

Gemeente Leusden

**Ruimtelijke onderbouwing
Verjaagde Ruiterweg 51 te Achterveld**

PlanRD

bureau voor Ruimtelijke Ordening

Gemeente Leusden

Ruimtelijke onderbouwing

Verjaagde Ruiterweg 51 te Achterveld

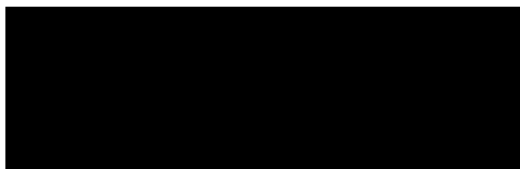
Versie	datum
Concept	9 november 2023-
Procedure versie wijzigingsplan	25 november 2023

Opdrachtgever	@gmail.com
Opdrachtnemer	PlanRO bureau voor ruimtelijke ordening Vuursalamander 78 / 3824 VJ Amersfoort info@planro.nl
status	Ontwerp
projectnummer	14028
plan-idn	n.v.t.
datum	25 november 2023

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van de initiatiefnemer en opgesteld door Stedenbouwkundig adviesbureau PlanRO in samenwerking met:

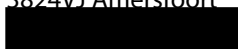
Initiatiefnemer:



Betrokken bij het initiatief:



PlanRO bureau voor ruimtelijke ordening
Vuursalamander 78
3824VJ Amersfoort



Gemeente Leusden:



projectcoördinator afdeling beleid

Onderzoek:

Archeologisch

Centrum voor Archeologie | Afdeling Leefomgeving
Westsingel 46
3811 BB Amersfoort
033 463 7797

Bodem

Grondvitaal B.V.
Voorthuizerstraat 256
3881 SN Putten
tel -0341 49 13 23

Digitale watertoets

Waterschap Vallei en Veluwe

Flora en fauna

Blom ecologie
Koeweistraat 2
4181 CD Waardenburg
Tel. 0418 820 288

Geluid

BVA verkeersadviezen
Stationsplein 6
8011 CW Zwolle
038 460 6747

Geraadpleegde bronnen:

- Rijks- Provinciale- en Gemeentelijke Beleidsstukken
- Bestemmingsplan Achterveld 2014
- Archeologische Beleidskaart Gemeente Leusden (versie 1.5 oktober 2017)

Inhoudsopgave	pag.
nr.Hoofdstuk 1 INLEIDING	3
1.1 Voorwoord	3
1.2 Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Aanleiding en doelstelling	5
2.2 Ligging in de omgeving en huidige situatie	5
2.3 Geldende bestemmingsplan	6
2.4 Oppervlakten aan- en bijbehorende bouwwerken	7
2.5 Voorgenomen ontwikkeling	7
2.6 Stedenbouwkundige visie	8
2.7 Planologische randvoorwaarden	9
2.8 Gemeentelijk principebesluit	9
Hoofdstuk 3..BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028	12
3.2.2 Omgevingsvisie provincie Utrecht (2020)	13
3.2.3 Bodem, Water en Milieuplan 2016-2021	15
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.4.1 Woonvisie 2021-2025	16
3.4.2 Duurzaamheidsagenda, energieneutraal in 2040	17
3.4.3 Duurzame nieuwbouw – energieneutraal en circulair	17
3.4.4 Milieubeleidsplan programma 2014	18
3.4.5 Beleidsnotitie Bed & Breakfast bij woningen	19
3.4.6 Nota geluidbeleid Wegverkeerlawaaai 2019	19
Hoofdstuk 4 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN	21
4.1 Cultuurhistorie	21
4.2 Archeologie	21
4.3 Bodem	23
4.4 Externe veiligheid	23
4.5 Flora en fauna	24
4.6 Verkeerskundige aspecten	28
4.7 Luchtkwaliteit	29
4.8 Milieuhinder bedrijvigheid	29
4.9 Vormvrije m.e.r. beoordeling	30
4.9 Waterhuishouding	31
4.10 Kabels en leidingen	31
4.11 Duurzaamheid	31
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN	33
Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID	35
6.1 Economische uitvoerbaarheid	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid / participatie	35
6.3 Algemene conclusie	35

Bijlagen:

- 1 - Bodem onderzoek
- 2 - Digitale watertoets
- 3 - Oriënterend onderzoek flora en fauna
- 4 - Onderzoek geluidsbelasting
- 5 - Verslag vooroverleg omwonenden
- 6 - Kaart wijziging Verbeelding bestemmingsplan Achterveld 2014
- 7 - Bouwtekeningen

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Voorwoord

De heer [REDACTED] is eigenaar van het pand aan de Verjaagde Ruiterweg 51 en wenst de huidige vrijstaande woning te slopen en ter plaatse twee-onder-een-kapwoningen te herbouwen. De bestaande woning is qua indeling en gebruikswaarde gedateerd, ook is er het nodige achterstallig onderhoud.

Het vigerende bestemmingsplan 'Achterveld 2014' is op 9 juli 2014 vastgesteld en is met die voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming. Ter plaatse is enkel een vrijstaande woning toegestaan.

Het initiatief, voor het bouwen van twee-onder-een-kapwoningen, is als principe verzoek voorgelegd aan de gemeente met de vraag of aan een bestemmingswijziging medewerking kan worden gegeven. Op 7 september 2023 heeft de gemeente daar een principebesluit over afgegeven en haar medewerking over uitgesproken. Voor behandeling van het initiatief dient er wel een ruimtelijke onderbouwing uitgewerkt te worden, waarmee een procedure gevolgd kan worden van art.2.12, lid 1, sub a, onder 3° WABO, het vroegere projectbesluit, waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft de bestemmingsverandering als een passende en logische wijziging op die locatie en ruimtelijk aansluit bij de bebouwing in de directe omgeving.

Beschreven wordt op welke wijze invulling zal worden gegeven aan de gestelde randvoorwaarden zoals benoemd in het principebesluit. Vervolgens wordt ingegaan op de planologische en milieutechnische randvoorwaarde die van toepassing zijn op het voorgenomen initiatief.

1.2 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing komen achtereenvolgens de volgende aspecten aan de orde, de voorgenomen ontwikkeling, de locatie en wordt er vervolgens ingegaan op verschillende aspecten.

Hoofdstuk 1 Inleiding.

Hoofdstuk 2 Zoomt in op de doelstelling en ligging van het plangebied en beschrijft het de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het Rijks- Provinciaal- en Gemeentelijkbeleid.

Hoofdstuk 4 Wordt per thema het nader (noodzakelijk) onderzoek beschreven.

Hoofdstuk 5 Beschrijving van de juridische aspecten.

Tot slot wordt in **Hoofdstuk 6** ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en wordt afgesloten met een algemene conclusie.

Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Aanleiding en doelstelling

De heer [REDACTED] senior heeft op betreffende locatie gewoond en na diens overlijden d.d. 27 maart 2021 is de woning in bezit gekomen van [REDACTED]. Na enige tijd onbewoond te zijn geweest is de woning nu tijdelijk in de verhuur.

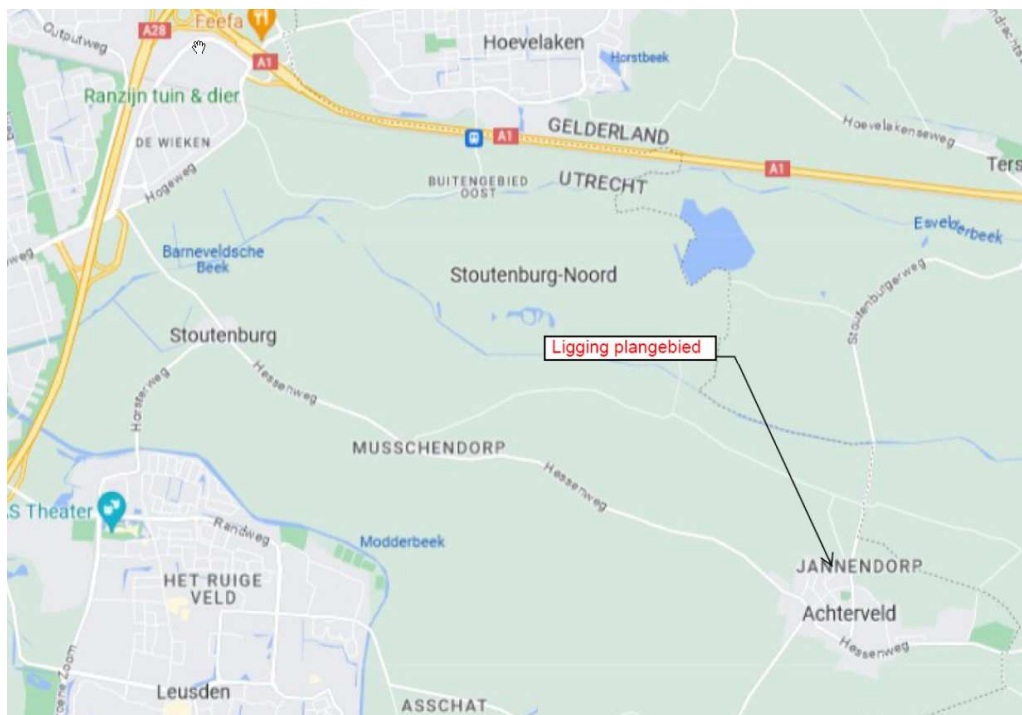
Doelstelling

De heer [REDACTED] wil binnen afzienbare tijd te stoppen met zijn agrarisch bedrijf, gelegen aan het [REDACTED]. Waarna hij voornemens is om in één van beide nieuwbouwwoningen zich te gaan vestigen.

Voor de procedure- en bouwfase wordt met een termijn van circa 2 jaar rekening gehouden.

2.2 Ligging in de omgeving en huidige situatie

De locatie is gelegen aan de Verjaagde Ruitersweg 51 te Achterveld. De weg met bebouwing vormt de noordelijke begrenzing van de kern Achterveld en sluit aan op de Hessenweg die de regionale ontsluitingsweg is richting Amersfoort / Leusden en Stoutenburg.



Afbeelding: Ligging planlocatie aan de noordzijde van de kern Achterveld (bron Google Maps)

De Hessenweg is een regionale verbindingsweg door de kernen Achterveld en Stoutenburg richting Barneveld en Amersfoort, het is daarmee de belangrijkste ontsluitingsweg voor de regio en Achterveld.



Afbeelding: Bestaande woning Verjaagde Ruiteweg 51 (bron Google Street View)

2.3 Geldende bestemmingsplan

De locatie voor onderhavig initiatief is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Achterveld 2014. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Leusden op 7 september 2014. In dit bestemmingsplan heeft de betreffende locatie de bestemming "Wonen" en specifiek aangeduid als vrijstaand. Tevens is de locatie gelegen binnen het gebied met de dubbelbestemming "gebied met middelhoge archeologische verwachting"



Afbeelding . Fragment bestemmingsplan Achterveld 2014

Deze ruimtelijke onderbouwing beoogt de huidige woonfunctie te handhaven en enkel via bestemmingswijziging naar [tae] een twee-onder-een-kapwoningen mogelijk te maken. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken dient tevens het bouwvlak aangepast te worden, zie bijlage 7 wijziging Verbeelding bij deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4 Oppervlakten aan- en bijbehorende bouwwerken

Het huidige perceel bestaat uit drie kadastrale percelen genummerd 2152, 2345 en 2365 met een gezamenlijk oppervalk van circa 776 m².

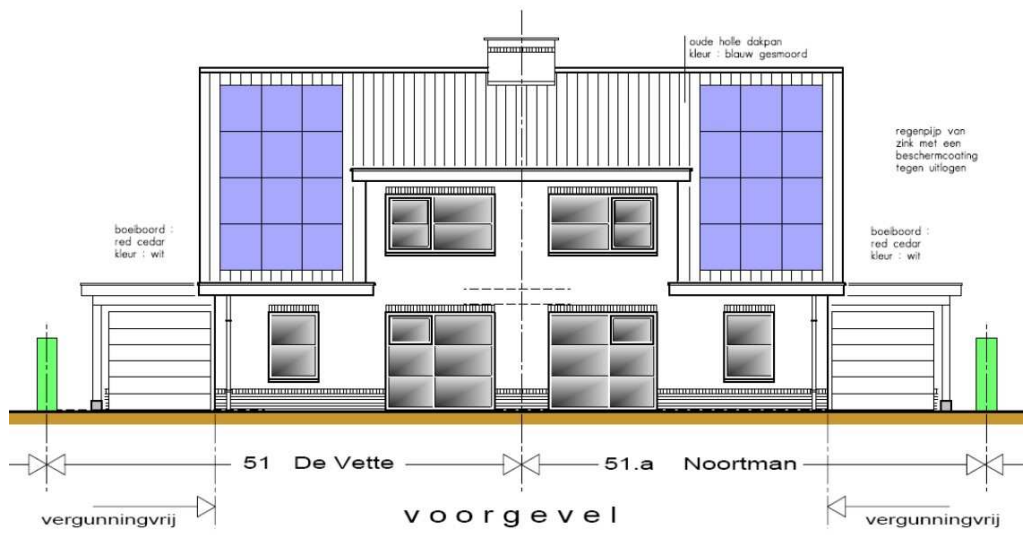
Ten behoeve van de twee nieuw te bouwen woningen zal de bestaande woning en alle bijbehorende bouwwerken worden gesloopt.



Afbeelding: Luchtfoto bestaande kadastrale gegevens

2.5 Voorgenomen ontwikkeling

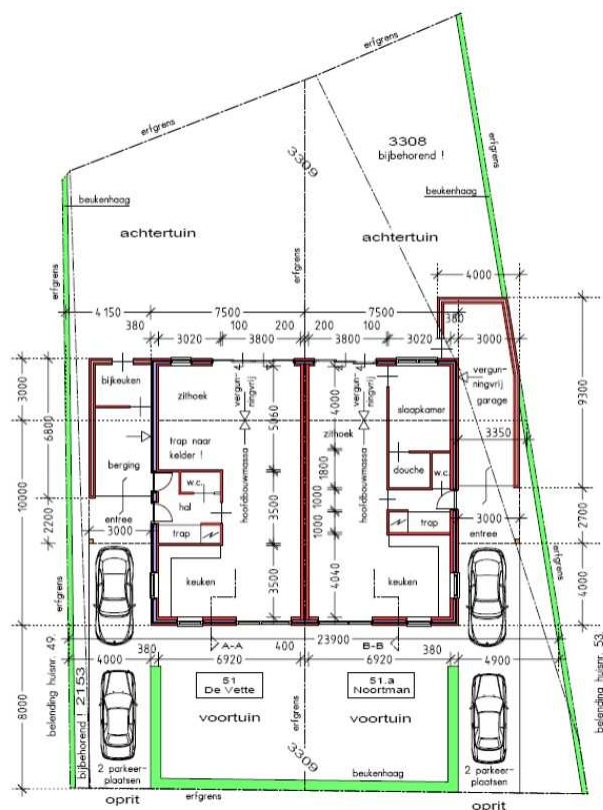
De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van twee woningen onder-een-kap.



Afbeelding: Frontaanzicht voorgevel nieuw te bouwen woningen

Elke woning heeft op de begane grond verdieping een voetprint 13 x 7,5 m, met een oppervlakte van 97,5 m². Bij woning nr. 51 (De Vette) wordt voorzien in onder keldering van de gehele begane grond verdieping. Een bijbehorende berging / bijkeuken en garage worden als vergunningsvrije bouwwerken gelijktijdig in het bouwproces mee opgenomen.

Bij beide woningen wordt op eigen terrein voorzien in de aanleg van twee parkeerplekken voor auto's. Daarvoor dient tevens een tweede in/uitweg te worden aangelegd, dit kan gelijktijdig worden aangevraagd bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen.



Afbeelding: Begane grond verdieping nieuw te bouwen woningen

De bouwtekeningen zijn als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.6 Stedenbouwkundige visie

De Verjaagde Ruitersweg kenmerkt zich als een buurtontsluitingsweg die aan beide zijden wordt geflankeerd door woonbebouwing met voornamelijk vrijstaande- en half-vrijstaande woningen. Kenmerkend aan de bebouwing ten noorden en westzijde van de weg is de lage toegapaste kap, de voorgestelde bebouwing voegt zich daar moeiteloos bij aan en wordt als een passende ontwikkeling aangemerkt binnen het totale straatbeeld.

De voorgevellijn van de bestaande woning blijft gehandhaafd bij de nieuw te bouwen woningen, waarmee de ruimtelijke belevingswaarde vanuit het straatbeeld nagenoeg dezelfde uitstraling behoudt. Het voorheen meer open karakter bij de vrijstaande woning en de tuin ernaast zal wel een iets meer gesloten karakteristiek krijgen door de verlengde gevelwand van de twee nieuw te bouwen woningen. De herverkaveling is in die zin daarmee visueel minder open en groen van karakter. Dit betekend echter niet dat het daarmee als een onwenselijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. De meerwaarde is met name gelegen in het tot stand brengen van een extra woning binnen het bestaand stedelijk gebied.

De doorgetrokken voorgevel tot op de eerste verdieping geeft een rustig architectonisch vormgegeven gevel. Het betreft als-het-ware de dakkapel in het gevelfront als een geïntegreerd geheel.



Afbeelding: Luchtfoto Verjaagde Ruitersweg en omgeving

2.7 Planologische randvoorwaarden

Ontsluiting en Parkeren

De locatie is en blijft ontsloten via de bestaande buurt ontsluitingsweg de Verjaagde Ruitersweg. De bestaande woning heeft een eigen in/uitrit, t.b.v. de realisatie van nieuwe woningen zal die in/uitrit moeten worden verplaatst en een tweede in/uitrit worden aangelegd.

Er is enkel sprake van een functiewijziging van de vigerende bestemming wonen, van een vrijstaande woning naar die voor twee-aaneen woningen.

Overheden moeten de komende jaren invulling geven aan een woningbouwprogramma die voorziet in extra te realiseren woningen, met name dient daarbij gezocht te worden binnen het bestaand stedelijk gebied (de rode contour).

Onderhavig initiatief geeft daar op kleine schaal mede invulling aan.

Het aantal verkeersbewegingen zal zeer beperkt toenemen als gevolg van de extra woonfunctie die ter plaatse zal worden gerealiseerd. Met die geringe extra verkeersbewegingen komt echter de verkeersveiligheid niet in het geding.

Het parkeren t.b.v. het eigen gebruik en dat voor bezoekers vindt in principe plaats op eigen terrein, op iedere kavel wordt voorzien in twee parkeerplekken.

2.8 Gemeentelijk principebesluit

Op 15 juni 2022 is aan de gemeente, middels een 'verkennd initiatief', verzocht om een standpunt ten aanzien van het plan voor de bouw van twee-onder-een-kap woningen op het perceel van de Verjaagde Ruitersweg 51.

In het principebesluit d.d. 7 september 2023 is op dat verzoek uitsluitend gegeven, waarbij het college bereid is mee te werken aan de sloop en nieuwbouw van de woningen. Aangegeven is dat voor de bouw van de nieuwe woningen onder andere een omgevingsvergunning dient aan te vragen om te mogen afwijken van het geldende bestemmingsplan.

Gestelde voorwaarden:

- Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient o.a. een goede ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd.
- Een volledigheidstoets dient te worden uitgevoerd op basis van de Wet natuurbeheer, voor de sloop van de woning dient daarvoor een Quick scan te worden uitgevoerd.
- De te realiseren woningen zullen zogenaamde "Nul-op-de-meter" of energieleverende woningen moeten zijn. Initiatiefnemer dient aan te tonen dat de woning bij normaal gebruik ten minste even veel energie opwekt als er in de woning gebruikt wordt. Dit geldt zowel voor gebouwgebonden energie (waaronder bijvoorbeeld: verwarming, warm water, etc.) als voor gebruikgebonden energie (waaronder bijvoorbeeld: tv, wasmachine, etc.).
- Tevens dient met de gemeente een anterieure overeenkomst te worden afgesloten t.b.v. behoeve van de dekking van de ambtelijke kosten.

De definitie Nul-op-de-meter-woning:

Is een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft.

Berekening energie index

De Energie-Index wordt berekend op basis van 150 tot 200 kenmerken. Hoe lager het getal, hoe beter de energiezuinigheid van de woning is geregeld. Met de energie-index wordt dus een gedetailleerd beeld weergegeven van de energiezuinigheid.

Het officiële energielabel van een woning kan alleen worden bepaald door een gecertificeerde energieadviseur.

Bij een energieneutrale woning worden bijna altijd de volgende onderdelen toegepast:

- Zeer goede isolatie van dak, muren, vloer.
- HR++ glas of triple glas.
- Een ventilatiesysteem, vaak met warmteterugwinning.
- Vloerverwarming of radiatoren die op lage temperatuur werken.
- Zonnepanelen om stroom op te wekken voor o.a. de warmtepomp en je apparaten.
- Meetapparatuur waarmee je kan zien wat je opwekt en wat je verbruikt.

Conclusie

Deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft de voorgenomen bebouwing als een passende ruimtelijke ontwikkeling en geeft aan op welke wijze invulling wordt gegeven aan de door de gemeente gestelde voorwaarden. De ontwikkeling van de twee-onder-een-kap woningen wordt dan ook aangemerkt als een uitvoerbaar project.

Hoofdstuk 3..BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk, maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden van nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

De belangrijkste keuzes die worden gemaakt richten zich op het volgende:

- de opwekking van duurzame energie;
- er ruimte moet zijn voor een overgang naar een circulaire economie;
- tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden;
- het landgebruik moet in balans zijn met natuurlijke systemen, daarmee een goede bodem- en waterkwaliteit en biodiversiteit te bevorderen.

Conclusie

Voorliggende herontwikkeling voorziet in een extra bouwlocatie voor een grondgebonden woning binnen de rode contour van de kern Achterveld.

Er is een grote behoefte aan extra woningen en woningbouwlocaties. Provincies en gemeenten zijn naastig op zoek om daar invulling aan te geven. Op dit punt sluit de ontwikkeling dan ook aan bij de NOVI. Voor wat betreft de andere punten is er geen strijdigheid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijksvaarwegen, de ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het voorliggende initiatief raakt niet aan één van de onderwerpen van nationaal belang uit het Barro.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Uit enkele uitspraken - zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4- 201501297/1/R4 - valt op te maken dat plannen tot 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling zijn aan te merken.

Conclusie

De planlocatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en de ontwikkeling voorziet enkel in de realisatie van één extra woning. Er is bij deze nieuwe ontwikkeling geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, immers de gehanteerde grens tot 11 woningen wordt niet overschreven. Een toets aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028

In deze Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk.

Bij de verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid wordt een belangrijke keuze gemaakt voor het inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling.

Ten minste 2/3 van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave; behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied.

Het landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

De gemeente Leusden behoort in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie tot de regio Amersfoort. De regio Amersfoort maakt deel uit van de Noordvleugel Utrecht, heeft een hoge verstedelijkingsdruk en zal ook de komende jaren nog sterk groeien. De regio is het schakelpunt tussen de Noordvleugel van de Randstad en noord en oost Nederland. De regio Amersfoort ligt centraal, is een knooppunt van wegen en spoorwegen en beschikt daarmee over goede infrastructurele verbindingen.

De regio heeft veel woon- en werk-uitwisselingsrelaties met de nabijgelegen Gelderse gemeenten Barneveld en Nijkerk. Ook de relatie met Almere is van belang.

Voor de totale gemeente Leusden wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1.100 woningen binnen de rode contouren. Daarvan kunnen 800 woningen gerealiseerd worden in Leusden, waaronder de locaties Biezenkamp, Valleipark en Tabaksteeg. De overige 300 woningen zijn in Achterveld geprojecteerd in de projecten Groot Agteveld en Mastenbroek 2.

3.2.2 Omgevingsvisie provincie Utrecht (2020)

De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. We combineren bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij vinden we voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren) zorgen we er juist voor dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zon- en windenergie.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie

De vraagstukken waar we voor staan kan de provincie niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie en medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen we onze ambities bereiken. We voeren het beleid van de Omgevingsvisie uit met behulp van:

- de Omgevingsverordening (zie paragraaf hierna)
- Programma's

Om het beleid uit te voeren hebben we niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij houden we ook rekening met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere keer zorgen we ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van onze gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 hebben wij een inclusieve en circulaire provincie Utrecht:

1. waarin stad en land gezond zijn;
2. die klimaatbestendig en waterrobuust is;
3. waarin duurzame energie een plek heeft;
4. met vitale steden en dorpen;
5. die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
6. met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Relevant voor deze bestemmingswijziging zijn de thema's benoemd onder 4 en 5.

Vitale dorpen en steden

Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien, en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. Wij bezien de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid, en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in deze visie verwoord. Daarom hanteren we bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:

- zo veel mogelijk binnen het stedelijk gebied nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop willen we onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

De woningbouwopgave

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig 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.

Levend landschap, erfgoed en cultuur

De provincie Utrecht kent een rijkdom aan landschap, erfgoed en cultuur. Deze rijkdom wordt door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd en is belangrijk voor onze culturele identiteit, welzijn en vestigingsklimaat. In het landelijk gebied onderscheiden we vijf karakteristieke landschappen: Eemland, Gelderse Vallei, Groene Hart, Rivierengebied en Utrechtse Heuvelrug. In deze landschappen liggen aardkundige waarden. Ook heeft de provincie Utrecht een gevarieerd en goed bereikbaar cultuuraanbod.

Door ruimtelijke veranderingen in onze leefomgeving en door intensief ruimtegebruik staan het landschap en het erfgoed onder druk. Dijkversterkingen, benutting van duurzame energiebronnen, uitbreiding van steden en dorpen, aanleg van nieuwe infrastructuur, intensivering van de landbouw: alles heeft invloed op hoe ons landschap en/of ons erfgoed er uitzien. Onze voornaamste opgave is om de aanwezige waarden te beschermen en te benutten als dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit. Een andere belangrijke opgave die we hebben, is het in stand houden van een aantrekkelijke culturele infrastructuur waarin iedereen kan meedoen.

Wij beschermen en benutten landschappelijke, aardkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden als dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit. Daarbij stimuleren we de inzet van creatieve verbeeldingskracht. Dit doen we om de kwaliteit en identiteit van onze fysieke leefomgeving te versterken. In onze landschappen ontwikkelen we met de kernkwaliteiten van het landschap mee en stimuleren anderen dat ook te doen. Binnen onze Cultuurhistorische hoofdstructuur leggen wij de focus op historische buitenplaatszones, militair erfgoed, agrarische cultuurlandschappen, archeologisch waardevolle zones en historische infrastructuur. We verzilveren de kwaliteiten van linie en limes via onder andere de uitzonderlijke universele waarden van (genomineerd) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies en Neder-Germaanse Limes. Wij zorgen voor monumenten en dragen bij aan een hoogwaardig cultureel aanbod dat meegroeit met het aantal inwoners.

Conclusie

Onderhavig initiatief levert een zeer bescheiden bijdrage aan het woningprogramma voor de gemeente Leusden.

De in de omgevingsvisie benoemde visie, doelstellingen en, randvoorwaarden zijn niet of zeer beperkt toepasselijk op de voorgestelde functiewijziging. Daarmee is de bouw van een extra woning niet strijdig met de uitgangspunten uit de omgevingsvisie.

3.2.3 Bodem, Water en Milieuplan 2016-2021

In het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 van de provincie Utrecht staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van Bodem, Water en Milieu. De uitwerking van dit beleid staat beschreven in de Uitvoeringsagenda Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021. De provincie Utrecht richt zich op het behouden en verbeteren van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Dit betekent dat de provincie werkt aan:

- een robuust bodem- en watersysteem
- bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied, zoals landbouw, recreatie of natuur
- een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving
- een gezonde leefomgeving die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

In de Hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op die verschillende aspecten.

Algemene conclusie

De voorgestelde bestemmingswijziging is niet strijdig met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 Waterschap Vallei en Veluwe

Hierin zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode tot en met 2027. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Veluwe voor de komende zes jaar. Dit plan is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de diverse deelgebieden.

De gemeente Leusden staat geen nieuwe wijzigingen in de ruimtelijke situatie toe die gevolgen hebben voor de waterhuishoudkundige situatie.

Bij onderhavige bestemmingsverandering zijn geen waterhuishoudkundige belangen die van invloed zijn op de waterhuishouding. De doelstellingen van het waterschap komen dan ook niet in het gedrang.

In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het waterhuishoudkundige thema ter plaatse.

3.4 Gemeentelijk beleid

Enkel de voor dit plan relevante beleidsstukken en onderdelen worden hierna behandeld.

3.4.1 Woonvisie 2021-2025

De visie richt zich in eerste instantie op de eerstkomende jaren (tot en met 2025) maar ook wordt er een doorkijk gegeven naar de periode daarna. Het verwoordt een visie op de toekomstige ontwikkelingen in de gemeente.

Maar de woningmarkt stopt niet bij onze gemeentegrenzen, Leusden maakt onderdeel uit van de regio Amersfoort. In de regio stemmen gemeenten jaarlijks woningbouwprogramma's af, kwantitatief en qua differentiatie.

De afgelopen jaren kenmerkten zich door grote, elkaar snel opvolgende veranderingen, zowel op economisch, maatschappelijk als politiek vlak. Tussen al die ontwikkelingen door was er een stabiele trend; een oplopende druk op de woningmarkt. Dit zien we ook zeker terug in onze gemeente. Het aantal woningzoekenden is sterk toegenomen.

Door een ruime woningproductie hebben we de afgelopen jaren op diverse plekken in de gemeente ons woningaanbod kunnen uitbreiden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarbij blijven we zoeken naar een goede balans tussen het bieden van voldoende woonruimte om tegenmoet te komen aan de grote vraag versus het behoud om die groene en dorpse woonomgeving.

In Leusden is nog steeds een grote vraag naar ruime grondgebonden koopwoningen, de traditionele eengezinswoning die een Leusden al in grote mate aanwezig is. De vraag naar iets kleinere en vooral levensloopgeschikte woningen neemt toe, zowel in de huur- als koopsector.

In de periode 2020-2030 zullen ruim 1.000 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Hiermee hebben we voor starters, senioren en gezinnen met kinderen uit Leusden (en voor een belangrijk deel uit de regio) een aantrekkelijk aanbod gerealiseerd.

De afgelopen jaren zijn de verwachtingen over de bevolkings- en huishoudensgroei op basis van landelijke data naar boven bijgesteld. Op basis van de meest recente prognose zal het aantal huishoudens in de gemeente Leusden toenemen van 13.100 (2020) naar 14.150 (2030); een toename van +1.050. Om in deze groei te kunnen voorzien, moeten er jaarlijks gemiddeld 105 woningen worden toegevoegd. Dit is een aanzienlijk hogere opgave dan we als gemeente hebben vastgesteld in onze Omgevingsvisie uit 2017 (gemiddeld 50 woningen per jaar, uitgaande van de lokale behoefte).

We vinden het van groot belang dat er voldoende woningaanbod is voor Leusdenaren die hier een woning zoeken. Juist daarom streven we een hogere bouwambitie na dan enkel de

lokale vraag. De praktijk is immers dat een groot deel van de woningen worden verkocht aan vestigers. Mogelijkheden om voorrang te geven aan lokale woningzoekenden zijn zeer beperkt en vinden we bovendien in de basis niet gewenst. Dat druist in tegen het principe dat iedereen vrij is om te bepalen waar hij / zij in Nederland gaat wonen (Huisvestingswet). Door voldoende woningen te bouwen voor én lokale woningzoekenden én daarnaast rekening te houden met een zeker bouwvolume gelet op vestigers, zorgen we dat er voor beide groepen in kwantitatieve zin voldoende woningen zullen zijn:

- De komende vijf jaar (2021 t/m 2026) houden we rekening met een productie van ongeveer 625 woningen. Hiermee zetten we de lopende plannen waarover afspraken zijn gemaakt voort;
- Voor de periode na 2026 gaan we uit van een woningbouwopgave van 1.050 woningen tot en met 2035.

Wellicht leiden landelijke keuzes tot koerswijzigingen op het gebied van het wonen, daarmee zijn er grenzen aan de maakbaarheid en planbaarheid van de Woonvisie. Deze visie is dan ook niet in beton gegoten. We willen mee kunnen bewegen met de dynamiek in woningmarkt en maatschappij. Daarvoor is monitoring en tussentijdse evaluatie nodig.

Het mogelijk maken van een extra grondgebonden woning (wijzigen van een vrijstaande woning naar die voor twee-onder-een kap woningen) op de voorliggende locatie past binnen de gemeentelijke woonambitie. Met de nieuwe woning wordt de doorstroming binnen de gemeentelijke woningvoorraad bevorderd, tevens wordt daarmee een beperkte aanvulling op de woningvoorraad verkregen die als passend wordt ervaren binnen de bestaande woonomgeving.

3.4.2 Duurzaamheidsagenda, energieneutraal in 2040

In de Duurzaamheidsagenda is opgenomen dat Leusden uiterlijk in 2040 energieneutraal is, maar liever eerder. Daarin is het volgende opgenomen:

- Leusden bouwt energieneutraal en circulair. Dat wil zeggen: op door de gemeente uit te geven gronden kan alleen energieneutraal worden gebouwd. Voor projecten, waarvoor planologische medewerking wordt gevraagd, worden initiatiefnemers gestimuleerd energieneutraal te bouwen.
- Met de ambitie Leusden Energieneutraal in 2040 wordt bedoeld dat er op jaarbasis geen netto import van energie nodig is voor het energiegebruik in de gebouwde omgeving. Energiegebruik voor mobiliteit wordt hierin meegenomen voor zover het energiegebruik van elektrische voertuigen betreft.
- Nieuwbouwprojecten worden zo 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.

Voor grondgebonden woningen betekent de ambitie dat er zgn. Nul op de Meter (NOM) woningen of energieleverende woningen zonder gasaansluiting worden gerealiseerd.

3.4.3 Duurzame nieuwbouw – energieneutraal en circulair

In de gemeente Leusden gelden de "Beleidsregels "Duurzame nieuwbouw - energieneutraal en circulair".

De beleidsregels zijn een uitwerking van de ambitie uit de Dynamische Duurzaamheidsagenda van de gemeente Leusden en de consequenties van de "Energieagenda, naar een CO₂-arme energievoorziening" van het ministerie van EZ en klimaatakkoord van Parijs, naar concrete normen en uitgangspunten t.a.v. de energieprestatie en duurzaamheidseisen in projecten op het gebied van woningbouw, bedrijfs- en kantoorgebouwen en transformatie van kantoren tot woningen.

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

Ambitie circulair bouwen

In het Rijksbrede programma Nederland Circulair wordt een definitie gegeven van circulaire economie. Een circulaire economie is een economie waarin grondstoffen niet 'op' raken. Grondstoffen worden efficiënt ingezet en hergebruikt zonder schadelijke emissies naar het milieu. Voor zover er nieuwe grondstoffen nodig zijn, worden deze op duurzame wijze gewonnen. De bouw is één van de vijf belangrijke ketens uit het Rijksbrede programma Nederland Circulair. Voor de bouw is in het programma een volgende set van strategische doelstellingen uitgewerkt. Op basis daarvan denken we aan de volgende toepassingen in de praktijk in Leusden:

1. Maak bij nieuwbouw zoveel mogelijk gebruik van secundaire grondstoffen. Secundaire grondstoffen zijn herwonnen, herbruikbare grondstoffen; stoffen gewonnen uit eerder toegepaste grondstoffen.
2. Maak in tweede instantie gebruik van hernieuwbare grondstoffen die op duurzaam wijze zijn gewonnen.
3. Bouw waar mogelijk modulair, zodat objecten duurzaam worden gebouwd, gebruikt en ontmanteld.
4. Maak zoveel mogelijk gebruik van bouwmaterialen met zo klein mogelijke CO₂-emissie.
5. Hanteer deze uitgangspunten ook bij de inrichting van de openbare ruimte en Grond Weg en Waterbouw (GWW).

In de praktijk moet circulair bouwen zich nog verder uitkristalliseren. Daarom willen we bij komende gebiedsontwikkelingen ervaring hiermee opdoen en dit evalueren. Indien vasthouden aan de in deze beleidsregels gestelde minimumprestaties leidt tot ongewenste effecten op andere belangen kan de gemeente instemmen met lagere energieprestaties dan de gestelde minimumprestatie (hardheidsclausule).

3.4.4 Milieubeleidsplan programma 2014

Bij het realiseren van een goede en gezonde leefomgevingskwaliteit gaat het om het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving op minimaal het wettelijk niveau. Denk hierbij aan bodem, water, lucht, geur, geluid en externe veiligheid.

In het milieubeleidsplan is als doel opgenomen om de ecologie en biodiversiteit in Leusden te versterken. Milieubeleid moet leiden tot herstel en ontwikkeling van de biodiversiteit.

In het kader van ruimtelijke projecten, bestemmingsplannen, aanvragen omgevingsvergunning en grondtransacties wordt bodemadvies verstrekt. De gemeente zet zich in voor een duurzaam beheer van het oppervlaktewater en de riolering.

De Nota geluidbeleid wordt uitgevoerd en indien nodig worden hogere grenswaarden vastgesteld. Bij bouwaanvragen, bestemmingsplannen, ruimtelijke- en verkeersprojecten, evenementen- en APV vergunningen wordt geluidadvies verstrekt of plannen getoetst.

Het milieubeleidsplan is een toetsingskader bij ruimtelijke plannen en worden aan projecten wettelijke eisen ingebracht op gebied van bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering. Hiervoor worden milieu onderzoeken uitgevoerd. De uitkomsten zijn van belang voor 'een goede ruimtelijke onderbouwing' van de plannen. Bij kleine ruimtelijke projecten en bouwplannen gaat het meer om toetsing aan de regelgeving.

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan verschillende milieukwaliteitseisen zoals voor bodemverontreinigingen, geluid, luchtkwaliteit en veiligheid.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan hoe met de verschillende aspecten is omgegaan.

3.4.5 Beleidsnotitie Bed & Breakfast bij woningen

Bed & Breakfast is een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt binnen bestaande gebouwen. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis. De Bed & Breakfast voorziening is een nevenfunctie naast het wonen of de agrarische functie.

Het doel van het beleid is om Bed & Breakfast voorzieningen bij woningen te stimuleren in goede afstemming met de ruimtelijke ordening en met bescherming van de woonomgeving. Deze beleidsnotitie geldt echter voor het gehele gemeentelijk grondgebied, dus ook het stedelijk gebied. Afhankelijk van de grootte van het bestaande woonhuis en omgevingskenmerken is de toelaatbare grootte van een Bed & Breakfast variabel. De inpassing van een Bed & Breakfast voorziening bij een woonhuis vereist maatwerk en dient aan bepaalde voorwaarden te worden verbonden.

3.4.6 Nota geluidbeleid Wegverkeerlawaaï 2019

De Nota geluidbeleid 2019 is de geactualiseerde versie van de Nota geluidbeleid 2009 waarin verschillende aandachtspunten zoals de verkeersdruk, de invloed van de bouwopgave op de geluidskwaliteit, het behoud van de rust en geluidhinder bij festiviteiten en evenementen.

De Nota geluidbeleid Wegverkeerlawaaï 2019 is vooral bedoeld om de gemeentelijke uitgangspunten binnen de gemeentelijke organisatie te verhelderen en het geluidbeleid nog beter te laten aansluiten bij de ambities die de gemeente Leusden heeft om een voor de gemeente passende geluidskwaliteit te realiseren. De gemeente wil waarborgen dat met deze geluidsnota leefbare woonsituaties gerealiseerd worden. De Nota geluidbeleid Wegverkeerlawaaï 2019 kan verder dienen om aan de inwoners te laten zien wat de gemeente doet om geluidhinder te beperken.

Wet geluidhinder

Om geluidhinder als gevolg van het wegverkeer met name bij woningen te voorkomen dan wel te beperken is de Wet geluidhinder (hierna Wgh) op 16 februari 1979 gefaseerd in werking getreden. In deze wet zijn regels opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op o.a. woningen. De Wgh bevat een uitgebreid systeem van regels ter bestrijding van geluidhinder en ter bescherming van de burger in zijn woonomgeving. De regels zijn bedoeld om de negatieve gezondheidseffecten, die geluidhinder kunnen veroorzaken, zoveel mogelijk te voorkomen of te verminderen.

In het dorp Achterveld gaat het meeste verkeer via de Hessenweg die overgaat in de Achterveldseweg. Dit is een drukke weg en heeft in het dorp grotendeels een snelheidslimiet van 30 km/uur.

Vastgestelde geluidzones verkeerswegen

De in de Wgh vastgestelde geluidzones langs wegen zijn gebaseerd op een gemiddeld te verwachten geluidbelasting vanwege de weg van 48 dB op de zonegrens. De breedte van de zone is gerelateerd aan het aantal rijstroken en de aard van het gebied (stedelijk of buiten stedelijk). In de onderstaande tabel is de zonebreedte aangegeven voor de verschillende situaties die de wet onderscheidt.

In stedelijk gebied, niet voor een auto(snel)weg:

- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter.

In buitenstedelijk gebied en voor een auto(snel)weg:

- voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
- voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter

Artikel 74 Wgh geeft aan waar de zone van een weg begint. De zone is gelegen aan weerszijden van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- of fietspaden en vluchtstroken worden niet tot de weg gerekend en vallen binnen de zone.

In relatie tot het plangebied

De bouwlocatie van de woningen bevindt zich weliswaar binnen de bebouwde kom van Achterveld in een (conform de Wgh niet zoneplichtige) 30 km/uur zone, maar valt ook binnen de wettelijke geluidszone van de Jan van Arkelweg en Het Jannendorp. Op deze wegen geldt (deels) een maximumbeleid van 60 km/uur.

Deze wegvakken zijn volgens de definities uit de Wgh (Wet geluidhinder) zoneplichtig.

Het plangebied valt binnen de wettelijke geluidzone van deze wegen (in dit geval 250 meter) en is er derhalve een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Op de overige wegen in de directe omgeving van de geprojecteerde woningen geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. De 30 km/uur wegen zijn niet zoneplichtig en hoeven conform de Wgh niet te worden beschouwd. Echter, om een goede ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling mogelijk te maken zullen ook de omliggende 30 km/uur wegen in het akoestisch onderzoek betrokken worden. Waarmee kan worden vastgesteld of een aanvaardbaar akoestisch klimaat aanwezig is en of maatregelen aan de gevel van de woning(en) nodig zijn, om te kunnen voldoen aan het gewenste geluidsniveau binnen de woning.

In hoofdstuk 4.6 (Verkeerskundige aspecten) zal o.a. nader worden ingegaan op het thema wegverkeerslawaaï.

Conclusie t.a.v. de gemeentelijke algemene beleidsuitgangspunten

De bestemmingswijziging heeft geen strijdigheid tot gevolg met het gemeentelijkbeleid. Wel blijkt dat er een grote behoefte bestaat aan woningen, de nieuwe woonfunctie voorziet daarmee mede in die vraag.

Hoofdstuk 4 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

4.1 Cultuurhistorie

De Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

De gemeente Leusden kent een lange historie en de nog aanwezige cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn hiervan het tastbare bewijs. Dit zijn vooral gebouwen op de landgoederen en langs de historische wegen Hamersveldseweg, Asschatterweg en de Hessenweg. Daarnaast zijn er waardevolle structuren in het landschap. Dit betreft groenstructuren, maar ook de Grebbelinie.

Via handelswegen bereisden vanaf circa 1640 kooplieden tot in de 18e eeuw uit Hessen via Arnhem, Barneveld, Achterveld, Stoutenburg de bestemming Amersfoort of Utrecht. Hessenwegen waren handelswegen door Noord-Duitsland en Oost-Nederland richting Amersfoort en Utrecht. Via de Hessenweg vervoerden de Hessen (de naam verwijst naar kooplieden die afkomstig waren uit het Landgraafschap Hessen-Kassel of omgeving) goederen vanuit Duitsland naar Amersfoort, "De Koppel". Daar werd overgeladen in schepen en van daaruit namen ze ook hun retourvracht weer mee naar Duitsland. Langs de gehele Hessenwege liggen pleisterplaatsen en oude boerenhoeves in een begroeiing van heide en struikgewas. De huidige Hessenweg dankt daaraan zijn naam.

In 1746 bouwt Gregorius Storm het eerste kerkje in Achterveld. Rond de kerk en de pastorie ontstaat daarna een dorp. Tussen 1844 en 1932 wordt er een tweede kerk gebouwd bij 't Laantje. In 1932 wordt deze kerk gesloopt en op dezelfde plek de huidige parochiekerk van de Heilige Jozef gebouwd, Hessenweg 325. De kerk is aangewezen als rijksmonument. In Achterveld staan twee gemeentelijk monumenten:

- Meester van Bergenweg 1: boerderij;
 - Jan van Arkelweg 6: voormalig lagere school.
- In 1912 besluit het kerkbestuur onder leiding van [REDACTED] een school te laten bouwen naar een ontwerp van de architect [REDACTED]

4.2 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden, als onderdeel van de Monumentenwet 1988. Op grond van de Monumentenwet is de raad verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Archeologische Beleidskaart

Deze waarden en verwachtingen zijn aangegeven op de archeologische beleidskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten en landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen. De archeologische beleidskaart is samen met de archeologienota door de gemeente Leusden bij collegebesluit op 6 maart 2018 vastgesteld. De beleidskaart kent een onderverdeling in gebieden. Per gebied is een beleidsadvies geformuleerd. Naast Rijksmonumenten en gemeentelijke ondergrondse monumenten zijn er

gebieden met een hoge archeologische waarde aangewezen. Ook is er een verdeling gemaakt tussen gebieden met een hoge, middelhoge en een lage archeologische verwachting.

Ter voldoening aan artikel 38a van de Monumentenwet wordt in bestemmingsplannen een regeling opgenomen ten aanzien van de gebieden met archeologische waarden en verwachtingen op, voor zover die al niet (anderszins) zijn beschermd via de Monumentenwet.

Regeling in bestemmingsplannen

Gezien de daarbij betrokken belangen en de wettelijke plicht om in de bestemmingsplannen nadrukkelijk rekening te houden met archeologie wordt in voorkomende gevallen gekozen voor een dubbelbestemming.

Het opnemen van een dubbelbestemming brengt goed tot uitdrukking dat archeologie op zichzelf dient te worden beoordeeld en ten opzichte van de medebestemming van primair belang is. De dubbelbestemming omvat een eigen stelsel van regels voor bouwen en gebruik, dat functioneert naast (of boven) de regeling die is verbonden aan de onderliggende bestemming.

Archeologie in relatie tot het plangebied

In het vigerende bestemmingsplan Achterveld 2014 is de betreffende locatie gelegen binnen het gebied met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting'. Binnen die zone is ter plaatse het beleid bepaald dat ontwikkelingen van terreinen groter dan 500 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld er voorafgaand een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

De verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport geldt niet indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

In relatie tot het planvoornemen

Het initiatief voor de bouw van twee woningen is ter beoordeling voorgelegd aan de regio-archeoloog verbonden aan het Centrum voor Archeologie te Amersfoort. Op d.d. 29 september 2023 is daar de volgende rapportage over afgegeven.

De nieuwbouwplannen vergeleken met de archeologische verwachting ter plaatse. Vanwege de relatief lage ligging in een vlakte is er een lage tot middelhoge verwachting op vindplaatsen uit de prehistorie. Concreet wordt één extra woning op de plek van de huidige woning geplaatst. Door de bestaande kruipruimte is de bodem ter plekke al behoorlijk verstoord. Bovendien worden de woningen bij elkaar kleiner dan 500m².

De kans dat er archeologische resten worden geschaad wordt als zeer klein geacht. Er hoeft daarom geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Omdat het echter nooit valt uit te sluiten dat archeologische resten aanwezig zijn wil ik wel graag expliciet wijzen op de meldingsplicht toevalsvondsten.

Meldingsplicht archeologische toevalsvondsten: (Erfgoedwet art.5.10)

Indien bij bodemverstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vindeur weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is diegene verplicht dit direct te melden. Officieel dient een melding te gebeuren bij de burgemeester van de betreffende gemeente of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In de praktijk is het eenvoudiger de melding te doen bij de gemeentelijk archeoloog via het Centrum voor Archeologie van de gemeente Amersfoort.

Conclusie

Er is geen reden om archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Archeologie vormt daarvoor geen beletsel voor de voorgenomen ontwikkeling, de wijzigingsprocedure kan zonder archeologische restricties worden doorlopen.

4.3 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bodemanalyse te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van bepaalde bestemmingen of bestemmingwijzigingen.

Bij ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Wanneer een toekomstige functie mogelijk wordt belemmerd door de bodemkwaliteit (denk bijvoorbeeld aan een woonfunctie op een voormalige vuilstortplaats), zal een verkennend bodemonderzoek moeten aantonen of dit daadwerkelijk het geval is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om te kijken of de toekomstige functie van het gebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem. Het voorgenomen initiatief heeft betrekking op een bestemmingswijziging van het perceel Verjaagde Ruiterveg 51 te Achterveld. In verband met de voorgenomen wijziging van de bestemming 'Wonen' van een vrijstaande woning naar die voor een twee-onder-een-kap woningen dient een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden uitgevoerd. Om te beoordelen of er sprake is van een bodemkwaliteit die geschikt is voor de woonfunctie is in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing door Grondvitaal B.V. in oktober 2023 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

De volledige rapportage is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Conclusie uit de rapportage:

Bij de terrein inspectie zijn geen waarnemingen gedaan die zouden kunnen wijzen op een bodemverontreiniging. Ook zijn tijdens het uitvoeren van de monsternamen verder geen bodemvreemde materialen of afwijkingen m.b.t. geur en kleur waargenomen en zijn er tijdens de monsternamen geen puin of asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De onderzoekshypothese "onverdacht" kan op grond van de analyseresultaten van de grondwatermonsters heel strikt genomen niet worden gehandhaafd. Formeel gesproken is de kwalificatie verdacht van toepassing.

De aangetroffen barium concentratie in het grondwater is echter van lichte aard en geeft geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil. In het boven- en ondergrondmengmonster zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde aangetroffen.

Op basis van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de vastgestelde bodemkwaliteit daarmee geen belemmering vormt voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

4.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen het onderwerp externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR); is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermde persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit;
- het Groepsrisico (GR); geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico bestaat uit een invloedsgebied waarbinnen het risico verantwoordt moet worden.

Uit de risicokaart komt het volgende beeld naar voren:

- **Inrichtingen**

Binnen het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die in het kader van externe

veiligheid relevant zijn. Ook buiten het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waarvan het invloedsgebied zich tot het plangebied uitstrekt.

- **Vervoer over de weg, het water en het spoor**

Nabij het plangebied is de Hessenweg gelegen en aangewezen als een Route Gevaarlijke Stoffen. Deze route kan gebruikt worden door bestemmingsverkeer dat bijvoorbeeld vuurwerk aflevert. De Hessenweg maakt echter geen deel uit van het Basisnet.

- **Buisleidingen**

In en rond het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die in het kader van de externe veiligheid relevant zijn.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een onthefingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling is daarom voor het betreffende perceel onderzoek verricht naar de aanwezige flora en fauna.

Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Arkemheen ligt op een afstand van bijna 10 kilometer van het gebied. Externe werking op het beschermde natuurgebied(en) is niet aan de orde, gelet op afstand tot de onderzoekslocatie en de aard van de ingreep.

Er zijn in het kader van de Wnb geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling wat betreft deze gebiedsbescherming. Het plangebied ligt niet in of grenzend aan een gebied dat behoort tot een NNN- gebied. Externe werking op beschermde NNN-gebieden is niet van toepassing binnen de Wnb. Er zijn in het kader van de Wnb geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling wat betreft deze gebiedsbescherming.

Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering is een Aeriusberekening niet meer noodzakelijk bij bouw- en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. Om die reden is alleen stikstofemissie voor de gebruiksfase relevant. De woningen worden conform de huidige regelgeving gasloos uitgevoerd. Daardoor worden de NOx-emissies uitsluitend veroorzaakt door verkeersbewegingen. Uit de Handreiking woningbouw en AERIUS (Rijksoverheid, januari 2020) blijkt dat in de gebruiksfase bij een afstand van 2 kilometer tussen het plangebied en het voor stikstof gevoelige natuurgebied, dat bij 50 woningen, geen stikstofdepositie wordt veroorzaakt die groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige natuurgebieden, Veluwe op ongeveer 13 kilometer en Utrechtse Heuvelrug op ongeveer 11 kilometerafstand, zal er in de gebruiksfase geen sprake zijn van een toename van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelig natuurgebied. Daarmee is een nader stikstofonderzoek niet noodzakelijk en vormt het geen belemmering voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

Bij het oriënterend onderzoek ecologie in het kader van de Wet Natuurbescherming is bij de beoordeling specifiek gelet op de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt. De volledige rapportage is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Planten

Beschermde planten zijn niet aangetroffen gedurende het veldbezoek. Hiermee kan worden uitgesloten dat er sprake is van het opzettelijk vernielen van beschermde planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied.

Grondgebonden zoogdieren

Op en rondom de planlocatie zijn geen holen, nesten of sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van beschermde zoogdiersoorten. Er is ten aanzien van grondgebonden zoogdieren geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming.

Vleermuizen

Het leefgebied van beschermde vleermuizen (artikel 3.5 Habitatrichtlijn bijlage IV) bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden. Ongeacht de mogelijke aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen kunnen vleermuizen gebruikmaken van de planlocatie tijdens vliegbewegingen en foerageeractiviteiten.

In de bomen op en nabij de planlocatie zijn geen boomholten of andere potentiële verblijfplaatsen aangetroffen. Er worden geen bomen gekapt in de beoogde ruimtelijke ingreep. De ontwikkeling resulteert derhalve niet in het wegnemen van verblijfplaatsen van boom-bewonende vleermuizen.

De te slopen bebouwing is nauwkeurig geïnspecteerd op de aan- dan wel afwezigheid van potentiële verblijfplaatsen en geschikte invliegopeningen. Er zijn geen openingen aanwezig in de vorm van stootvoegen of ander soortgelijke openingen in de muren van de woning, er zijn echter wel verschillende openingen aanwezig tussen de muur en het dakoverstek. Deze openingen zijn van voldoende ruimte om gebouw-bewonende vleermuizen toegang te geven tot de dakruimte en mogelijk ook de spouwmuur. Naast deze openingen zijn er verschillende kierende kantpannen aanwezig die als geschikte invliegopening voor vleermuizen kunnen dienen. Naast de woning is ook de garage potentieel geschikt als vleermuis-verblijfplaats door de aanwezigheid van kierende kantpannen en de aanwezigheid van dakbeschoot. Echter zijn er missende planken aanwezig in het dakbeschoot. Hierdoor zijn er openingen aanwezig die toegang geven tot binnenzijde van de zolder. Doordat de binnenzijde van de garage toegankelijk en de kantpannen voldoende kieren is de bebouwing mogelijk ook geschikt voor gewone grootoorvleermuis. Tijdens het veldbezoek zijn geen waarnemingen gedaan en/of sporen aangetroffen die duiden op aanwezigheid van vleermuizen. Om vast te stellen of de vleermuis daadwerkelijk gebruik maakt van de planlocatie en dat de planlocatie een van de hieronder beschreven functies vervult, is een nader onderzoek naar gebouw-bewonende vleermuizen noodzakelijk.

Uit dit aanvullende onderzoek dient te blijken of een ontheffing noodzakelijk is ten behoeve van de geplande ingreep, sloop van de woning. Naar verwachting kan deze ontheffing worden verleend, immers de nieuwbouw en renovatie kan pas worden aangevangen nadat de bestaande woning is gesloopt. De eventuele aanwezigheid van vleermuizen vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het bouwplan.

Amfibieën

Het is niet uit te sluiten dat algemene soorten, zoals de bruine kikker en gewone pad voorkomen op de planlocatie. Deze dieren vallen echter onder de vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen op basis van de vastgestelde provinciale verordeningen. Er is ten aanzien van amfibieën geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen in het kader van de Wet

natuurbescherming.

Reptielen

Reptielen zijn over het algemeen verbonden aan structuurrijke en weinig verstoorde biotopen als heidevelden, bosgebied en natuurlijke oevers. Door de afwezigheid van structuurrijke biotopen, oppervlaktewateren, bosgebieden, houtwallen en de hoge mate van menselijke verstoring is het voorkomen van hazelworm en levendbarende hagedis binnen het plangebied uitgesloten. Er is ten aanzien van reptielen geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming.

Vissen

Op de planlocatie en binnen de invloedssfeer van de beoogde ruimtelijke ingreep bevindt zich geen oppervlaktewater. Er is ten aanzien van vissen geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming.

Insecten en andere ongewervelden

Op de planlocatie zijn geen plantensoorten aangetroffen die specifiek voor een beschermde ongewervelde een waardplant vormen, voor zover deze plantensoorten gedurende de winterperiode zichtbaar zijn. Ook is er geen sprake van oud hout, zure vennetjes of andere specifieke omstandigheden die duiden op de mogelijke aanwezigheid van beschermde insecten of andere ongewervelden. Er is ten aanzien van insecten en andere ongewervelden geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming.

Vogels

Gedurende het veldbezoek zijn geen individuen, nesten en/of sporen aangetroffen van vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestlocatie en/of leefgebied. Binnen een straal van 100 meter van de planlocatie is vastgestelde aanwezigheid van nestlocaties van jaarrond beschermde vogels niet bekend.

Vogels – Jaarrond beschermde nestlocaties

De huismus heeft een sterke binding met mensen en komt tot broeden in of tegen gebouwen in dorpen en steden, in en bij boerderijen, maneges, kinderboerderijen en andere vormen van bebouwing in het landelijk gebied. Op plekken waar menselijke bebouwing wordt afgewisseld met groenvoorzieningen zijn meer huismussen dan op plekken waar geen groen aanwezig is. De woning en garage zijn opgebouwd uit pannendaken met dakbeschot. Daarnaast zijn er kierende kantpannen aanwezig die van voldoende grootte zijn om als invliegopening voor huismus te dienen. Om de aanwezigheid van nestlocaties en essentieel leefgebied van de huismus vast te stellen dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

De gierzwaluw heeft als oorspronkelijk rotsbewoner de rotsen ingeruild voor bebouwing. De soort broedt daardoor hoofdzakelijk in stedelijk gebied in donkere holtes van ventilatieschachten, spleten in muren en onder (pannen)daken. De woning en garage beschikken beide over kierende kantpannen van voldoende grootte om geschikt te zijn als invliegopening van de gierzwaluw. Door de aanwezigheid van dakbeschot en geschikte invliegopeningen in de woning en garage kan de aanwezigheid van nestlocaties van de gierzwaluw niet uitgesloten worden. Om de aanwezigheid van nestlocaties van de gierzwaluw vast te stellen dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

Vogels – Algemene broedvogels

De planlocatie voorziet in beperkt voedselaanbod en structuurrijke schuilgelegenheden voor algemene soorten. Ten aanzien van algemene broedvogels en categorie 5 soorten kunnen de sloopwerkzaamheden worden opgestart buiten het broedseizoen en/of na het ongeschikt maken van de planlocatie. Indien de beoogde werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart dient de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een ter zake deskundige.

Als alternatief zou een zogenaamd soortenmanagementplan (SMP) kunnen worden toegepast, waarbij door natuurinclusief bouwen wordt voorkomen dat de Wet natuurbescherming wordt overtreden. Dat alternatief is echter niet mogelijk op het onderhavig initiatief omdat de gemeente Leusden daar op dit moment mee bezig is een plan voor te ontwikkelen en het nog geruime tijd nodig heeft om tot een afronding te komen.

Het bevoegd gezag is medeverantwoordelijk voor een volledige aanvraag t.b.v. het slopen en bouwen. Als het bevoegd gezag "redelijkerwijs" kan weten dat er beschermde soorten voorkomen, en dat is niet meegenomen in de aanvraag, dan moet het hierop actie ondernemen bij het in behandeling nemen van de aanvraag.

Conclusie uit de rapportage

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming.

De sloop van alle bebouwing ten behoeve van twee nieuwe woningen aan de Verjaagde Ruiterweg 51 te Achterveld is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. Wel dienen er enkele algemene maatregelen getroffen te worden ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan het indienen van een sloopmelding, voor de bestaande woning, dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen (soortenbescherming).

Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen.

Aanbevelingen

Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).

Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.

De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).

De sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

4.6 Verkeerskundige aspecten

Ontsluiting

Ontsluiting vindt plaats via twee eigen in- en uitritten aansluitend op de Verjaagde Ruiterweg.

Parkeren

Bij beide nieuwbouwwoningen wordt op de kavel voorzien in de realisatie van twee parkeerplekken.

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder stamt uit 1979 en beoogt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming te bieden tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrieweglawaaï door middel van zonering.

Per 1 juli 2012 is de geluidproductieplafonds voor hoofdwegen ingevoerd via een nieuw hoofdstuk 11 Geluid in de Wet milieubeheer.

Wanneer bij een plan sprake is van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) verplicht de Wgh ertoe om rekening te houden met de geluidzone van wegen. Op grond van artikel 74 van de Wgh heeft iedere weg een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 km/uur.

Omdat de planlocatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Jan van Arkelweg en Het Jannendorp (250 meter) is voor deze wegen een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Op de overige wegen in de directe omgeving van de geprojecteerde woningen geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. De 30 km/uur wegen zijn niet zoneplichtig en hoeven conform de Wgh niet te worden beschouwd. Echter, om een goede ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling mogelijk te maken zal ook de omliggende 30 km/uur wegen in het akoestisch onderzoek betrokken worden.

In het kader van deze Ruimtelijke Onderbouwing is door BVA verkeersadviezen op 26 oktober 2023 een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Het volledige rapport is als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Conclusies uit de rapportage

Uit de berekende waarden 2 blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de zoneplichtige wegen (Jan van Arkelstraat buiten de bebouwde kom en Het Jannendorp bubeko) de geluidsbelasting respectievelijk maximaal Lden 32 dB en Lden 26 dB bedraagt.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat de voorkeursgrenswaarde van Lden 48dB op geen van de toetspunten wordt overschreden.

Ten gevolge van het verkeer op de 30 km/uur wegen bedraagt de maximaal berekende geluidsbelasting Lden 46 dB. Deze waarde is berekend op de zuidgevel van de nieuwbouwwoning Verjaagde Ruiterweg 51a. Ook de gecumuleerde waarde overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van Lden 48dB niet.

Geconcludeerd kan worden dat er voor de nieuwbouw van de woningen vanuit de Wgh, inzake wegverkeerslawaaï geen beperkingen zijn. De berekende geluidsbelastingen op de gevels van de nieuwe woningen blijft onder de voorkeursgrenswaarde.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

Sinds 2007 zijn de belangrijkste luchtkwaliteitseisen opgenomen in de nieuwe Wet milieubeheer. Hierin is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen verruimd. Doordat het NSL in werking is getreden, draagt op grond van het Besluit niet in betekenende mate een project niet bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde. De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

De voorliggende ontwikkeling maakt enkel een bestemmingswijziging van een vrijstaande woning naar de twee-onder-een-kap woningen mogelijk. Daarmee zal er één extra woning gerealiseerd gaan worden en blijft het onder de norm van 1500 woningen waarvoor onderzoek naar negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit moet plaats vinden.

Op basis van omvang van de ontwikkeling is onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.8 Milieuhinder bedrijvigheid

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen 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 passende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

In de praktijk wordt voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting gezocht bij de richtafstanden genoemd in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering uit 2009.

Sinds januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. De wet vormt het exclusieve toetsingkader voor stankhinder vanwege veehouderijbedrijven. Voor het aspect 'geur' gelden afstanden door middel van een zonering.

In de directe omgeving van de te realiseren woningen zijn geen bedrijven gelegen die op grond van hun (vergunde) activiteiten een belemmering zouden kunnen opleveren voor het initiatief.

Conclusie

Het aspect milieuhinder bedrijvigheid vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.9 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r. (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

In het projectgebied wordt één extra woning mogelijk gemaakt. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11.2, bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is derhalve niet direct noodzakelijk.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake is. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwater beschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt en ligt het niet binnen een Bèlvéderegebied of beschermd stads- en dorpsgezicht, ook is het niet gelegen in een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

Bovenstaand zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, waaruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Er zijn geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en is het daarom niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.9 Waterhuishouding

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, waarin aan water een belangrijke rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets zijn waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces betrokken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Indien voorkomen echt niet mogelijk is, komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Digitale watertoets

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is het plan Verjaagde Ruitersweg 51 te Achterveld op 2 oktober 2023 voorgelegd aan Waterschap Vallei en Veluwe middels een uitgevoerde digitale watertoets (zie bijlage 2).

De vooroverlegreactie is in deze ruimtelijke onderbouwing verwerkt en op basis daarvan is mede invulling gegeven aan de waterparagraaf.

Met de toets is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Door de geringe toename aan verhard oppervlak zal neerslag mogelijk versneld worden afgevoerd. Je kunt direct aan de slag, maar je moet wel voldoen aan de zorgplicht. Dit betekent dat je zorgvuldig werkt en schade aan het watersysteem voorkomt.

Verder overleg met het waterschap is niet nodig. Het Waterschap Vallei en Veluwe geeft een positief wateradvies.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen waterhuishoudkundige belangen die belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg kunnen hebben. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied of in de directe omgeving hiervan liggen geen kabels en/of leidingen die ruimtelijk relevant zijn of een nadere toelichting behoeven.

4.11 Duurzaamheid

Streven van de gemeente is om gebouweigenaren te stimuleren om bij nieuwbouw of verbouw energiezuinig en gasloos te bouwen en duurzame materialen toe te passen.

Nadere uitwerking van de voorgenomen nieuwbouw

De woningen worden in principe als energieneutrale woningen (Nul-op-de-meter) gebouwd.

Een energieneutrale woning begint met een isolatiepakket met een zo hoog mogelijke Rc-waarde, toepassing van isolerend glas (drievoudig of H++ glas), de woningen zijn goed tot zeer goed luchtdicht en de toepassing van zonnepanelen is bijna standaard: gemiddeld 15 tot 20 panelen per woning.

Om een nul-op-de-meter woning genoemd te mogen worden, dient deze aan een aantal eisen en regels te voldoen: De woning moet een energieprestatiecertificaat (EPC) hebben gekregen van gecertificeerde adviseur. Uit het certificaat moet blijken dat de energie die jaarlijks opgewekt en verbruikt wordt, gelijk of lager is dan nul (bij normaal gebruik). Er

moet extra opwekking aanwezig zijn voor gebruikersgebonden energie van tenminste 3150 kWh bij vrijstaande of half-vrijstaande woningen.

Bij de te bouwen woningen zijn daarvoor de toe te passen maatregelen:

1. Isolatie uitgedrukt in isolerend vermogen van een constructie uitgedrukt via de Rc-waarde (R= 'resistance', c = 'construction'). Hoe hoger de Rc-waarde, hoe beter de constructie isoleert. Over het algemeen geldt dat een Rc-waarde van 3,5 voor een goede isolatie zorgt.
 - a) keldervloer Rc van 4.0
 - b) kelderwand Rc van 4.0
 - c) b.g.g. vloer Rc van 4,5
 - d) gevels Rc van 5,25
(spouwmuur 380 mm breed met drukvaste PIR isolatie 120 mm)
 - e) platte dak Rc van 6.0
 - f) kap Rc van 6.0
2. Zo zorgvuldig mogelijk kierloos te bouwen.
3. Verwarming en warm tapwater d.m.v. een luchtwarmtepomp.
4. Circa 24 tot-30 m² zonnepanelen, die een energieverbruik van 3500 Kwh/jr dekken.
5. Alle ramen worden voorzien van H++ glas.
6. Screens voor de ramen.

Het aantal benodigde zonnepanelen en/of het toe te passen oppervlak daarvan is mede afhankelijk van wat zich daarvoor in de markt aanbied. Te zijner tijd (na realisatie van de woningen) kan het zijn dat de op te wekken energie per paneel (veel) hoger is dan nu het geval is en het benodigde aantal of oppervlak bijgesteld moet worden.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN

De procedure die gevolgd wordt is die van de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo), het vroegere projectbesluit, waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Er moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing is daarbij een vereiste voor de behandeling van de aanvraag tot bestemmingswijziging.

Algemeen

De nu voorgestane wijziging van de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding [tae] twee-aaneen houdt tevens in dat de regelgeving zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Achterveld 2014' overeenkomstig van toepassing wordt zoals verwoord in de voorschriften onder artikel 17 Wonen.

De bestemming 'Tuin' blijft qua regelgeving gelijk, wel zal door het gewijzigde bouwvlak ook de vorm van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' worden aangepast. Op de verbeelding (zie bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing) wordt het vigerende beeld getoond met ernaast de nieuwe situatie zoals die wordt beoogd.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Achterveld 2014 wijzigt niet en blijft overeenkomstig van toepassing.

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten voor het initiatief zijn dan ook volledig voor de initiatiefnemer.

De beoogde ontwikkeling wordt derhalve economisch uitvoerbaar geacht.

Planschade

Het vaststellen van een nieuw plan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Aangezien de ontwikkeling geen grootschalige planologische wijziging mogelijk maakt is het niet aannemelijk dat er aanleiding is voor vergoedbare planschade.

Geen exploitatieplan

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. In dit kader wordt een planschade overeenkomst opgesteld tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarmee is verzekerd dat eventuele kosten ten behoeve van planschade volledig voor rekening van de initiatiefnemer komen.

In dit geval zijn de kosten dan ook anderszins verzekerd en is het dus niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Overeenkomst

De gemeente Leusden en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over o.a. de te slopen bebouwing, de nieuwbouw, in-/uitritten, en de kosten van de gemeente voor begeleiding en procedure van de omgevingsvergunning.

Indien sprake is van tegemoetkoming in schade komt dit voor rekening van de initiatiefnemer. Ook de andere financiële risico's die samenhangen met de ontwikkeling van dit plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

De economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan is derhalve verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid / participatie

In het kader van een goed nabuurschap heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden persoonlijk geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Te weten de bewoners van huisnummers Verjaagde Ruiterweg 54, 56, 58, 60, 62, 49, 53 en Jannendorp 1a.

Allen hebben kennis genomen van de voorgenomen initiatief en zonder uitzondering zijn daar geen bezwaren op naar voren gekomen, zie ook bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

6.3 Algemene conclusie

In de voorgaande hoofdstukken is beschreven wat de huidige situatie is en hoe deze eruit komt te zien wanneer de gewenste ontwikkeling tot stand komt.

Vervolgens is bekeken naar de verschillende planologische en milieuaspecten. Ten aanzien van deze aspecten is geconcludeerd dat er ook van daaruit geen belemmering bestaat tegen de ontwikkeling van het plan.

Tenslotte is geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling ook economisch uitvoerbaar wordt geacht, doordat de kosten volledig voor de initiatiefnemer zijn en een planschade-overeenkomst wordt getekend tussen gemeente en initiatiefnemer.

Uit het voorgaande blijkt dat het project niet op bezwaren stuit vanuit beleid en regelgeving, planologische en milieuaspecten geen aanleiding geeft tot aanpassingen van de voorgenomen ontwikkeling en de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

Het plan wordt dan ook geacht in zijn geheel uitvoerbaar te zijn.

