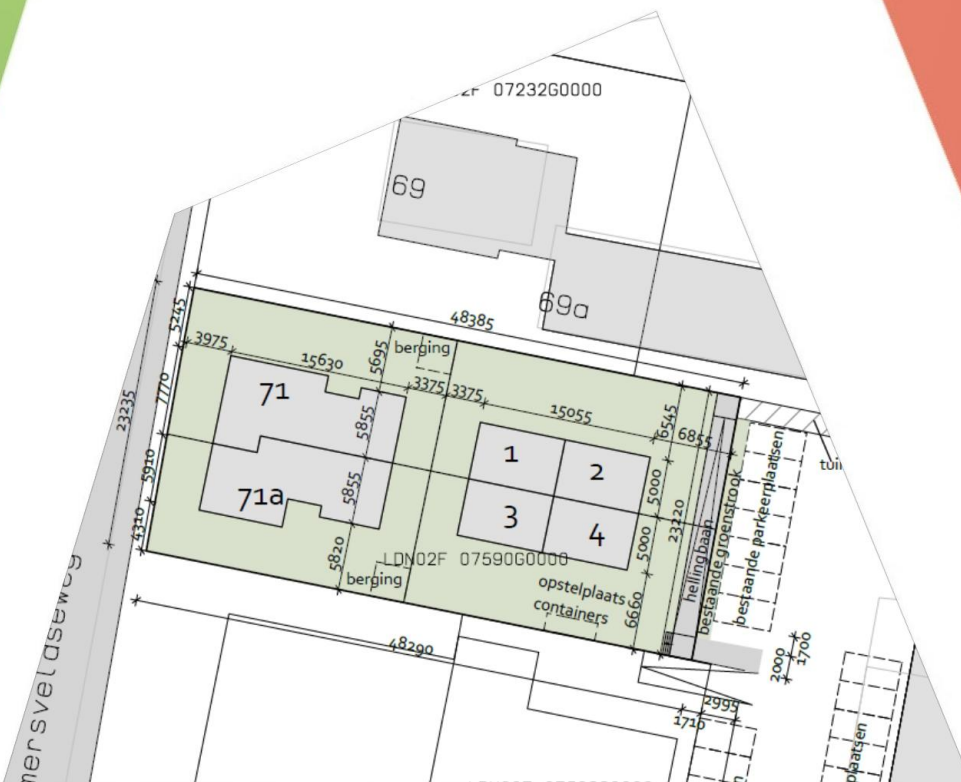




Herontwikkeling Hamersveldseweg 71

Leusden

Ruimtelijke onderbouwing

Herontwikkeling Hamersveldseweg 71

Leusden

Ruimtelijke onderbouwing



Kerkewijk 156

3904 JJ Veenendaal

T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu

E. [REDACTED]@kubiek.nu

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K20481

Datum: 31 januari 2024

Titel: Leusden - Herontwikkeling Hamersveldseweg 71

Projectleider: [REDACTED]

Auteur: [REDACTED]

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie	6
1.3	Vigerende planologische situatie	7
1.3.1	Bestemmingsplan 'Leusden – centrum, 2 ^e fase'	7
1.3.2	Partiële herziening Beheersverordening 'Leusden en Achterveld' en 'Paardenmaat- zuid en Leusden-west'	8
1.4	Leeswijzer	9
2	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie	10
2.1	Ontstaansgeschiedenis Leusden	10
2.2	Bestaande situatie.....	10
2.3	Toekomstige situatie	13
3	Beleidskader	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	18
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.2.1	Omgevingsvisie	20
3.2.2	Interim omgevingsverordening.....	21
3.3	Gemeentelijk beleid.....	24
3.3.1	Omgevingsvisie stedelijk gebied	24
3.3.2	Woonvisie 2016-2025	24
4	Uitvoeringsaspecten	26
4.1	Flora- en fauna.....	26
4.1.1	Wettelijk kader.....	26
4.1.2	Gebiedsbescherming	27
4.1.3	Soortenbescherming	28
4.1.4	Ontheffing soortenbescherming.....	29
4.1.5	Conclusie.....	29
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	29
4.2.1	Wettelijk kader.....	29
4.2.2	Cultuurhistorie	29
4.2.3	Archeologie	30
4.3	Verkeer en parkeren	32
4.3.1	Parkeren.....	32
4.3.2	Verkeer.....	33
4.3.3	Conclusie.....	34
4.4	Luchtkwaliteit.....	34
4.4.1	Wettelijk kader.....	34
4.4.2	Beoordeling	35

4.4.3	Conclusie.....	35
4.5	Bodemkwaliteit	35
4.5.1	Wettelijk kader.....	35
4.5.2	Onderzoek/beoordeling.....	36
4.5.3	Conclusie.....	36
4.6	Geluidhinder.....	36
4.6.1	Wettelijk kader.....	36
4.6.2	Onderzoek/beoordeling.....	37
4.6.3	Conclusie.....	39
4.7	Bedrijven en milieuzonering	39
4.7.1	Wettelijk kader.....	39
4.7.2	Onderzoek/beoordeling.....	40
4.7.3	Conclusie.....	41
4.8	Externe veiligheid.....	41
4.8.1	Wettelijk kader.....	41
4.8.2	Onderzoek / beoordeling.....	43
4.8.3	Conclusie.....	44
4.9	Kabels en leidingen	44
4.10	Water.....	45
4.10.1	Inleiding	45
4.10.2	Beleidskader	45
4.10.3	Watertoets	46
4.10.4	Conclusie.....	47
4.11	M.e.r.-beoordeling	47
4.11.1	Wettelijk kader.....	47
4.11.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	48
4.11.3	Conclusie.....	48
4.12	Duurzaam bouwen	48
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	50
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
5.2.1	Omgevingsdialoog	50
6	Eindconclusie	51

Bijlagen:

1. Natuurtoets – April 2021
2. Berekening stikstofdepositie – Januari 2021
3. Archeologisch bureauonderzoek – Januari 2021
4. Verkennend bodem- en asbestonderzoek – April 2019
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï – maart 2021
6. Digitale watertoets – Januari 2021
7. Omgevingsdialoog – Januari 2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Hamersveldseweg 71 in Leusden bevindt zich momenteel de historische boerderij Noordwijk uit de 19^e eeuw. De boerderij bestaat uit een voorhuis en een aangebouwde deel. Aan de achterzijde van het perceel is een (voormalig agrarisch) bijgebouw aanwezig. Het perceel heeft zijn agrarische functie verloren en de bebouwing is in de loop der tijd in verval geraakt. De boerderij is in vervallen staat. Desondanks geldt de boerderij als een cultuurhistorisch waardevol object.

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel te herontwikkelen, waarbij het in verval geraakte terrein weer een aantrekkelijk deel van het woongebied Hamersveldseweg wordt. Het betreft een nieuwe invulling van een historisch erf, die aansluit op eerdere (her)ontwikkelingen op de aangrenzende percelen aan de Hamersveldseweg 69 en 73-75. In het plan van initiatiefnemer wordt de bestaande woonboerderij Hamersveldseweg 71 gesplitst in twee wooneenheden. Het voorhuis blijft behouden, terwijl de vervallen aangebouwde deel wordt vervangen door een korter en smaller schuurachtig volume. Hiermee wordt de cultuurhistorische waarde gerespecteerd. Het historische lint van de Hamersveldseweg wordt niet aangetast en het karakter van de T-vormige boerderij blijft gehandhaafd.

Het bijgebouw op het achterterrein wordt gesloopt. Ter plaatse wordt een kleinschalig appartementengebouw gerealiseerd met vier (starters)appartementen. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de agrarische historie van het perceel Hamersveldseweg 71.

De ontwikkeling heeft een positief ruimtelijk effect op het (woon)gebied tussen de Hamersveldseweg en winkelcentrum Hamershof. De samenhang van de aanwezige woningen wordt versterkt binnen een omgeving die hoofdzakelijk gericht is op het winkelgebied Hamershof. Daarnaast is het een meerwaarde dat er in de beoogde nieuwe situatie een ruimtelijke relatie ontstaat met winkelcentrum Hamershof. Tot slot draagt de ontwikkeling bij aan de instandhouding van de cultuurhistorie van Leusden.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met de zogeheten omgevingsvergunning uitgebreide procedure (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om het voornemen planologisch mogelijk te maken. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van deze procedure. Middels de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de kern Leusden. De directe omgeving van het plangebied laat zich kenmerken als een gemengd gebied. Aan de voorzijde (westzijde) grenst het plangebied aan de doorgaande Hamersveldseweg. Aan de achterzijde (oostzijde) grenst het plangebied aan de parkeerplaatsen behorende bij het winkelcentrum Hamershof.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt het perceel Hamersveldseweg 69. Ter plaatse bevindt zich een vrijstaande woning. Daarnaast is er op het achtererf van dit perceel een voormalige stal gedeeltelijk verbouwd tot woning. Hiervoor is op 9 mei 2017 omgevingsvergunning (uitgebreide



procedure) verleend. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich het perceel Hamersveldseweg 73-75. Dit perceel behoorde in het verleden tot het erf van de historische boerderij Noordwijk. Recent is op dit perceel een nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van de fietsenhandel 'Fietsen van Greefhorst' gerealiseerd. Gelijktijdig is tevens een restaurant gerealiseerd op de hoek van de Hamersveldseweg en De Librije. De gemeente Leusden heeft op 29 november 2016 omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) verleend voor de betreffende ontwikkeling.

Het perceel Hamersveldseweg 71 waarop onderhavige ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, is kadastraal bekend als gemeente Leusden, sectie F, nummer 7590 met een oppervlakte van circa 1.120 m². In onderstaande figuur is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.



Globale ligging plangebied (bron: Arcom BV)

1.3 Vigerende planologische situatie

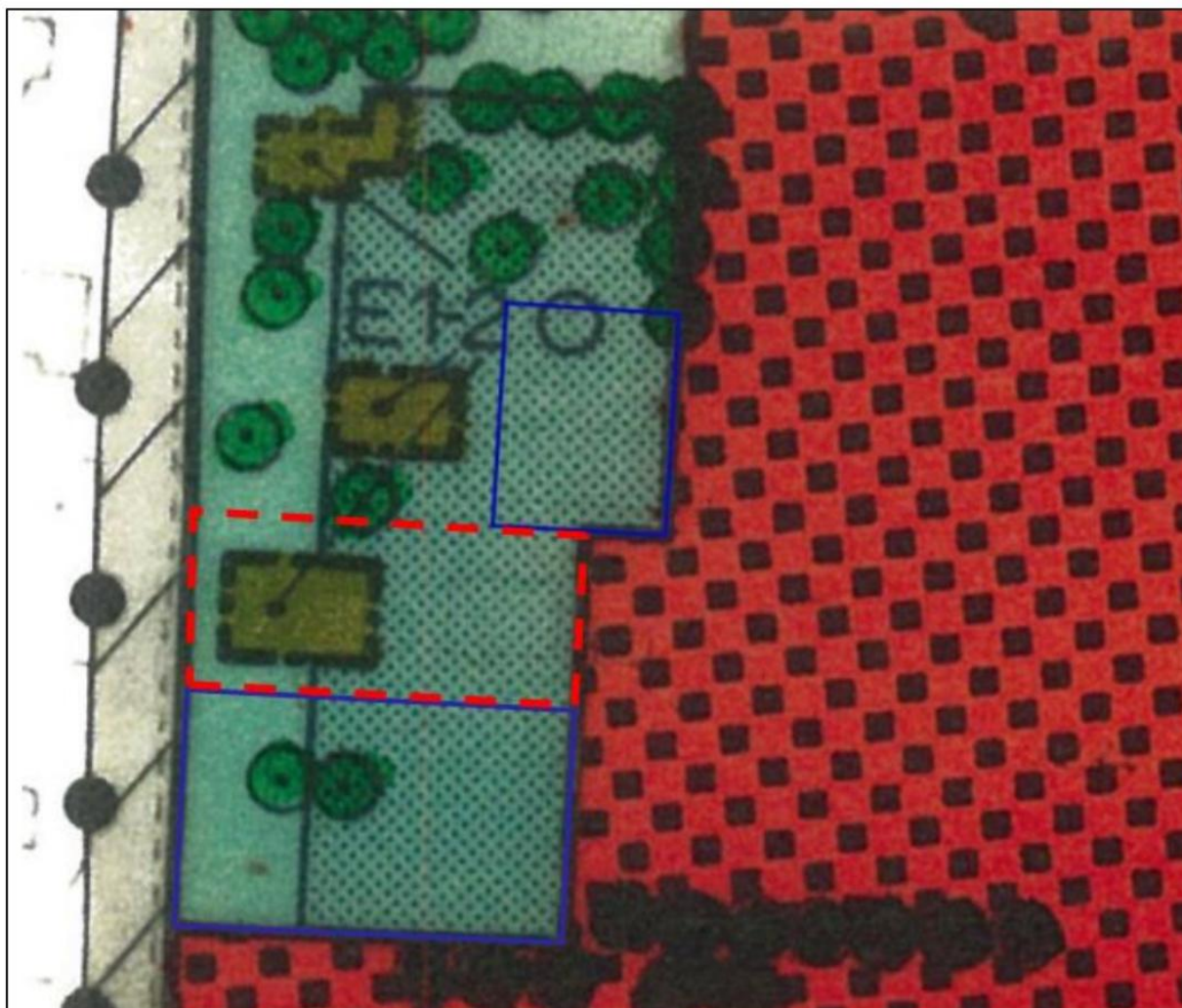
1.3.1 Bestemmingsplan 'Leusden – centrum, 2^e fase'

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Leusden – centrum, 2^e fase' dat op 28 april 1977 door de gemeenteraad van het Leusden is vastgesteld.

Conform het geldende bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'Eengezinshuizen 1-2 bouwlagen in open bebouwing'. Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar binnen de bestemming het hoofdgebouw gerealiseerd mag worden. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend daarbij behorende gebouwde en ongebouwde voorzieningen worden gerealiseerd. Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting'.



De voorgenomen splitsing van de bestaande woonboerderij aan de voorzijde van het plangebied en de realisatie van een kleinschalig appartementengebouw aan de achterzijde van het plangebied, past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Leusden – centrum, 2^e fase' met aanduiding plangebied (rood) en plangebieden eerdere herontwikkelingen Hamersveldseweg 69 en 73-75 (blauw)

1.3.2 Partiële herziening Beheersverordening 'Leusden en Achterveld' en 'Paardenmaat-zuid en Leusden-west'

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de Partiële herziening Beheersverordening 'Leusden en 'Achterveld' en 'Paardenmaat-zuid en Leusden-west'. Deze partiële herziening is op 2 juli 2020 door de gemeenteraad van Leusden vastgesteld. Conform de partiële herziening geldt voor het plangebied de dubbelstemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Binnen deze dubbelbestemming geldt voor de bestaande woonboerderij Hamersveldseweg 71 de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevol'.

Het voorgaande betekent dat het plangebied mede bestemd is voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden. Op de verbeelding hebben de objecten en ensembles die behoudenswaardig zijn de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevol'. Ter plaatse van deze aanduiding is het niet toegestaan een bouwwerk (deels) te slopen zonder een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning kan worden verleend indien deze weliswaar leidt tot een aantasting van de waarden als beschreven in de



waardenstelling, waarbij het belang van de aanvrager bij (gedeeltelijke of volledige) sloop van het cultuurhistorisch waardevolle object in redelijkheid voor dient te gaan boven het cultuurhistorisch belang van het (gedeeltelijke of volledige) behoud van het cultuurhistorisch waardevolle object. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing 'Leusden – Herontwikkeling Hamersveldseweg 71' bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleiding;
- Hoofdstuk 2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie;
- Hoofdstuk 3 Beleidskader;
- Hoofdstuk 4 Beschrijving van de uitvoeringsaspecten;
- Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 6 Eindconclusie.



2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis Leusden

De gemeente Leusden ligt in de provincie Utrecht. Naast Leusden-Centrum, liggen in de gemeente ook de dorpen Achterveld, Leusden-Zuid en Stoutenburg en een aantal buurtschappen. De oorsprong van de gemeente Leusden ligt niet in de huidige gelijknamige plaats, maar in de buurtschap Oud-Leusden ten westen van Leusden. Het gemeentelijk gebied ligt deels in de Gelderse Vallei en deels op de Utrechtse Heuvelrug. Pas sinds de jaren '60, '70 van de 20e eeuw komt het huidige Leusden als plaats op de kaart voor. De twee dorpen Leusbroek en Hamersveld ondergingen enkele grote uitbreidingen en werden omgedoopt in Leusden-Zuid en Leusden-Centrum. De samenvoeging van deze twee dorpsgebieden betekende het ontstaan van het huidige Leusden.

De Hamerveldseweg is van oorsprong één van de oude agrarische bebouwingslinten die in de loop van de tijd in het dorp zijn opgenomen. De nu beschreven ontwikkeling vindt plaats op het erf van de historische boerderij Noordwijk. Voor een verdere beschrijving van de cultuurhistorische ontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 4.2. Op onderstaande topografische kaarten is de ontwikkeling van de ruimtelijke structuur ter plaatse van de omgeving van het plangebied over de laatste 60 jaar inzichtelijk gemaakt.



Ontwikkeling ruimtelijke structuur (bron: Arcom BV)

2.2 Bestaande situatie

Planlocatie

Het plangebied betreft de bestaande woonboerderij Hamersveldseweg 71 en het bijbehorende bijgebouw met de direct omliggende gronden. Zoals aangegeven beslaat het plangebied het perceel kadastraal bekend als gemeente Leusden, sectie F, nummer 7590 met een oppervlakte van circa 1.120 m².

In de bestaande situatie bevindt zich op de locatie Hamersveldseweg 71 de vrijstaande historische boerderij Noordwijk uit de 19^e eeuw. De boerderij bestaat uit een voorhuis en een aangebouwde deel.



Het was een langhuisboerderij, maar is in 1924 verbouwd. Daarbij is het voorste deel van de boerderij vervangen door een woongedeelte met een mansardekap. Op de plattegrond is de structuur van de boerderij nog herkenbaar. Hoewel de boerderij geen monument is, is deze wel cultuurhistorisch waardevol als herinnering aan de agrarische geschiedenis van de Hamersveldseweg. Aan de achterzijde van het perceel is een (voormalig agrarisch) bijgebouw aanwezig. De footprint van de woonboerderij bedraagt 238 m², terwijl de footprint van het bijgebouw 147 m² bedraagt. Daarmee is er in totaal 385 m² aan bebouwing aanwezig ter plaatse van het plangebied.

Het perceel heeft zijn agrarische functie verloren. In het recente verleden is de bebouwing ter plaatse van het plangebied gebruikt als woonhuis met brocante winkel en is het bijgebouw gebruikt ten behoeve van de naastgelegen fietsenhandel. De bebouwing is in de loop der tijd in verval geraakt. De kozijnen zijn rot, de goten lekken en de boeiboorden zijn slecht door achterstallig onderhoud. Met name de aangebouwde deel is in zeer slechte conditie. De zijgevels staan scheef naar buiten en worden opzij gedrukt door het gewicht van de kap. Daarnaast is het metselwerk stukgevroren en zijn de voegen uitgespoeld. Ook het bijgebouw is in verval geraakt. Het spant drukt de lage zijgevels naar buiten en er is weinig onderhoud aan het gebouw gepleegd.

Tot slot is van belang dat het plangebied in de bestaande situatie een één-zijdige oriëntatie kent op de Hamersveldseweg. De relatie met het winkelcentrum Hamershof wordt doorbroken door een hek die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit. Onderstaand is het aanzicht op het plangebied vanaf de Hamersveldseweg en vanaf het winkelcentrum Hamershof opgenomen.



Aanzicht plangebied vanaf de Hamersveldseweg (bron: Arcom BV)





Aanzicht plangebied vanaf winkelcentrum Hamershof (bron: Arcom BV)

Omgeving

Aan de Hamersveldseweg is de historische ontwikkeling, zoals beschreven in paragraaf 2.1, duidelijk afleesbaar. De oorspronkelijke bebouwing is voornamelijk uitgevoerd als traditionele vrijstaande, niet al te grote gebouwen. De nieuwbouw die er tussenin is geplaatst, heeft vaak een grotere maat en schaal. Dit heeft tot gevolg dat de historische bebouwing nog wel te herkennen is, maar minder opvalt met de meer grootschalige nieuwbouw er omheen. Doordat niet alle historische bebouwing als opvallend en waardevol wordt gezien staat het onder druk. Dit is ook de reden dat, onder meer, de woonboerderij Hamersveldseweg 71 door de gemeente Leusden aangewezen is als cultuurhistorisch waardevol.

Zoals in paragraaf 1.2 aangegeven hebben er direct aan de noord- en zuidzijde van het plangebied eerder (her)ontwikkelingen plaatsgevonden. Aan de noordzijde van het plangebied is ter plaatse van het perceel Hamersveldseweg 69 een voormalige stal gedeeltelijk verbouwd tot woning. Aan de zuidzijde van het plangebied is ter plaatse van het perceel Hamersveldseweg 73-75 een nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van een fietsenhandel en een restaurant gerealiseerd. Het gebied tussen de Hamersveldseweg en winkelcentrum Hamershof heeft door nieuwbouw en verbouw van de bestaande panden een heel eigen karakter gekregen. Alleen het terrein Hamersveldseweg 71 wacht nog op een nieuwe invulling. De bebouwing staat op het laatste te verbeteren kavel in de westelijke gevel van De Mulderij.





Plangebied te midden van herontwikkelingen Hamersveldseweg 69 en 73-75 (bron: Arcom BV)

2.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het perceel Hamersveldseweg 71 herontwikkeld, waarbij het in verval geraakte terrein weer een aantrekkelijk deel van het woongebied Hamersveldseweg wordt. Het betreft een nieuwe invulling van een historisch erf, die aansluit op eerdere (her)ontwikkelingen op de aangrenzende percelen aan de Hamersveldseweg 69 en 73-75.

Het kavel van Hamersveldseweg 71 grenst zowel aan de Hamersveldseweg als aan de Mulderij. Deze beide gebieden hebben een totaal verschillende uitstraling en sfeer. De Hamersveldseweg heeft op deze plek een woonuitstraling met verschillende grondgebonden woningen. De Mulderij heeft een hoger en meer stedelijk karakter. Om deze reden is ervoor gekozen de woonboerderij en het achterliggende terrein met het huidige bijgebouw te splitsen en als twee verschillende opgaven met twee verschillende programma's te beschouwen.

Het plangebied (1.100 m²) wordt opgedeeld in een deel voor de geschakelde woningen (562 m²) en een deel voor het kleinschalige appartementengebouw (538 m²). Uitgangspunt is dat de totale oppervlakte aan bebouwing in het plangebied exact gelijk blijft.





Tweezijdige oriëntatie plangebied (bron: Arcom BV)

Ontwikkeling Hamersveldseweg

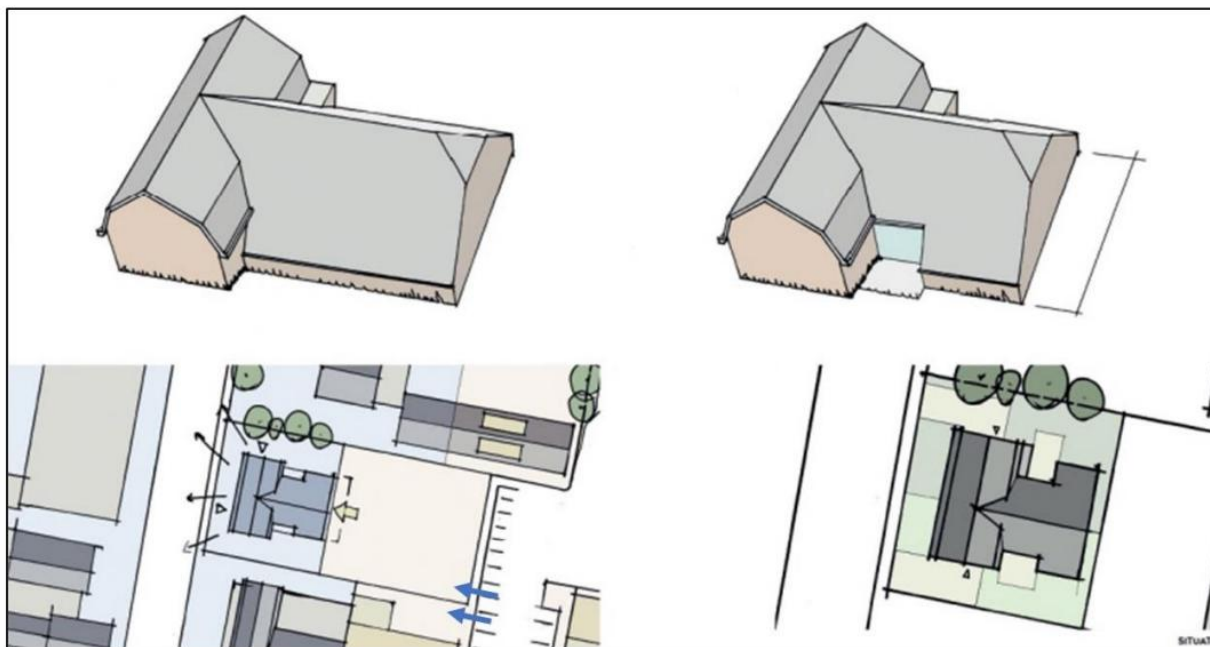
In het plan van initiatiefnemer wordt de bestaande woonboerderij Hamersveldseweg 71 gesplitst in twee wooneenheden. Het voorhuis blijft behouden, terwijl de vervallen aangebouwde deel wordt vervangen door een korter en smaller schuurachtig volume wat het woonoppervlak van de woning op het gewenste niveau brengt. Gezien de bouwvallige staat van de deel, de gebintconstructie en de onwerkbare goothoogte kan deze beter nieuw worden gebouwd. Door het smaller uitvoeren van de achteraanbouw wordt voor in elk geval één van de beide woningen een beschutte plek achter het voorhuis gevormd. Door het korter uitvoeren van de achteraanbouw komt er ruimte vrij voor een tuin.

Het bestaande voorhuis kan vanwege de gevelindeling (5 gevelopeningen) niet anders dan asymmetrisch worden gesplitst. Dit levert een grote en een kleine woning op. De scheidingsmuur is maatgevend voor de scheidingsmuur van de nieuwe achteraanbouw. Deze correspondeert met de nok.



Het boerderijbeeld wordt gehandhaafd: achter het voorhuis een volume met dezelfde nokrichting als bestaand. Hiermee wordt de cultuurhistorische waarde gerespecteerd. Het historische lint van de Hamersveldseweg wordt niet aangetast en het karakter van de T-vormige boerderij blijft gehandhaafd.

De twee-onder-één-kapwoningen krijgen elk een eigen entree aan de zijkant en ontsluiten via een eigen oprit op de Hamersveldseweg. Voor elke woning wordt op eigen terrein voorzien in twee parkeerplaatsen. Onderstaand is een impressie, alsmede een situatietekening opgenomen van de bestaande en beoogde nieuwe situatie.



Ontwikkeling Hamersveldseweg, bestaande en beoogde nieuwe situatie (bron: Arcom BV)

Ontwikkeling De Mulderij

Het bijgebouw op het achterterrein wordt gesloopt. Ter plaatse wordt een kleinschalig appartementengebouw gerealiseerd met vier (starters)appartementen. Het betreffen huurappartementen. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de agrarische historie van het perceel Hamersveldseweg 71. Dit betekende dat de lage goothoogte in de nieuwbouw terug diende te komen. Daarnaast dienden de zichtlijnen vanaf de Hamersveldseweg langs het voorhuis naar achteren tot op De Mulderij behouden te blijven. Concreet betekende dit dat er op het achterterrein alleen een schuurachtig volume kan worden gerealiseerd die iets verder terugligt van De Mulderij ten opzichte van de huidige schuur.

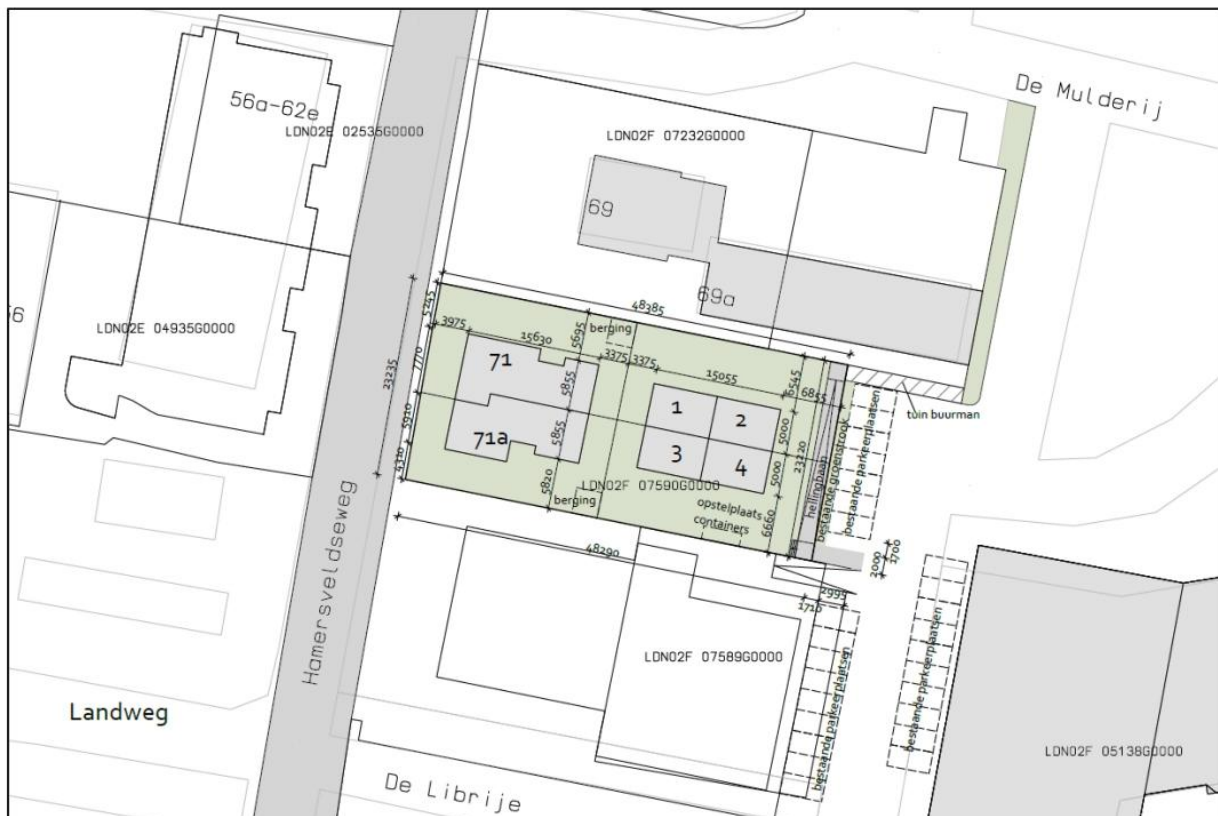
Er is voor gekozen om bij de nieuwbouw in een schuurvorm het bestaande volume niet naadloos te volgen. Dit is ook niet gewenst, omdat dan de bruikbaarheid in gevaar zou komen. Mits het beeld van de lage goot gehandhaafd blijft, kunnen binnen de vormtaal van de boerderij elementen hoger dan de goothoogte worden uitgevoerd.

Het bouwvlak wordt kruislings in vieren ingedeeld, waardoor vier appartementen ontstaan. De gebruiksoppervlakte van de appartementen bedraagt 60 m². Vanwege de grote behoefte aan startersappartementen in de huursector is voor deze doelgroep gekozen. De appartementen worden van opzij ontsloten. De entrees worden per twee geclusterd. Door het indelen met een woon- en slaapverdieping binnen het schuurvolume, wordt dit volume optimaal benut. De woonlaag ligt op de begane grond. Het aanliggend maaiveld is te betreden en vormt de eigen buitenruimte.



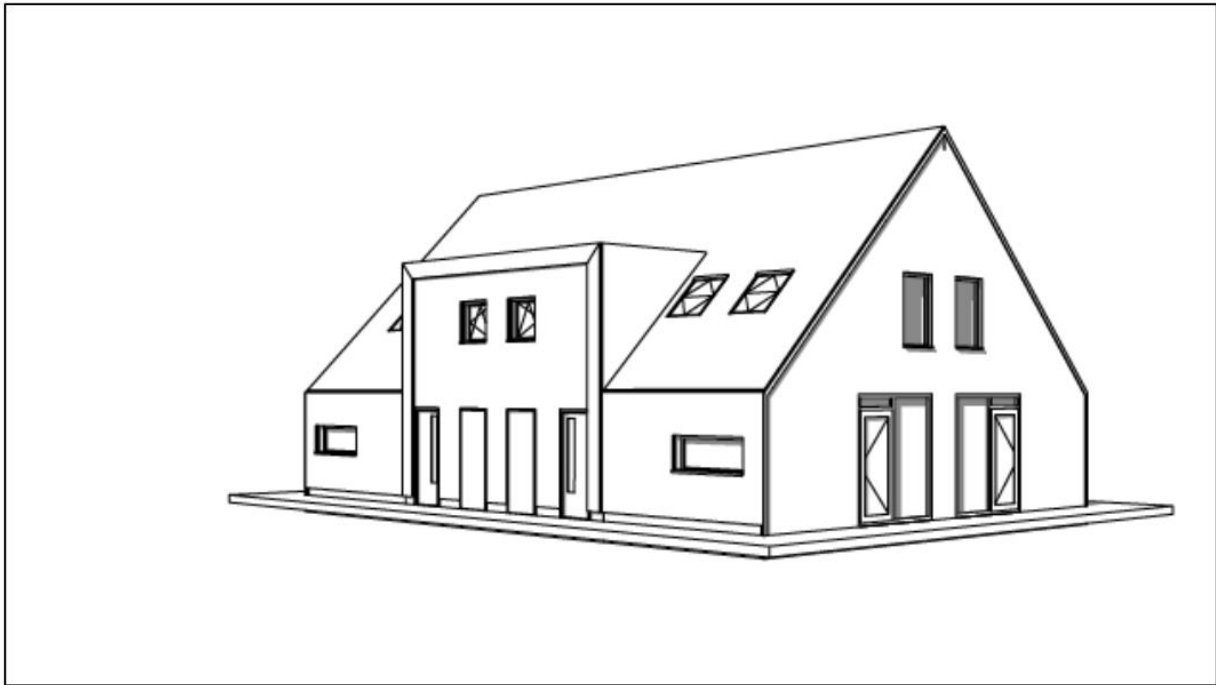
De ontsluiting van de nieuwe appartementen vindt voor langzaamverkeer plaats via het parkeerterrein van winkelcentrum Hamershof. Alle bestaande parkeerplaatsen op het betreffende parkeerterrein, met uitzondering van één parkeerplaats die bij de herinrichting van het parkeerterrein in 2019 extra mogelijk is gemaakt, blijven behouden. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied, is er in samenspraak met de gemeente Leusden voor gekozen om elders te voorzien in de parkeerbehoefte voor de vier (starters)appartementen en tevens aanvullende maatregelen te treffen. Hier wordt in paragraaf 4.3.1 nader op ingegaan.

Onderstaand is een impressie van het beoogde nieuwe situatie, alsmede een situatietekening opgenomen.



Ontwikkeling De Mulderij, beoogde nieuwe situatie (bron: Arcom BV)





Impressie beoogde nieuwe situatie (bron: Arcom BV)

De ontwikkeling heeft een positief ruimtelijk effect op het (woon)gebied tussen de Hamersveldseweg en winkelcentrum Hamershof. De samenhang van de aanwezige woningen wordt versterkt binnen een omgeving die hoofdzakelijk gericht is op het winkelgebied Hamershof. Daarnaast is het een meerwaarde dat er in de beoogde nieuwe situatie een ruimtelijke relatie ontstaat met winkelcentrum Hamershof. Tot slot draagt de ontwikkeling bij aan de instandhouding van de cultuurhistorie van Leusden.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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 klimaatadaptie 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.

Conclusie

Het betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. Het rijksbeleid is voor de splitsing van een bestaande woonboerderij en de realisatie van een kleinschalig appartementengebouw ten behoeve van vier huurappartementen in de bebouwde kom van Leusden niet relevant. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan



bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) er dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de



ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief voorziet in de splitsing van een bestaande woonboerderij en in de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex ten behoeve van vier huurappartementen. Daarmee is er in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft de laddertoets niet te worden doorlopen. Wellicht ten overvloede wordt verwezen naar paragraaf 3.3 waaruit blijkt dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Daarnaast voorziet onderhavige ontwikkeling in duurzaam ruimtegebruik door een bestaand (voormalig agrarisch) woonperceel te herontwikkelen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht op 10 maart 2021 vastgesteld. Dat betekent dat de provincie Utrecht - vooruitlopend op de Omgevingswet - vanaf 1 april 2021 aan de slag is gegaan met de uitvoering van het omgevingsbeleid, zoals verwoord in de Omgevingsvisie.

De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en geeft mee dat lokale afwegingen mogelijk zijn als een veilige en gezonde omgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor die gezonde en veilige leefomgeving is in de Omgevingsvisie opgedeeld in zeven beleidsthema's. De sociale en veilige leefomgeving loopt als een rode draad door de beleidsthema's heen. Het betreft de volgende beleidsthema's:

1. Stad en land gezond;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden en dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Het plangebied betreft een binnenstedelijke locatie. In haar verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het stedelijk gebied. Op deze manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.



In de Omgevingsvisie staat aangegeven dat om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, het nodig is om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd door als overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samen te werken. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status 'zacht' en 'potentieel' en het is dus zaak om daarin keuzes te maken en te werken aan 'harde', uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin verwachten wij dat er op de langere termijn een of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn. Omdat er nu al spanning is op de woningmarkt, is het noodzakelijk om de woningbouwproductie te versnellen.

Doordat het plangebied binnen het stedelijk gebied ligt en de ontwikkeling voorziet in nieuwe wooneenheden, sluit deze goed aan bij deze visie van de provincie.

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

Woningbouwopgave in cijfers (bron: Omgevingsvisie provincie Utrecht)

Uit de woningbouwmonitor van de provincie Utrecht blijkt dat er tot 2029 in de gemeente Leusden sprake is van een harde plancapaciteit van 533 woningen. Onderhavig ontwikkeling voorziet in de splitsing van een bestaande woonboerderij en de realisatie van een kleinschalig appartementengebouw ten behoeve van vier huurappartementen en is daarmee passend binnen de woningbouwopgave.

Voor het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving is samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu belangrijk. Daarom zijn milieukwaliteiten als externe veiligheid, geluid, geur, lucht, bodem en water voor de provincie integraal onderdeel van gebiedsontwikkelingen. De provincie vraagt gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te besteden aan de leefomgevingskwaliteit. Uit hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de milieukwaliteiten in het plangebied niet in het geding zijn.

Conclusie

Onderhavig initiatief ziet op de realisatie van woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Dit is in overeenstemming met de hoofdkeuze van de provincie Utrecht. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de ambitie om de woningbouwopgave grotendeels via herstructurering of transformatie te realiseren. Daarmee past de herontwikkeling van het perceel Hamersveldseweg 71 binnen het beleid uit de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben eveneens op 10 maart 2021 de interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht vastgesteld. De interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn



de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers.

De volgende onderwerpen uit de Interim omgevingsverordening zijn direct relevant voor onderhavige ontwikkeling.

Stedelijk gebied

Het plangebied behoort in de Interim omgevingsverordening tot het stedelijk gebied. Artikel 9.15 van de Interim omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied, bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking. Van verstedelijking is sprake als een bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Onderstaand is een uitsnede van de kaart 'Wonen, werken en recreëren' opgenomen, behorende bij de Interim omgevingsverordening.



Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren, kaart 2' (bron: Interim omgevingsverordening)

Verder bepaalt artikel 9.15 dat bij woningbouw deze dient te passen in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken en mag de woningbouw niet leiden tot extra bodemdaling. Onderstaande afbeelding laat zien dat de ontwikkeling past binnen het programma Wonen en werken. Verder leidt de ontwikkeling niet tot extra bodemdaling. Daarmee is de ontwikkeling passend binnen de Interim omgevingsverordening.



	Opgave inlopen tekort (woningtekort 2020)	Toename woningbehoefte				Totaal 2020 t/m 2039
		2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2030 t/m 2039	
U16	26.400	30.200	29.100	59.300	39.900	99.200 – 125.600
Regio Amersfoort	4.900	8.500	7.200	15.700	10.400	26.100 – 31.000
Regio Foodvalley	1.200	2.300	2.400	4.700	3.200	7.900 – 9.100
Provincie totaal	32.500	41.000	38.700	79.700	53.500	133.200 – 165.700

Bandbreedte woningbouw tot 2040 (bron: kader voor regionale programmering wonen en werken)

Landschap Gelderse Vallei

Uit de kaart 'Cultuurhistorie en landschap, kaart 2' blijkt dat het plangebied valt binnen het 'Landschap Gelderse Vallei'. De Interim omgevingsverordening geeft aan dat een landschap geen statisch plaatje is: landschap is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties). Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten.

Voor het landschap Gelderse Vallei wil de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- rijk gevarieerde kleinschaligheid;
- stelsel van beken, griften en kanalen;
- Grebbelinie;
- overgang van Vallei naar stuwwal (luwe Flank).

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van de Gelderse Vallei verschillende accenten. Onderhavig initiatief doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het landschap Gelderse Vallei. Daarbij is ook van belang dat het plangebied in een stedelijke omgeving ligt.

Overstroombaar gebied

Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'overstroombaar gebied'. Conform artikel 2.10 dient een bestemmingsplan bestemmingen en regels te bevatten die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.

Grote delen van de provincie Utrecht liggen in overstroombare gebieden van Nederrijn, Lek en het Eemmeer. Het is belangrijk dat kwetsbare en vitale objecten en grootschalige woonwijken en bedrijventerreinen bestand zijn tegen overstromingen. Voor buitendijkse gebieden geldt dit ook voor kleinschalige woonwijken en bedrijventerreinen. Door een goed bedachte locatiekeuze en inrichting kunnen gevolgen van een overstroming aanzienlijk beperkt worden. In dit kader is de 'Handreiking Overstromingsrobuust Inrichten' opgesteld. Bij het verdere ontwerp van de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de richtlijnen zoals gesteld in de handreiking om gebieden met overstromingsrisico's veiliger te maken.

Overig

Verder bevat de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.12. Tot slot dient de toelichting een mobiliteitstoets te bevatten. Hierin



worden het aantal verplaatsingen beschreven dat deze ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft. Ook wordt de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten beschreven. In paragraaf 4.3 is een beschrijving van de verkeersaspecten opgenomen.

Conclusie

Onderhavig initiatief maakt het mogelijk om op de locatie Hamersveldseweg 71 de bestaande woonboerderij te splitsen en een kleinschalig appartementengebouw ten behoeve van vier appartementen te realiseren. De woningen worden binnen het 'stedelijk gebied' gerealiseerd. Daarmee past de herontwikkeling binnen de regels uit de Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie stedelijk gebied

In de Omgevingsvisie stedelijk gebied (vastgesteld op 01-02-2018) is het gemeentelijke strategische beleid voor de fysieke leefomgeving opgenomen. De Omgevingsvisie is bedoeld als hulpmiddel voor iedereen in de samenleving die een initiatief wil starten of een initiatief wil nemen. Door te blijven investeren in de kwaliteiten 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 stenig 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.

Conclusie

Onderhavig initiatief voorziet in de splitsing van een bestaande woonboerderij en de realisatie van een kleinschalig appartementengebouw ten behoeve van vier huurappartementen binnen het stedelijk gebied. De ontwikkeling leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en er gaat geen groen verloren. Het initiatief is dan ook in lijn met de Omgevingsvisie stedelijk gebied.

3.3.2 Woonvisie 2016-2025

De 'Woonvisie 2016-2025 Leusden' is een actualisatie van de Woonvisie 2012-2022. Leusden bestaat uit de vitale kernen Leusden, Achterveld en Stoutenburg. Visie op deze gebieden is: Leusden is een groen dorp waarin van oudsher veel gezinnen wonen. De voorzieningen in Leusden zijn daarop afgestemd. Door demografische ontwikkelingen wordt een steeds groter aantal woningen bewoond door een- en tweepersoonshuishoudens. Tot circa 2025 wil de gemeente binnen de rode contour nog tenminste 800 tot 1.200 woningen realiseren.

Voor het grootste deel worden deze woningen gerealiseerd op locaties die al in ontwikkeling en/of in voorbereiding zijn. Voor een deel kunnen deze woningen ook op locaties binnen de rode contour worden gerealiseerd die voor herontwikkeling in aanmerking komen of die ruimtelijk gezien geschikt zijn voor woningbouw. De te realiseren woningen moeten vooral iets toevoegen aan de Leusdense woningvoorraad dat er niet of onvoldoende is. Dat kan zitten in de woning, het woonconcept en/of de wijze waarop een project tot stand komt. Het te realiseren programma hiervoor bestaat in hoofdzaak uit gezinswoningen.

Met voorliggend plan wordt de bestaande woonboerderij gesplitst en wordt een kleinschalig appartementengebouw ten behoeve van vier huurappartementen gerealiseerd. De locatie bevindt zich



binnen de rode contour. Vanwege de grote behoefte is voor de appartementen gekozen voor de doelgroep 'starters' in de huursector. Daarmee worden woningen toegevoegd die er op dit moment onvoldoende. Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing naar voren komt, is het plangebied ruimtelijk geschikt voor woningbouw en komt de locatie voor herontwikkeling in aanmerking.

De gemeente Leusden noemt vier pijlers die als grondslag dienen voor de ambities in de woonagenda. Deze zijn:

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

Onderhavig initiatief vormt een uitwerking van de vier pijlers. Zowel lokaal als regionaal wordt Leusden gewaardeerd om haar dorpse en groene woonmilieu. De kwaliteit van de woningmarkt is daarnaast groot en de bereikbaarheid goed, wat Leusden een aantrekkelijke gezinsgemeente maakt. De gemeente zet in op het bevorderen van de doorstroming binnen de woningvoorraad om ook in de toekomst een vitale gezinsgemeente te kunnen blijven. Door zowel goedkope woningen, dure woningen (luxere woonconcepten) als appartementen (levensloopgeschikt wonen) aan de huidige woningvoorraad toe te voegen biedt de gemeente zowel de startende gezinnen als de senioren de mogelijkheid om door te stromen naar een meer passende woning. Een deel van de eengezinswoningen komt hierdoor vrij, zodat er ruimte ontstaat voor nieuwe gezinnen om zich in Leusden te vestigen.

Conclusie

Onderhavig initiatief vormt een uitwerking van de vier pijlers die ten grondslag liggen aan de ambities in de woonagenda. Er is grote behoefte aan de te realiseren woningen en het plangebied is ruimtelijk geschikt voor woningbouw en komt voor herontwikkeling in aanmerking. Het initiatief is daarmee passend binnen de Woonvisie.



4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten aan bod ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Zorgplicht

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden te allen tijde de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende



agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied is buiten beschermde natuurgebieden gelegen. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand kunnen tevens verstoring van natuurgebieden als verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.

Voorgaande conclusie wordt bevestigd in de Natuurtoets Hamersveldseweg 71 Leusden die door AFO Advisering & Flora- en faunaonderzoek is uitgevoerd (bijlage 1). Potentieel aanwezige verstoringsbronnen, anders dan de stikstofemissie, worden uitgesloten. Het betreft potentiële verstoringsbronnen als geluid, licht en menselijke aanwezigheid. De planlocatie ligt te ver van de bovengenoemde beschermde gebieden om enige effect te weeg te kunnen brengen. Een beoordeling van de stikstofemissie/depositie is separaat uitgevoerd.

De planlocatie maakt eveneens geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland of de zogeheten Groene Contour. De Groene Contour geeft gebieden aan waarvoor het streven is deze in de toekomst deel uit te laten maken van het Natuurnetwerk Nederland. Gebieden die behoren tot één van beide gebieden liggen op veel minder grote afstand dan Natura 2000-gebieden. Het Natuurnetwerk Nederland kent niet het begrip "externe werking" als instrument om negatieve beïnvloeding te beoordelen. Wel is er vanuit de provinciale regelgeving een planologische bescherming die negatieve beïnvloeding van "buitenaf" dient te voorkomen. Gelet op de reeds bestaande bebouwing op de planlocatie en de beoogde herbouw, is een nadere toetsing aan de regelgeving hier niet aan de orde.

Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.

Stikstofdepositie

Op basis van de uitkomsten van de Natuurtoets is besloten om een voortoets stikstof uit te voeren (bijlage 2). In dit onderzoek is de vraag beantwoord of voorliggende ontwikkeling significante gevolgen heeft voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden.

Sinds 2015 was het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) van kracht. Het programma bevatte een integrale beoordeling van de bron- en gebiedsgerichte maatregelen voor de aanpak van de stikstofproblematiek. Deze maatregelen werden getroffen in en nabij de Natura 2000-gebieden die onderdeel zijn van het PAS.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) geldt het PAS voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dit betekent ook dat de collectieve passende beoordeling via het PAS door de uitspraak is komen te vervallen. Met de AERIUS Calculator kunnen de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op Natura 2000-gebieden worden bepaald. Door de uitspraak is in het kader van dit bestemmingsplan ook gekeken naar de mogelijk te verwachten effecten.

Er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. Hieruit blijkt dat de gewenste ontwikkeling zowel in de gebruiks- als bouwphase niet leidt tot een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee zijn er voor wat betreft het aspect



stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van het plan. De stikstofdepositieberekening met bijbehorende bijlagen is opgenomen in bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.1.3 Soortenbescherming

Natuurtoets Hamersveldseweg 71 Leusden

Om de effecten van de voorgenomen wijziging op de aanwezige flora en fauna te bepalen is in 2010 een Quick scan uitgevoerd door AFO Advisering & Flora- en faunaonderzoek (bijlage 1). Dit verkennend onderzoek zoomt in op de (mogelijke) schadelijke effecten door de activiteiten en op welke wijze in het kader van de wet gehandeld kan worden.

Uit de Quick scan blijkt dat:

- Op de planlocatie en in de directe nabijheid wordt geen beschermde flora verwacht relevant in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling.
- Op de planlocatie kunnen soorten aanwezig zijn die een hoge beschermingsstatus hebben in de Wet natuurbescherming. Voor het merendeel van de hier mogelijk te verwachten broedvogels kan schade bij de voorgenomen werkzaamheden voorkomen worden door het nemen van preventieve maatregelen. Dit geldt niet in het geval Huismus aanwezig is als broedvogel. De nestlocaties van deze soort zijn jaarrond beschermd. Of deze soort daadwerkelijk als broedvogel aanwezig is zal onderzocht moeten worden, want sloop zou betekenen dat deze nestlocaties zullen verdwijnen, waarmee de Wet natuurbescherming wordt overtreden. Ook de aanwezigheid van vleermuizen, een soortgroep met een zwaar beschermingsregime, wordt als een reële mogelijkheid beoordeeld. Ook hiervoor geldt dat sloop van het gebouw kan leiden tot het verloren gaan van verblijfslocaties.

Aanvullend onderzoek huismus en vleermuis

Naar aanleiding van voorgaande conclusies heeft AFO Advisering & Flora- en faunaonderzoek in 2019 aanvullend onderzoek uitgevoerd naar huismus en vleermuis ter plaatse van het plangebied. De rapportage maakt onderdeel uit van de Natuurtoets die als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat:

- Op de planlocatie is zeker één nestlocatie van Huismus aanwezig maar mogelijk zijn dit er twee. Er zal uitgaande van de voorgenomen planontwikkeling een negatief effect optreden voor deze soort: de broedlocatie wordt verwijderd.
- Vaste verblijfplaatsen: Er is geen vaste verblijfplaats aanwezig van vleermuizen op de planlocatie. Er is dan ook geen nadelig effect te verwachten van de sloop.
- Vlieg- of migratieroute: De gebouwen hebben geen rol als functioneel element of schakel in een vaste vlieg- of migratieroute, waarbij de sloop of geplande nieuwbouw een negatieve rol van betekenis zouden kunnen spelen. Het nieuwe gebouw zal ook zeker geen barrièrewerking veroorzaken op deze locatie.
- Foerageergebied: De Gewone dwergvleermuis foerageerde tijdens de waarnemingsperiode nauwelijks boven de planlocatie. Het foerageergebied van deze soort bestrijkt daarbij een veel groter gebied dan de planlocatie. Er wordt door de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect van enige ecologische betekenis veroorzaakt, ook niet op het niveau van het individu.
- Paarterritoria: Er werden geen vaste paarlocaties van vleermuizen aangetroffen boven de planlocatie zelf, maar direct ten noorden is wel een paarterritorium aanwezig. Felle lichtuitstraling kan een negatief effect veroorzaken.



4.1.4 Ontheffing soortenbescherming

Bij het aanvullend onderzoek werden nestlocaties aangetroffen van de huismus. Een soort waarvan de nestlocaties jaarrond beschermd zijn. Deze nestlocaties (maximaal 2) zullen door de sloop verdwijnen. Een aanvraag ontheffing in het kader van soortbescherming opgenomen in de Wet natuurbescherming is noodzakelijk. Aan een ontheffing zijn voorwaarden verbonden, zoals het realiseren van compensatie voor de nestlocaties die verloren gaan.

De benodigde ontheffing soortenbescherming is aangevraagd bij de provincie Utrecht en inmiddels verleend. De aangetroffen verblijfplaatsen worden tijdelijk en vervolgens permanent gemitigeerd. Met het verkrijgen van de ontheffing met bijbehorende mitigerende maatregelen is het beoogde plan haalbaar in het licht van de Wet natuurbescherming.

4.1.5 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Wet natuurbescherming geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling. De noodzakelijke ontheffing is inmiddels verleend zodat de geplande ruimtelijke ingrepen, met inachtneming van de gestelde voorwaarden, kunnen plaatsvinden. Initiatiefnemer draagt hiervoor zorg en neemt de verantwoordelijkheid dat wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming. De in de Natuurtoets genoemde aanbevelingen en (voorzorgs)maatregelen zullen worden overgenomen c.q. in acht worden genomen. Het gaat hierbij om de volgende zaken:

- Indien werkzaamheden plaatsvinden in de periode half juli-half oktober dient voorkomen te worden dat fel licht naar de oostzijde, buiten de planlocatie, uitstraalt. Bijvoorbeeld door bouwlampen die in de donkerperiode gebruikt worden.
- Sloopwerkzaamheden dienen buiten de vogelbroedtijd te worden uitgevoerd. Voor het woon/stalgebouw geldt dat deze periode loopt van half maart tot begin september. Dit in verband met de aanwezigheid van broedlocaties van huismus.
- In de nieuwbouw dienen nestlocaties voor huismus te worden opgenomen.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht wordt geregeld.

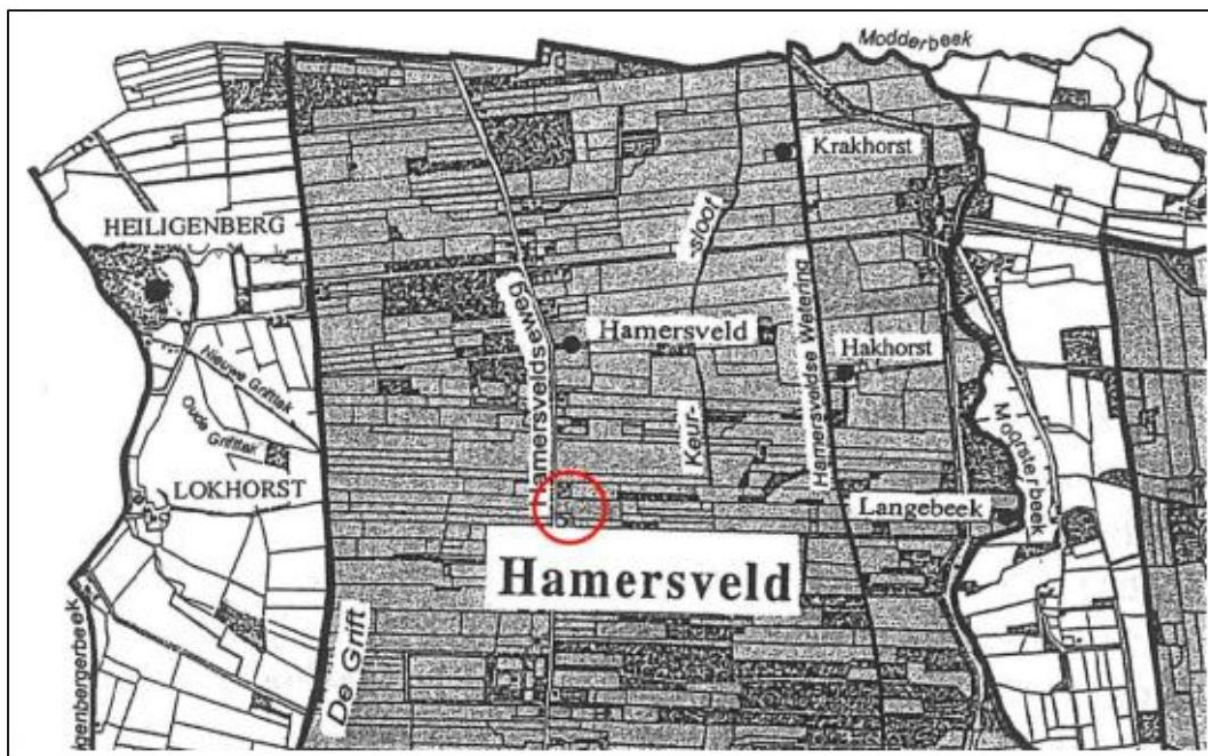
Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het erfgoed meegewogen zoals alle andere aspecten die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

4.2.2 Cultuurhistorie

Het plangebied maakt deel uit van de Hamersveldse ontginning die rond 1130 in opdracht van de bisschop van Utrecht werd uitgevoerd. De Hamersveldse ontginning werd begrensd door de (Hamersveldse) Grift, de Moorsterbeek, de Modderbeek en de Zuidwindse sloot. In het midden van de ontginning lag de Hamersveldseweg die de ontginningsas vormde en over de hoogste plaatsen (zoals zandruggen of oude oeverwallen) werd aangelegd. Aan de westkant van de weg werden de eerste boerderijen gebouwd. In de loop van de tijd is de Hamersveldseweg op sommige plaatsen wat



verlegd. Er zijn nog delen van de Grift zichtbaar tussen de Bavoortseweg en de Groene Zoom. Het gebied maakte in het verleden deel uit van de strookverkaveling Gelderse Vallei.



Hamersveldse ontginning (met het plangebied in de rode cirkel)

Zoals in paragraaf 1.3.2 aangegeven kent het plangebied verder de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevol' voor de bestaande woonboerderij. Daarmee is het niet toegestaan om de bestaande woonboerderij (deels) te slopen. Uit de waardenstelling van het object Hamersveldseweg 71 blijkt dat het object van cultuurhistorisch belang is als markant voorbeeld van een middelgrote boerderij uit het eerste kwart van de vorige eeuw, met waarschijnlijk oudere oorsprong. Onderdeel van de ontginning van Hamersveld en onderdeel van het vroegere boerderijenlint. De boerderij is een beeldbepalend onderdeel in de lintbebouwing langs de Hamersveldseweg.

Met onderhavig initiatief wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het object en de cultuurhistorische structuren. Het voorhuis blijft behouden, terwijl de vervallen aangebouwde deel wordt vervangen door een korter en smaller schuurachtig volume. Hiermee wordt de cultuurhistorische waarde van het object maximaal gerespecteerd. Het historische lint van de Hamersveldseweg wordt niet aangetast en het karakter van de T-vormige boerderij blijft gehandhaafd. Daarmee draagt onderhavig initiatief juist bij aan de instandhouding van de cultuurhistorie van Leusden.

4.2.3 Archeologie

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Voorts geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.



De waarden en verwachtingen zijn aangegeven op een voor de gemeente opgestelde Archeologische Beleidskaart. Deze is op basis van archeologische waarnemingen en vondsten, landschappelijke en historische gegevens tot stand gekomen.

Het plangebied ligt gedeeltelijk in een zone met een hoge archeologische verwachting (het oostelijk deel van het plangebied heeft een middelhoge verwachtingswaarde). Dit betekent dat bij activiteiten groter dan 100 m², waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld plaatsvinden, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De omgevingsvergunning wordt verleend nadat de aanvrager een archeologisch onderzoeksrapport heeft overlegd van een archeologisch deskundige, waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Op basis van dit rapport kan het bevoegd gezag voorwaarden aan de betreffende vergunning verbinden (beschermen, opgraven, archeologisch begeleiden).

Volgens de gemeentelijke verwachtingskaart geldt voor het gebied rondom de historische lintbebouwing van de Hamersveldseweg een hoge verwachting. Deze hoge verwachting hangt samen met de middeleeuwse weg en ontginning. Bekende archeologische vindplaatsen in de omgeving van het onderzoeksgebied bevinden zich op lokale hoogtes (de toppen en flanken van de dekzandruggen) en direct langs de oevers van de Heiligenbergerbeek. De hoogtes waren favoriete locaties voor bewoning zowel in de prehistorie en later ook in de Middeleeuwen. Verder was het gebied met ondiepe beekdalen weinig geschikt voor bewoning.

Gelet op het voorgaande is ten behoeve van de ontwikkeling een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Synthegra Archeologie (bijlage 3). De resultaten van het onderzoek luiden als volgt:

- Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek is mogelijk een archeologische vindplaats in het plangebied aanwezig. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld, kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. Wij adviseren een vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding (volgens het protocol IVO-P) om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Indien noodzakelijk kan er na overleg met het bevoegd gezag en de opdrachtgever direct doorgestart worden naar een DO (definitieve opgraving). Voor deze archeologische begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van de archeologische begeleiding vastgelegd.

Conclusie

Met de gewenste ontwikkeling worden cultuurhistorische panden of structuren niet aangetast. Met betrekking tot archeologie geldt dat er sprake is van een archeologische verwachting. In overleg met het bevoegd gezag is bepaald dat, gezien de locatie van de nieuwbouw en de oppervlakte, archeologische begeleiding bij sloop (protocol IVO-P, doorstart DO) de beste strategie is om de archeologische verwachting te toetsen. Gelet hierop zal het vervolgonderzoek plaatsvinden in de vorm van archeologische begeleiding bij de sloop. Daarmee zijn er geen belemmeringen vanuit cultuurhistorie en archeologie voor onderhavig initiatief.



4.3 Verkeer en parkeren

Zowel vanuit de ruimtelijke ordening als vanuit verkeer en vervoer is een goede ontsluiting van belang. Daarnaast dient voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen. Onderstaand volgt eerst een overzicht van het parkeren. Vervolgens worden de mobiliteitseffecten in beeld gebracht.

4.3.1 Parkeren

Aan de hand van de kencijfers 'CROW 381 toekomstbestendig parkeren' uit 2018 (voorheen: 'CROW 317 kencijfers parkeren en verkeersgeneratie') kan inzicht worden verkregen in de parkeersituatie. In onderstaande tabel is het benodigde aantal parkeerplaatsen weergegeven. Er is onderscheid gemaakt in de ontwikkeling die georiënteerd is op de Hamersveldseweg en de ontwikkeling die georiënteerd is op De Mulderij. De stedelijkheidsgraad is afhankelijk van de adressendichtheid. Volgens opgave van het CBS is de adressendichtheid in dit deel van Leusden 1.898. Daarmee wordt het gebied ingedeeld in de categorie 'sterk stedelijk'. De stedelijke zone kan omschreven worden als 'centrum'.

Ontwikkeling Hamersveldseweg

Omschrijving	Min.	Max.	Aantal (st)	Tot. min.	Tot. max.
Koop, huis, twee-onder-een-kap	1,1	1,9	2	2,2	3,8
Totaal aantal parkeerplaatsen				2,2	3,8

Tabel parkeren ontwikkeling Hamersveldseweg

Gelet op bovenstaande tabel zijn in totaal minimaal 3 parkeerplaatsen benodigd. De beide woningen aan de Hamersveldseweg krijgen op eigen terrein elk de beschikking over twee parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde minimum aantal parkeerplaatsen.

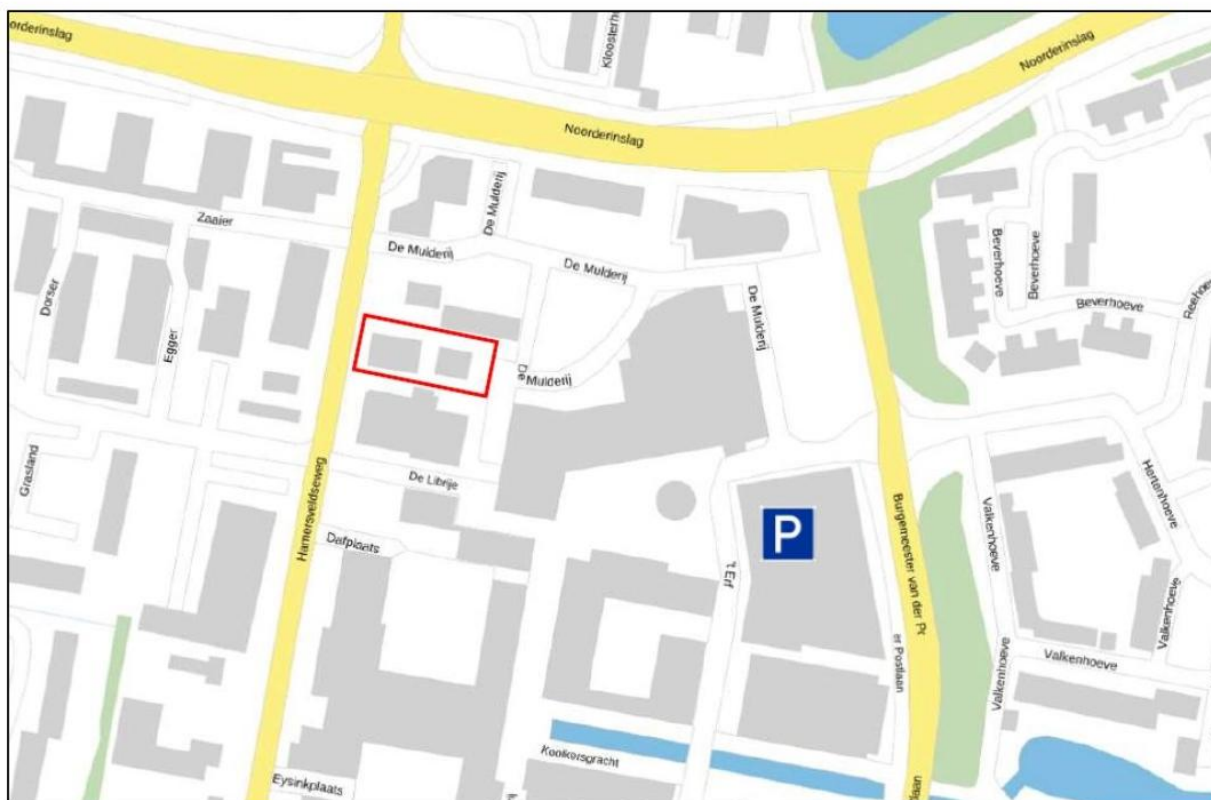
Ontwikkeling De Mulderij

Omschrijving	Min.	Max.	Aantal (st)	Tot. min.	Tot. max.
Huur, appartement, midden/goedkoop	0,6	1,4	4	2,4	5,6
Totaal aantal parkeerplaatsen				2,4	5,6

Tabel parkeren ontwikkeling De Mulderij

Gelet op bovenstaande tabel zijn in totaal minimaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het parkeerterrein van winkelcentrum Hamershof komen geen bestaande parkeerplaatsen te vervallen, met uitzondering van één parkeerplaats die bij de herinrichting van het parkeerterrein in 2019 extra mogelijk is gemaakt. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied, is er in samenspraak met de gemeente Leusden voor gekozen om elders te voorzien in de parkeerbehoefte voor de vier (starters)appartementen. Initiatiefnemer heeft in dit verband 4 parkeerplaatsen aangekocht in de nabijgelegen parkeervoorziening onder het Huis van Leusden. Deze parkeerplaatsen gaan gebruikt worden door de bewoners van de vier nieuwe huurappartementen. De parkeerplaatsen liggen binnen een acceptabele loopafstand van circa 150 meter van de nieuwe appartementen. Voor het overige wordt ter compensatie in de directe omgeving van de nieuwbouwappartementen een blauwe parkeerzone ingesteld en wordt er door initiatiefnemer een bedrag geïnvesteerd in fietsparkeren ten behoeve van het verbeteren van de fietsfaciliteiten bij winkelcentrum Hamershof teneinde hiermee de parkeerdruk te verminderen.





Plangebied ten opzichte van parkeervoorziening Huis van Leusden

4.3.2 Verkeer

De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woningen, is eveneens te bepalen aan de hand van de kencijfers 'CROW 381 toekomstbestendig parkeren' uit 2018. Zoals aangegeven wordt rekening gehouden met de kencijfers behorende bij 'sterk stedelijk' en 'centrum'.

Ontwikkeling Hamersveldseweg

De ontsluiting van dit deel van het plangebied vindt rechtstreeks op de Hamersveldseweg plaats. Op basis van de planopzet is de volgende inschatting te maken.

Omschrijving	Min.	Max.	Aantal (st)	Tot. min.	Tot. max.
Koop, huis, twee-onder-een-kap	5,9	6,7	2	11,8	12,8
Totaal verkeersbewegingen/etmaal				11,8	12,8

Tabel verkeersgeneratie per dag nieuwe situatie, ontwikkeling Hamersveldseweg

Op basis van bovenstaande berekening resulteert het aantal verkeersbewegingen per dag in de beoogde nieuwe situatie in maximaal 13 verkeersbewegingen als gevolg van de te splitsen woonboerderij Hamersveldseweg 71. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de vrijstaande woning die in de huidige situatie mogelijk is. Voor één vrijstaande koopwoning mag worden uitgegaan van maximaal 8 verkeersbewegingen per dag. Daarmee is er sprake van 5 extra verkeersbewegingen. Deze zeer beperkte toename heeft een gering en verantwoord effect op de verkeerssituatie.



Ontwikkeling De Mulderij

De ontsluiting van de nieuwe appartementen vindt plaats via het parkeerterrein van winkelcentrum Hamershof. Daar vandaan worden de omliggende doorgaande wegen bereikt. Op basis van de planopzet is de volgende inschatting te maken.

Omschrijving	Min.	Max.	Aantal (st)	Tot. min.	Tot. max.
Huur, appartement, midden/goedkoop	1,8	2,6	4	7,2	10,4
Totaal verkeersbewegingen/etmaal				7,2	10,4

Tabel verkeersgeneratie per dag nieuwe situatie, ontwikkeling De Mulderij

Op basis van bovenstaande berekening resulteert het aantal verkeersbewegingen per dag in de beoogde nieuwe situatie in maximaal 11 extra verkeersbewegingen als gevolg van het te realiseren kleinschalige appartementencomplex met vier (starters)appartementen. Gelet op de bestaande verkeersintensiteit op het parkeerterrein en op de omliggende doorgaande wegen, heeft deze toename een gering en verantwoord effect op de verkeerssituatie.

4.3.3 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM-bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met



maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatiebepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.2 Beoordeling

De splitsing van een bestaande woonboerderij en de realisatie van een kleinschalig appartementengebouw ten behoeve van vier huurappartementen in de bebouwde kom van Leusden kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

4.4.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

De Wet Bodembescherming schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien op een planlocatie sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het



plangebied bij elkaar passen. Met voorliggend initiatief wordt een gebruik ten behoeve van het wonen toegestaan. Er heeft dan ook een bodemonderzoek plaatsgevonden.

4.5.2 Onderzoek/beoordeling

In 2019 is door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV een verkennend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Hamersveldseweg 71 in Leusden (bijlage 4). De resultaten van het onderzoek luiden samengevat als volgt:

- Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen puinsporen waargenomen. In de bodem is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen.
- In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan zink, PAK en minerale olie aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- Op basis van de analyseresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.
- Wij adviseren om bij eventuele ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). De aangetoonde verhogingen in de bovengrond kunnen, bij toetsing aan het Bbk (maximaal Industrie), beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik elders. Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

4.5.3 Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.



4.6.2 Onderzoek/beoordeling

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het splitsen van de bestaande woonboerderij Hamersveldseweg 71 en het realiseren van een kleinschalig appartementengebouw ten behoeve van vier huurappartementen. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig object. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden. Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein.

Normstelling

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor de locatie Hamersveldseweg 71 geldt, als stedelijk gebied, een voorkeursgrenswaarde van 48dB en een uiterste grenswaarde van 63 dB. De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

Beleidsregels gemeente Leusden

De gemeente Leusden heeft beleidsregels opgesteld voor het toekennen van hogere waarden (Nota geluidbeleid Wegverkeerlawaaï, gemeente Leusden, maart 2019). In de beleidsregels zijn 12 voorwaarden opgenomen. De voorwaarden 1 t/m 8 hebben betrekking op nieuwbouw. De voorwaarden 9 t/m 12 gelden voor verbouw van en transitie naar geluidgevoelige bestemmingen.

Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Noorderinslag en de Burgemeester van der Postlaan, en met voorgenomen ontwikkeling worden planologisch gezien nieuwe geluidsgevoelige functies in het kader van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek is in dat kader dan ook noodzakelijk.

Zoals in het voorgaande aangegeven geldt voor wegen die zijn ondergebracht in een 30 km/uurgebied geen wettelijke geluidszone en is langs deze wegen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet verplicht. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Indien dit niet aannemelijk is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wet geluidhinder hanteert voor gezonede wegen. Vanuit dat oogpunt worden de eerder vermelde voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde uit de Wgh als referentiekader gehanteerd. De Mulderij en de Hamersveldseweg zijn relevante 30 km/u-wegen. Verder is van belang dat zodanige gevelmaatregelen worden genomen dat de maximaal aanvaarde binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit ten hoogste 33 dB bedraagt.



Om de exacte geluidsbelasting, na aftrek artikel 110g Wet geluidhinder, op de nieuwe gevels te berekenen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door SPA WNP ingenieurs (bijlage 5). De resultaten van het onderzoek luiden als volgt:

Gezoneerde wegen

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de nieuwe woning een geluidbelasting (L_{den}) zal ondervinden van maximaal:

- 43 dB vanwege het verkeer op de Noorderinslag;
- 32 dB vanwege het verkeer op de Burgemeester van der Postlaan.

Gelet op het voorgaande blijkt uit het onderzoek dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de Noorderingslag en Burgemeester van der Postlaan, lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woningen.

Niet-gezoneerde wegen

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de nieuwe woning een geluidbelasting (L_{den}) zal ondervinden van maximaal:

- 45 dB vanwege het verkeer op De Mulderij;
- 56 dB vanwege het verkeer op de Hamersveldseweg.

Vanwege het verkeer op de Hamersveldseweg zal de geluidbelasting ruim hoger zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, maar ruim lager dan de maximale ontheffing zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de 30 km-wegen aanvaardbaar is. Omdat 30 km/uur wegen volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd zijn, kan (en hoeft) voor de geluidbelasting van deze wegen geen hogere waarde worden verleend.

In verband met een goede ruimtelijke ordening en een goed woonklimaat is het aan te bevelen om bij de bepaling van de geluidwering van de gevels rekening te houden met de bijdrage van deze 30 km/uur wegen. Dit kan door bij het ontwerp van de woningen rekening te houden met de geluidbelasting.

Gezien de situatie en de berekende waarden zijn denkbare maatregelen als geluidreducerend wegdektype, geluidschermen en/of het vergroten van de afstand tussen de weg en de nieuwe woningen niet reëel of gewenst. Voor de inhoudelijke overwegingen wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.

Cumulatie geluid en Bouwbesluit

Om te voldoen aan de eisen uit Bouwbesluit 2012, moet een voldoende karakteristieke geluidwering ($G_{A,k}$) van de gevels worden bereikt. Bij het ontwerp van nieuwe woningen moet hier rekening mee worden gehouden. In Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ van de uitwendige scheidingsconstructies van de verblijfsgebieden en verblijfsruimten in nieuw te bouwen woningen.

Bij verbouw (transformatie) stelt het Bouwbesluit 2012 in artikel 3.5 dat in plaats van de eisen voor nieuwbouw zoals deze hierboven genoemd zijn, uitgegaan mag worden van het rechtens verkregen



niveau. Dit is feitelijk de huidige karakteristieke geluidwering van de gevel. Indien er geen wijzigingen in de gevel worden aangebracht, wordt hiermee voldaan aan de eisen volgens Bouwbesluit.

Volgens Bouwbesluit 2012 hoeft bij de bepaling van de geluidwering van de gevels, alleen rekening gehouden te worden met de vastgestelde hogere grenswaarde. Bij de bepaling van een vereiste waarde van de geluidwering mag de aftrek, volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder, niet in rekening worden gebracht en moet worden uitgegaan van alle geluidbronnen waarvoor een hogere waarde vastgesteld moet worden. In de voorliggende situatie zou niet getoetst hoeven te worden aan de eisen uit het Bouwbesluit.

In het gemeentelijke geluidbeleid is aangegeven dat voor die gevallen waar het Bouwbesluit 2012 of het Besluit geluidhinder géén eisen stellen, de volgende voorwaarde geldt:

“De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied is niet kleiner dan het verschil tussen de geluidsbelasting en 38 dB(A) bij weglawaai”

Vanuit een goed woon- en leefklimaat is het aan te bevelen om uit te gaan van de totale gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante wegen (inclusief De Mulderij en de Hamersveldseweg). De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 61 dB bedraagt.

4.6.3 Conclusie

Om de nieuwbouw te kunnen realiseren hoeft de gemeente Leusden geen hogere waarden vanwege het wegverkeerslawaai op de Noorderinslag en de Burgemeester van der Postlaan vast te stellen en vast te leggen in het Kadaster.

Vanwege het verkeer op de 30 km-wegen, zal de geluidbelasting alleen ten gevolge van de Hamersveldseweg ruim hoger zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, maar ruim lager dan de maximale ontheffing zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de wegen aanvaardbaar is. Omdat 30 km/uur wegen volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd zijn, kan (en hoeft) voor de geluidbelasting van deze wegen geen hogere waarde worden verleend.

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief. De aanbevelingen uit het onderzoek zullen worden overgenomen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;



- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, 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.

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

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

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Onderzoek/beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid. Bij de toetsing is de planologische situatie maatgevend. De bedrijvigheid die zich volgens het planologische regime mag vestigen komt aan de orde. Er wordt derhalve uitgegaan van de maximale planologische invulling van de toegekende bestemming.



Onderhavig plangebied is gelegen in een gebied dat zich laat karakteriseren als een gemengd gebied. In de directe omgeving bevinden zich immers onder meer functies ten behoeve van wonen, detailhandel en horeca. Gelet op deze ligging is er sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

In de directe omgeving van het plangebied liggen enkele milieubelastende functies. Ten oosten van het plangebied liggen detailhandelfuncties behorende bij winkelcentrum Hamershof. Dit betreft functies behorende tot milieucategorie 1. In gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 0 meter. Derhalve mag ter plaatse van het plangebied worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten zuiden van het plangebied is op het perceel Hamersveldseweg 73-75 een fietsenhandel en een restaurant aanwezig. De gemeente Leusden heeft hiervoor op 29 november 2016 een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) verleend. Een fietsenhandel, inclusief reparatie ten behoeve van particulieren, valt binnen milieucategorie 1. Dit geldt ook voor een restaurant. Derhalve geldt voor de functies op het perceel Hamersveldseweg 73-75, in gemengd gebied, een richtafstand van 0 meter. Gelet hierop mag ter plaatse van het plangebied worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aan de overzijde van de Hamersveldseweg zijn functies ten behoeve van detailhandel en dienstverlening gesitueerd. Deze functies vallen eveneens binnen milieucategorie 1, waardoor er een richtafstand van 0 meter van toepassing is. Ook ten aanzien van deze functies mag dus worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gelet op het voorgaande mag er andersom vanuit worden gegaan dat onderhavig initiatief niet leidt tot een beperking van bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven. Daarbij is ook van belang dat ter plaatse van het plangebied al een woning was toegestaan waarmee in het kader van milieu rekening moest worden gehouden.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt de splitsing van de bestaande woonboerderij Hamersveldseweg 71 en het realiseren van een kleinschalig appartementengebouw ten behoeve van vier huurappartementen, niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieubelastende functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:



- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen



van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

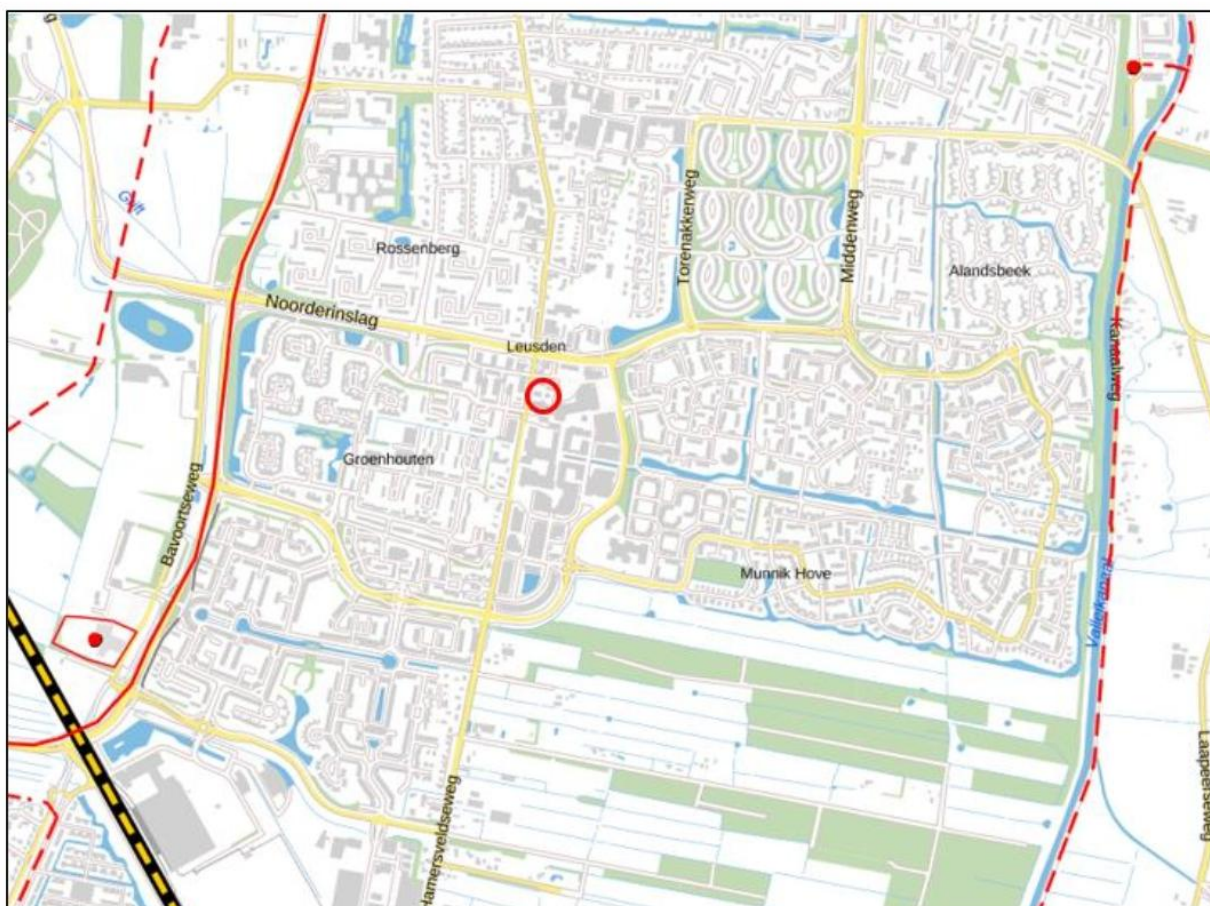
Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, waardoor de gewenste ontwikkeling getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.





Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of autoweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is wat dat betreft dus geen beperking voor het plangebied. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de Hamersveldseweg 71 in Leusden.

4.9 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;



- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit de toelichting en verbeelding van het geldende bestemmingsplan is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit de waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.



Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec 2009).

Waterbeheerprogramma 2016 – 2021 Waterschap Vallei en Veluwe

Het algemeen bestuur van waterschap Vallei en Veluwe heeft op 30 september 2015 het waterbeheerprogramma vastgesteld. In het waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap haar ambities en doelen voor het waarborgen van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden.

De waterbeheerder heeft het bovenregionale oppervlaktewaterbeleid vertaald naar regionale richtlijnen, normen en vergunningsvoorschriften. Toename van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden door het realiseren van voldoende extra waterberging. Ten aanzien van het afkoppelen van verhardoppervlak van het riool heeft het waterschap een afkoppelbeslisboom opgesteld. Indien het regenwater van de daken naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd, of in de bodem geïnfiltreerd wordt mag er geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen, zoals koper, lood en zink, voor dakgevelbekleding en goten.

4.10.3 Watertoets

Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid, is de digitale watertoets uitgevoerd. Het resultaat is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd (bijlage 6).

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.



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

Algemene aandachtspunten

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. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar. Wel zal het peil 30cm verhoogd worden om toekomstige wateroverlast te voorkomen.

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 ons waterschap toe te passen. Deze beslisboom is te vinden op onze website.

4.10.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief. Het waterschap adviseert positief over het voornemen. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de aandachtspunten.

4.11 M.e.r.-beoordeling

4.11.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2).



De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.11.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kenmerken van het project

Het initiatief ziet op de splitsing van een bestaande woonboerderij en de realisatie van een kleinschalig appartementengebouw ten behoeve van vier huurappartementen in de bebouwde kom van Leusden. Er is sprake van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. De ontwikkeling ziet niet op productie van afvalstoffen en/of verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende functies.

Plaats van het project

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Leusden. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat ligt op grote afstand. De ontwikkeling leidt verder niet tot een aantasting van historische, culturele of archeologische belangen. Onderhavig initiatief draagt juist bij aan de instandhouding van de cultuurhistorie van Leusden.

Kenmerken van het potentiële effect

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op het milieu. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. De complexiteit is gering, gelet op de omvang van het plangebied. De herontwikkeling heeft een positief ruimtelijk effect op het (woon)gebied tussen de Hamersveldseweg en winkelcentrum Hamershof en is goed inpasbaar.

4.11.3 Conclusie

De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

4.12 Duurzaam bouwen

De klimaatveranderingen, de eindigheid van de fossiele brandstof en het daarop anticiperende beleid van het Rijk, provincies en gemeenten vragen er om dat actief gekeken wordt naar duurzaamheid in nieuwbouwplannen. Het betreft thema's zoals CO₂- en energiebesparing, duurzame energie en duurzaam bouwen.

De gemeente Leusden heeft in de door de gemeenteraad vastgestelde Dynamische Duurzaamheidsagenda Leusden 2016 – 2030 afgesproken om uiterlijk in 2040 energieneutraal te zijn. In het kader van deze ambitie worden eigenaren uitgedaagd om een zo energiezuinig mogelijk gebouw te realiseren als bedrijfseconomisch mogelijk is en waar mogelijk circulair.

De gemeente Leusden heeft de ambitie dat nieuwbouwprojecten zo worden gerealiseerd dat er jaarrond netto geen energie van buiten nodig is. Dit betreft zowel het gebouwgebonden deel (voor verwarming, koeling, ventilatie e.d.) als het gebruiksgebonden deel. Omdat gebruik van aardgas voor



de verwarming van gebouwen op termijn zal worden uitgefaseerd, wordt nieuwbouw zonder gasaansluiting gerealiseerd. Sinds halverwege 2018 is ook bij wet geregeld dat geen gasaansluiting bij nieuwe woningen mag worden aangelegd.

Bij onderhavige nieuwbouw staat duurzaamheid centraal. De bebouwing wordt toekomstbestendig ontwikkeld. De principes van circulaire economie worden gevolgd. In het plan wordt voldaan aan de nieuwste wetgeving op het gebied van duurzaamheidseisen. De duurzaamheidsaspecten zullen in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning verder worden uitgewerkt.



5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. Met de gemeente Leusden wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.

5.2.1 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft op 15 januari 2021 een overleg gehad met de direct omliggende eigenaren/bewoners. Tijdens het overleg heeft initiatiefnemer de situatie toegelicht. Daarnaast zijn tijdens het overleg diverse punten besproken en zijn er afspraken gemaakt. Het verslag van de bijeenkomst is als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.



6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief waarbij de splitsing van een bestaande woonboerderij en de realisatie van een kleinschalig appartementengebouw ten behoeve van vier huurappartementen in de bebouwde kom van Leusden mogelijk wordt gemaakt, voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Utrecht. Het initiatief is in lijn met de Omgevingsvisie stedelijk gebied en de Woonvisie 2016-2025 Leusden. Er is grote behoefte aan de te realiseren woningen en het plangebied is ruimtelijk geschikt voor woningbouw en komt voor herontwikkeling in aanmerking. De ontwikkeling heeft een positief ruimtelijk effect op het (woon)gebied tussen de Hamersveldseweg en winkelcentrum Hamershof.

De voorgenomen ontwikkeling levert geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden, mede door het verlenen van de ontheffing, geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. @kubiek.nu