis waarvan het plan zoals deze nu voorligt is gecreëerd.

Vervolgens is het indienen van de beoogde ontwikkeling bij de omgevingstafel van de gemeente Leusden, besproken met omwonenden.

Met in acht neming van de feedback hieruit is de uitwerking van het ontwerp, op basis van de kaders zoals in 2.1, 2.2, 2.3 en 3.3.1 zijn besproken, daaropvolgend in overleg met omwonenden besproken.

In deze vervolgbespreking (d.d. 24/02/2023) met omwonenden (Hamersveldseweg #80 en 84a) is de uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling gedeeld. In deze uitwerking zijn eerder gedeelde punten van aandacht zoals gedeeld door omwonenden (voornamelijk gericht op zichtlijnen en privacy in de achtertuin) direct meegenomen. Meer specifiek gaat het om het ontbreken van dakkapellen aan de zijdes van de perceelsgrens, strategisch geplaatste gevelopeningen en het ontbreken van balkons aan de achtergevel. Daarnaast is een groenbuffer aangebracht aan de perceelsgrens om de gewenste privacy te waarborgen door zichtlijnen te doorbreken. De perspectieven vanuit de tuin van Hamersveldseweg 84a zijn hierbij gedeeld (opgenomen als bijlage 6), alsmede de bezonningsstudie (opgenomen als bijlage 7).

In dit gesprek hebben beide burens aan initiatiefnemer te kennen gegeven dat er twee manieren zijn om een bezwaar en beroepsprocedure naar aanleiding van voorgenomen ontwikkeling te voorkomen:

1. De initiatiefnemer zou zich inspannen om een afsplitsing van delen van de percelen van beide burens te realiseren zodat een vermeende overwaarde op de woningen aan Hamersveldseweg 80 en 84a gecreëerd wordt. Enkel bij een garantie afgegeven door de gemeente Leusden voor afsplitsing zou bezwaar en beroep voor voorliggend plan voorkomen kunnen worden, of;
2. De initiatiefnemer neemt de percelen van Hamersveldseweg 80 en 84a op in een grootschaligere ontwikkeling aan de Hamersveldseweg. Het verzoek van omwonenden is in dit scenario dat de initiatiefnemer de burens "uitkoopt".

Het is door de bewoners van Hamersveldseweg 80 en 84a in duidelijke bewoordingen aangegeven dat wanneer niet aan één van twee bovenstaande opties wordt voldaan er in alle gevallen bezwaar wordt gemaakt en beroep wordt aangetekend bij een plan wat afwijkt van de vigerende bestemmingsregels. Hierbij is door deze omwonenden meerdere malen aan een langdurige juridische procedure gerefereerd.

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling wordt de standaard planologische procedure doorlopen. Het is daarom voor eenieder mogelijk binnen zes weken na vergunningverlening door middel van een bezwaar te reageren. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open. Omwonenden hebben in eerdere plannen hier reeds gebruik van gemaakt. Zoals beschreven in bovenstaande verslaglegging van de participatie is men zich hier bewezen van bewust.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

6. Bijlagen

1. Kaderstelling Leusden Hamersveldseweg 82-84 – Gemeente Leusden
2. Verkennend bodemonderzoek - Milieutechniek ZVS Eemnes B.V.
3. Asbestinventarisatie - Baecx B.V.
4. Ecologische quickscan - Baecx B.V.
5. Verkennend bodemonderzoek – Baecx B.V.
6. Wonen en zorg 2020 – 2040 in de gemeente Leusden
7. Impressies vanuit Hamersveldseweg 84a
8. Bezonningsstudie