



**BURO
BORGLAND**



TOELICHTING

Bestemmingsplan Ringlaan, De Glind

Projectcode: P03798

Versie: 3

| | |
|------------------------|--------------------------------|
| Colofon | |
| Titel: | Toelichting Ringlaan, De Glind |
| | |
| Projectcode | P03798 |
| Versie: | Ontwerp |
| Auteur: | H. Tiebie |
| | |
| Opdrachtgever: | Stichting De Boom |
| | |
| Opdrachtnemer: | Buro Borgland |
| | Zuiderinslag 4d |
| | 3871 MR Hoevelaken |
| Telefoon: | |
| Email: | info@buroborgland.nl |
| Website: | www.buroborgland.nl |
| | |
| Contactpersoon: | Huub Tiebie |
| Telefoon: | 06 58860176 |
| Email: | Huub.tiebie@buroborgland.nl |
| | |

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | INLEIDING | 5 |
| 1.1 | AANLEIDING EN DOEL | 5 |
| 1.2 | LIGGING PLANGEBIED | 5 |
| 1.3 | GELDENDE RUIMTELIJKE PLANNEN..... | 6 |
| 1.4 | OPBOUW EN LEESWIJZER..... | 7 |
| 2 | PLANBESCHRIJVING | 8 |
| 2.1 | BESTAANDE SITUATIE | 8 |
| 2.2 | NIEUWE SITUATIE | 8 |
| 3 | BELEIDSKADER | 10 |
| 3.1 | RIJKSBELEID | 10 |
| 3.2 | PROVINCIAAL BELEID | 11 |
| 3.3 | GEMEENTELIJK BELEID | 15 |
| 4 | MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN..... | 18 |
| 4.1 | M.E.R.-BEOORDELING | 18 |
| 4.2 | BODEM | 18 |
| 4.3 | ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE | 19 |
| 4.4 | WEGVERKEERSLAWAAI | 22 |
| 4.5 | GEURONDERZOEK VEEHOUDERIJEN | 22 |
| 4.6 | GEZONDHEID | 23 |
| 4.7 | LUCHTKWALITEIT | 23 |
| 4.8 | EXTERNE VEILIGHEID | 24 |
| 4.9 | ECOLOGIE..... | 25 |
| 4.10 | VERKEER EN PARKEREN | 28 |
| 5 | WATERPARAGRAAF | 30 |
| 5.1 | BELEIDSKADER..... | 30 |
| 5.2 | DIGITALE WATERTOETS..... | 31 |
| 6 | JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING | 33 |
| 6.1 | ALGEMEEN..... | 33 |
| 6.2 | OPZET REGELS | 33 |
| 6.3 | VERBEELDING | 33 |
| 6.4 | BESTEMMINGEN | 33 |
| 7 | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID..... | 34 |
| 7.1 | FINANCIERING | 34 |
| 7.2 | CONCLUSIE | 34 |
| 8 | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID..... | 35 |
| 8.1 | ALGEMEEN..... | 35 |
| 8.2 | ZIENSWIJZEN EN BESTUURLIJK VOOROVERLEG | 35 |

BIJLAGEN

| | |
|------------|--------------------------------|
| Bijlage 1: | Landschappelijk inpassingsplan |
| Bijlage 2: | Bodemonderzoek |
| Bijlage 3: | Archeologisch onderzoek |
| Bijlage 4: | Onderzoek wegverkeerslawaaï |
| Bijlage 5: | Geurhinder |
| Bijlage 6: | Quicksan Flora/Fauna |
| Bijlage 7: | Watertoets |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Stichting De Boom is eigenaar van landgoed De Boom. Dit landgoed is gelegen in de gemeente Leusden en Woudenberg en heeft een oppervlakte van circa 1.200 hectare. De eigendommen zijn integraal ingebed in de omgeving en regio en vervullen verschillende functies voor landbouw, natuur, recreatie, toerisme en waterbeheer.

In 2013 is tussen de provincie Utrecht, de gemeente Leusden, Waterschap Vallei en Veluwe en Stichting De Boom een convenant gesloten. In het convenant zijn de ambities en afspraken vastgelegd ten aanzien van de realisatie van een aantal doelstellingen van de overheid en van Stichting de Boom. Partijen hebben afgesproken zich gezamenlijk in te spannen voor de realisatie van de doel(stelling)en. Eén van die doelstellingen is het vinden van locaties voor twee reeds toegezegde woningen op het landgoed. Eén woning maakt onderdeel uit van de met de gemeente afgesproken Ruimte voor Ruime regeling over het hele landgoed. De andere woning vloeit voort uit een compensatieregeling waarbij een maatschappelijke bestemming is ingevoerd tegen een opheffing van een erfpachtrekking. Een andere doelstelling is de sanering van intensieve veehouderij die sinds 2013 plaatsvindt, Ter invulling hiervan zijn een aantal intensieve veehouderijen versneld afgebouwd. Daarvoor in de plaats mogen er een aantal woningen, in dit geval twee, gebouwd worden. In totaal gaat het dan om vier bouwkvavels. Daarbij komt dat door de Stichting in alle gevallen de ruimtelijke kwaliteit is toegenomen.

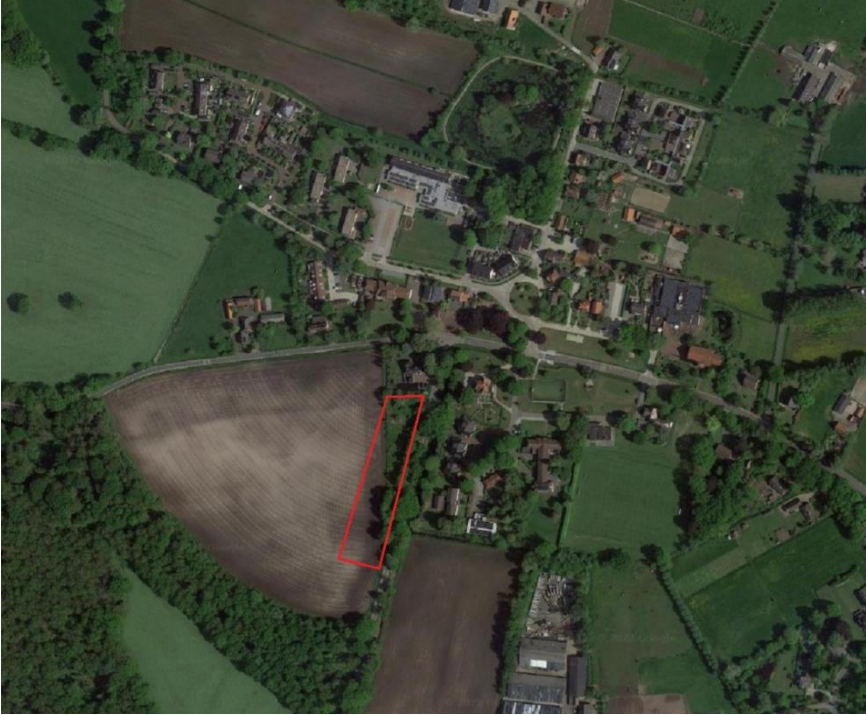
Op basis van het geldende bestemmingsplan is de bouw van woningen niet mogelijk op het plangebied. Om dit wel mogelijk te maken dient het bestemmingsplan partieel te worden herzien. Onderliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Om onderhavige ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken zal een procedure tot herziening van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden uitgevoerd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de provincie Utrecht, tegen de grens met de provincie Gelderland in de gemeente Leusden. Het plangebied ligt net buiten de bebouwde kom van De Glind aan de Ringlaan. Het plangebied maakt onderdeel uit van het perceel LDN02-G-1596 en het gehele perceel LDN02-G-1666. De Ringlaan is een zuidelijke uitvalsweg vanuit De Glind in de richting van Scherpenzeel. Qua verkeer is het een rustige weg. Het wegprofiel is smal en de weg kenmerkt zich door de afwisselende beleving met open en gesloten delen en af en toe boerderijen. Ter hoogte van de huisnummers 37 en 26 gaat de Ringlaan over in de Kolfschoten.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer.



Afbeelding 1: Ligging plangebied ten opzichte van De Glind (plangebied indicatief rood omkaderd)

1.3 Geldende ruimtelijke plannen

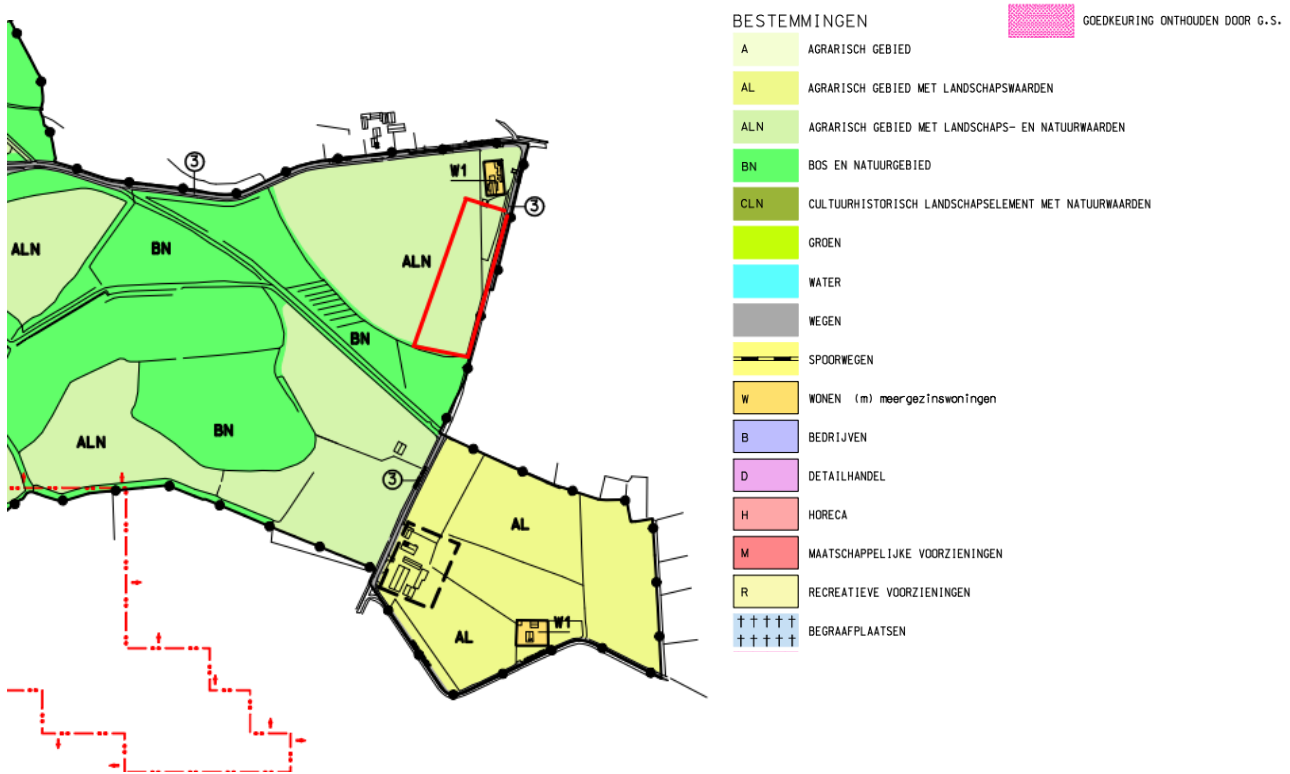
Voor onderhavig plangebied gelden de volgende ruimtelijke plannen:

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Het geldende bestemmingsplan voor onderhavig initiatief is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', vastgesteld op d.d. 2 december 2010. Betreffende locatie heeft conform dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden'.

Deze bestemming kent samengevat onderstaande doelen:

- agrarische bedrijvigheid;
- in stand houden van waardevolle landschaps- en natuurwaarden;
- in stand houden van waardevolle landschapselementen;
- in stand houden van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (plangebied rood omlijnd)

Bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel erfgoed' Leusden

In het plangebied geldt ook het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel erfgoed' Leusden. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de voorkomende cultuurhistorische waarden in stand te houden. Binnen het plangebied bevindt zich geen cultuurhistorische bebouwing.

1.4 Opbouw en leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingezoomd op het plangebied. Er wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied en er wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 3 vormt een overzicht van het relevante beleidskader van het Rijk, de regio, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden voor het plan omschreven en worden de onderzoeken die voor het plan nodig zijn besproken. De waterparagraaf is in hoofdstuk 5 opgenomen. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving. Tenslotte worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan behandeld in hoofdstuk 7 respectievelijk 8.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gesitueerd aan de Ringlaan te Leusden en ligt net buiten de bebouwde kom van buurtschap 'De Glind'. De locatie ligt in de provincie Utrecht, tegen de grens met de provincie Gelderland aan.

Het zuidelijke deel van het plangebied heeft een agrarische gebruiksfunctie. Het noordelijke deel ligt braak en is overwoekerd met beplanting. Te midden van de beplanting staan de restanten van een voormalig bijgebouw. De scheiding tussen het agrarische deel en het overwoekerde deel wordt gevormd door een slootje.

Aan de oostzijde, langs de Ringlaan, vormt een houtsingel met bomen en opgaande beplanting de begrenzing van het plangebied. Ook vanaf de Postweg heeft het plangebied een groene uitstraling.

2.2 Nieuwe situatie

Uit een afweging van diverse historische bouwlocaties is naar voren gekomen dat binnen het landgoed geen van de onderzochte locaties geschikt is om bebouwing terug te laten komen. De meeste historische locaties betreffen voormalige schaapskooien die ver van huidige bebouwing en voorzieningen gelegen zijn. Bouwen op deze locaties zou een ongewenste inbreuk op het landschap en natuurschoon betekenen. Derhalve is gezocht naar locaties die aansluiten op bestaande bebouwing. De westzijde van de Ringlaan en zuidzijde van de Postweg vormen zoekzones voor nieuwe rode functies.

Bij het kiezen van de locatie voor de beoogde nieuwbouwwoningen is een afweging gemaakt tussen het gebied direct ten zuiden van de Postweg en de gekozen locatie aan de Ringlaan. De keuze voor deze laatste locatie kent een landschappelijke onderbouwing: aan de Ringlaan kunnen de woningen ingepast worden zonder het besloten karakter van de Ringlaan aan te tasten. Met de realisatie van woningen aan de Postweg zou het open karakter van deze weg in zuidelijke richting komen te vervallen en derhalve een grotere landschappelijke impact hebben.

Het plan gaat uit van de bouw van vier vrijstaande woningen met een inhoud van maximaal 600 m³. Conform ruimtelijk beleid van de gemeente Leusden voor het buitengebied mogen bouwvlakken maximaal 800 m² groot zijn. Het initiatief sluit hier op aan met uitzondering van het noordelijkste perceel. Deze is maximaal 850 m². Dit sluit beter aan op het bouwvlak behorende bij de Postweg 10 ten noorden van het plangebied (1.050 m²); omdat de kavels landschappelijk worden ingepast middels realisatie van een houtwal heeft het verschuiven van de uiteindelijke locatie van de woningen geen impact op de omgeving. Aan het bebouwingsvolume binnen het bouwvlak zijn in de regels kaders gesteld middels een maximaal te bebouwen percentage van het bouwvlak. Ter verduidelijking van het ontwerp zijn indicatief woningen van ongeveer 100m² (grondoppervlak) ingetekend.

Plankaart

Voorlopig schetsontwerp plangebied

Op de verbeelding is voor iedere woning een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak kan één woning gebouwd worden. De goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 4.5 en 9.0 meter. Het maximale volume van het hoofdgebouw bedraagt 600 m³.

Landschappelijke inpassing

De afwisseling tussen open- en geslotenheid is kenmerkend voor de omgeving van De Glind. Bij de landschappelijke inpassing is het uitgangspunt om de besloten karakteristiek van de Ringlaan ter hoogte van het plangebied te behouden. De beslotenheid wordt gevormd door een houtsingel met opgaande beplanting aan weerszijden van de weg. Deze houtsingel wordt grotendeels behouden en naar het zuiden toe verlengd. Kenmerkend voor het gebied zijn strak begrenste kavels door bosschages, houtwallen of singels. In het plan worden de kavels begrenst door robuuste houtsingels. Op het erf zullen inheemse bomen een plek krijgen. De houtsingels en solitaire bomen passen in het zuidoostelijk kampenlandschap met zijn ruime opzet van de erven, ingebed in het kleinschalige landschap. Voor de nieuw aan te planten houtsingels, struweelhagen en de solitaire bomen wordt inheems plantmateriaal gebruikt. De sloot die nu het plangebied diagonaal doorkruist wordt grotendeels verlegd naar de noordwestelijke grens van het plangebied. Aan de achterzijde van de kavels (zichtbaar vanaf de Postweg) worden struweelhagen aangebracht.

Zie bijlage 1 voor een volledige weergave van het landschappelijk inpassingsplan en een uitwerking van het beplantingstype.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (hierna te noemen 'NOVI') is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland.
- De verandering van de energievoorziening.
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden.
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland.
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden.
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijksbeleid in de op 13 maart 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is, behalve enkele onderdelen van bijlage 6: 'Essentiële onderdelen Nota Mobiliteit, geheel opgegaan in de NOVI.

Conclusie

De nationale belangen en uitgangspunten die in de NOVI zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor onderhavig bestemmingsplan.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Naast voor bestemmingsplannen is deze onderbouwingsplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Nieuwe stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Alvorens de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Uit jurisprudentie (bijvoorbeeld de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 28-06-2017 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat een ontwikkeling van minder dan 11 woningen geen stedelijke ontwikkeling betreft. Onderhavige ontwikkeling, waarbij slechts vier vrijstaande woningen worden gebouwd, kan conform de ladder voor duurzame verstedelijking niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Conclusie

Het voorliggende plan is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder en hoeft dus niet verantwoord te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

De 'Interim Omgevingsverordening' provincie Utrecht (hierna te noemen IOV Utrecht) is op 10 maart 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De IOV Utrecht bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor een kader stellende doorvertaling van de Omgevingsvisie. Ook zijn de milieugevolgen van het nieuwe beleid in beeld gebracht. De resultaten staan in het Milieueffectrapport (planMER).

De IOV Utrecht is een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de Utrechtse IOV de volgende provinciale verordeningen:

- Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016) met planidentificatienummer NL.IMRO.9926.PV1612PRV-VA01
- 2e partiële herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016), met planidentificatie NL.IMRO.9926.PV1812PRVph2-VA02
- Correctie 2017 Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016), met planidentificatienummer NL.IMRO.9926.PV1712PRVc-VA01
- Provinciale Milieuverordening 2013
- Wegenverordening provincie Utrecht 2010
- Waterverordening provincie Utrecht 2009
- Waterverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2009
- Waterverordening Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2017
- Waterverordening waterschap Rivierenland
- Waterverordening waterschap Vallei en Veluwe
- Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017
- Distelverordening provincie Utrecht 1990
- Ontgrondingenverordening, provincie Utrecht

In de IOV Utrecht staan regels voor:

1. Burgers en bedrijven: dit zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten de voorwaarden om zo'n activiteit te mogen verrichten. Deze regels geven ook aan of de start van een activiteit vooraf moet worden gegaan door een melding.
2. Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de Provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

In de verordening is in art. 9.2 opgenomen dat een bestemmingsplan op locaties binnen Landelijk Gebied geen verstedelijking toestaat, tenzij in de verordening anders is bepaald. In de verordening zijn instructieregels voor woningbouw opgenomen, waarin onder voorwaarden, afgeweken kan worden van artikel 9.2. Onderhavige ontwikkeling, de bouw van 4 woningen, kan mogelijk gemaakt worden met de instructieregels 9.11 (ruimte voor ruimte) en 9.13 uit de verordening.

Artikel 9.11 Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ('ruimte voor ruimte')

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;*
- b. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 750 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt voor één woning. Afwijking van de vereiste slooppoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;*
- c. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit; en*
- d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.*

In 2013 is een convenant gesloten tussen de provincie Utrecht, de gemeente Leusden, Waterschap Vallei en Veluwe en Stichting De Boom. In het convenant zijn de ambities en afspraken vastgelegd ten aanzien van de realisatie van een aantal doelstellingen van de overheid en van Stichting De Boom. Eén van deze doelstellingen is sanering van intensieve veehouderij die sinds 2013 plaatsvindt, natuurontwikkeling en andere opgaven waarvoor geen (of slechts deels) subsidies beschikbaar zijn. Hiermee wordt voldaan aan de hierboven gestelde voorwaarden van instructieregel 9.11.

Artikel 9.13 Instructieregel uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken of is opgenomen in de bijlage 18 Wonen en werken;*
- b. de woningbouw vindt plaats in aansluiting op het stedelijk gebied;*
- c. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;*

- d. de woningbouw wordt in samenhang ontwikkeld met lokale en regionale groenontwikkeling waarbij de omvang van de woningbouw in evenwichtige verhouding staat tot de hoeveelheid te ontwikkelen natuur en recreatie; en
- e. de realisatie van natuur en recreatie en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd, en
- f. de woningbouw draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone.

Het landgoed De Boom, gelegen in de gemeente Leusden en Woudenberg, heeft een oppervlakte van ruim 1.200 hectare. Stichting De Boom, als eigenaar van de percelen, is daarmee een belangrijke beheerder van het buitengebied in dit deel van de Gelderse Vallei. Voor de voorgenomen ontwikkeling is dan ook een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarbij de bestaande kwaliteiten van het landschap worden behouden en worden versterkt. Hiermee kan worden voldaan aan de instructieregel.

Ondergrond en bodem

Hoofdstuk 3 bevat de instructieregels voor het grondwaterbeheer. De projectlocatie is in de IOV, "Ondergrond en bodem kaart 1" aangeduid als 'matig kwetsbare strategische grondvoorraad.

Artikel 3.11 Instructieregel matig kwetsbare strategische grondwatervoorraad

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een Matig kwetsbare strategische grondwatervoorraad houdt rekening met de bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

De toelichting vermeldt het volgende:

"Om de mogelijkheden voor de winning van grondwater voor de openbare drinkwatervoorziening in de toekomst te behouden heeft de provincie de strategische grondwatervoorraad aangewezen. Een deel daarvan is kwetsbaar voor activiteiten aan het maaiveld, een deel is matig kwetsbaar. Voor het matig kwetsbare deel van de strategische grondwatervoorraad is het van belang deze gebieden zo veel mogelijk te vrijwaren van nieuwe stedelijke ontwikkeling."

Het bestemmingsplan omvat de bouw van vier woningen. Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen (zoals bijvoorbeeld, lood, koper en zink). Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Het water wordt opgevangen en via de rioolpersleiding afgevoerd. Vervuiling van grond- en/of oppervlaktewater is niet aan de orde.

Conclusie

Het plan past binnen de voorwaarden die de provincie heeft gesteld aan zoekgebieden voor het bouwen van woningen die binnen de doelstellingen van de opdrachtgever gebouwd mogen worden.

3.2.2 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht (hierna te noemen OV Utrecht) is op 10 maart 2021 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. In de OV Utrecht beschrijft de provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050. De provincie Utrecht geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang achten, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe zij uitvoering geven aan dit beleid. Deels wordt uitvoering gegeven aan het beleid via de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

In de OV Utrecht zijn de volgende pijlers vastgelegd:

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en water robuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur en
- Toekomstbestendige natuur en landbouw

De pijlers 'duurzaam, gezond en veilig bereikbaar' en 'vitale steden en dorpen' leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de 'vitale dorpen en steden' en het 'dynamisch landelijk gebied' plaats kunnen vinden. De pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie. Het samenspel tussen deze pijlers leidt tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven;

Accent op de binnenstedelijke opgave;

De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag naar (woningen in) stedelijke woonmilieus, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en winkelpanden en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

De provincie Utrecht beschikt over een aantrekkelijk landelijk gebied. De provincie wil deze kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contra-maal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen.

De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. Bij ontwikkelingen in het landelijk gebied is het relevant dat de kwaliteit en dynamiek van het landschap behouden blijft.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

In het in de inleiding genoemde convenant wordt bepaald dat voor het bouwen van de woningen gezocht moet worden naar een locatie die aansluit bij bestaande bebouwing. De westzijde van de Ringlaan nabij de Glind is hierbij als geschikte locatie geïdentificeerd. Deze locatie is onder andere geschikt omdat:

- een deel van de betreffende grond al is en was bebouwd;
- er een beperkte oppervlakte grond met een agrarische bestemming omgezet wordt in wonen waardoor er geen grond met een natuurbestemming wordt aangetast;
- de Ringlaan nabij de Glind aan de westzijde een houtsingel heeft waardoor er geen bestaande door-/uitzichten verloren gaan;
- de reeds bestaande houtsingel versterkt en verlengd wordt;
- de landbouwkundige exploitatie van het resterende agrarische perceel nauwelijks negatief beïnvloed wordt. De invloed op het landschap is verwaarloosbaar omdat de nieuwe terreininrichting leidt tot een optimale landschappelijke inpassing.

Conclusie

Het voorgenomen plan past binnen de gestelde kaders en ambities, opgesteld in de Omgevingsvisie Utrecht en het convenant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie buitengebied 2018

De 'Omgevingsvisie Buitengebied' van de gemeente Leusden geeft richting aan toekomstige ontwikkelingen en definieert en beschermt de kwaliteit van het landschap. De omgevingsvisie hanteert voor het buitengebied van Leusden een indeling in verschillende landschapstypen. Het plangebied is gelegen in het zuidoostelijk kampenlandschap. Zoals verbeeldt op onderstaande afbeelding:



Kwaliteiten en omgevingswaarden in het zuidoostelijk kampenlandschap

Het zuidoostelijke kampenlandschap kent onderstaande omgevingswaarden:

- De onregelmatige verkaveling met relatief kleine kavels;
- De afwisseling van open en geslotenheid en de daarbij horende wisselende zichten;
- De strak begrensde kavels door bosschages, houtwallen en singels. Hierbij kan het vervangen van houtwallen mogelijk zijn mits het kenmerkende beeld in stand blijft;
- Het fijnmazige patroon van beplanting. Denk hierbij aan houtwallen op de dekzandruggen en singels langs sloten van els en wilg op de lagere gronden.

Naast de omgevingswaarden beschrijft de gemeente ook 'inspirerende waarden' voor het zuidoostelijk kampenlandschap:

- De ruime en willekeurige opzet van de erven, ingebed in het kleinschalige landschap met typische erfbeplanting;
- De boerderijen liggen oorspronkelijk met de achter- of zijkant aan de weg;
- Kenmerkende elementen op een erf zoals een moestuin, omzoming met een haag, een boomgaard, een hoi-berg en een bakhuis;
- Typisch boerderijhuis is de langhuisboerderij of het hallehuis, een langgerekte boerderij met een afgewolfd zadeldak met een lagere goothoogte. Andere typische boerderijen zijn T- of krukhuisboerderijen, hier zijn de erven ruimer en is vaak sprake van een siertuin;
- Typische erfbeplanting als leilinden, kleine bosschages en grote solitair.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Dit plan maakt het mogelijk om vier woningen te bouwen nabij De Glind. Onder verwijzing naar het landschappelijk inpassingsplan kan gesteld worden dat de locatie zodanig door groen omgrensd wordt dat het aansluit bij de omgeving. Daarnaast onttrekt het een beperkt aantal m²-ers aan agrarisch grond waardoor de agrarische belangen niet onevenredig worden aangetast. De locatie wordt duurzaam ingericht en de woningen duurzaam gebouwd.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen de beleidskaders, opgesteld in de 'Omgevingsvisie buitengebied Leusden 2018'.

3.3.2 Woonvisie Leusden 2016 – 2025

Leusden wordt in de Woonvisie getypeerd als een dynamische gemeente met kwalitatief goede woningen voor (jonge) gezinnen en een goed voorzieningenaanbod. Leusden blijkt met haar dorpsse, ruime en groene woonmilieu een prettige woongemeente te zijn voor gezinnen. De ambitie van de gemeente is dan ook om voor gezinnen aantrekkelijk te blijven om binnen de gemeente te komen en te blijven wonen.

In de woonvisie wordt de focus gelegd op de volgende vier ambities:

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

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Het mogelijk maken van vier vrijstaande woningen op de betreffende locatie past binnen de gemeentelijke woonambitie. Met de nieuwbouwwoningen wordt doorstroming bevorderd. Door naast goedkope woningen ook wat duurdere woningen aan de woningvoorraad toe te voegen wordt de mogelijkheid geboden om door te stromen. Dit biedt gezinnen de mogelijkheid een grotere, meer geschikte, woning te betrekken. Uiteraard is hier sprake van duurzame woningbouw.

Conclusie

Voorliggende plan biedt mogelijkheden om als uitwerking van de afspraken tussen Stichting De Boom, de gemeente Leusden en Provincie Utrecht enkele nieuwe woningen te realiseren en een ruimtelijke kwaliteitsslag te maken. De plannen zijn passend binnen het gemeentelijk woonprogramma.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei 2017

Het Landschapsontwikkelingsplan (hierna te noemen 'LOP') is in 2017 vastgesteld als uitwerking van het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost. In het LOP 2017 zijn tekstfragmenten die niet meer relevant zijn, qua beleid in het kader van de Omgevingswet, verwijderd op verzoek van de gemeente Leusden. Het LOP 2017 vervangt het LOP uit 2006.

De zonerings uit het Reconstructieplan is het uitgangspunt voor de uit te werken ruimtelijke kwaliteit, waarbij het Reconstructieplan en het geldende bestemmingsplan de mogelijke functies aangeven. Het LOP vormt het toetsingskader wat betreft landschap voor ruimtelijke ontwikkelingen en functieveranderingen.

De visie is gericht op het in stand houden en verder ontwikkelen van een vitaal en kwalitatief hoogwaardig platteland met tal van economische activiteiten in een streekeigen en leesbaar landschap. Per landschapstype is de visie nader uitgewerkt ten aanzien van:

- Erfinrichting en kleine landschapselementen
- Spelregels voor nieuwe landgoederen
- Inrichting van beken
- Soortenbeleid

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Het plangebied wordt in het LOP aangemerkt als “diffuus kampenlandschap”. In het landschappelijk inpassingsplan, bijlage 1, is hierop al ingegaan.

Conclusie

Het plan sluit aan op de kaders gesteld in het Landschapsontwikkelingsplan 2017.

3.3.4 Beleid ‘Duurzaamheid’

Het wettelijke kader ten aanzien van het aspect duurzaamheid is vastgelegd in het Bouwbesluit. Toetsing hieraan vindt plaats bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie.

Ook de in de provinciale Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is bepaald dat in de toelichting op een plan of ruimtelijk besluit inzichtelijk dient te worden gemaakt op welke wijze rekening wordt gehouden met energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen. Het algemene kader voor het milieu- en duurzaamheidsbeleid van de gemeente is opgenomen in het ‘Dynamische Duurzaamheidsprogramma Leusden 2016 – 2030’. De ambities van de gemeente Leusden richten zich op het ontwikkelen van een goed en duurzaam leefklimaat.

In de ‘Duurzaamheidsagenda’ is de ambitie geformuleerd dat Leusden in 2040 volledig energie-neutraal is, maar liever sneller. Algemeen uitgangspunt is dat gestreefd wordt naar een duurzaam Leusden waarbij gezondheid en de kwaliteit van de leefomgeving belangrijk zijn, zodat de aarde aan onze kinderen kan worden doorgegeven. De samenleving levert een zichtbare en concrete bijdrage aan een kleinere ecologische footprint. Dit gebeurt op basis van een gelijkwaardige relatie tussen samenleving en overheid.

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal aan de gestelde eisen op gebied van ‘duurzaamheid’ voldaan worden.

Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande, zal het aspect ‘duurzaamheid’ geen belemmering vormen voor het voorliggende initiatief.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

4.1.1 Beleidskader

In het 'Besluit m.e.r.' is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden:

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en de bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen. Daarom kan geconcludeerd worden, dat het voorgenomen initiatief onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten blijft, die op de D-lijst van het Besluit m.e.r. opgenomen zijn.

Conclusie

Er zijn geen nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan is impliciet ook te behandelen als een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

4.2 Bodem

4.2.1 Beleidskader

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Een bodemtoets moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.2 Resultaten

Op d.d. 26 september 2022 is door Greenhouse Advies een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 (strategie voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek) en de NEN 5707 (Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond). Het gehele onderzoek is als bijlage 2 toegevoegd aan deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

Vooronderzoek

Uit het historisch onderzoek zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen, behoudens de aanwezigheid van een (droogstaande) sloot op de locatie.

Veldonderzoek

De bodem bestaat uit zeer fijn tot matig fijn, zwak tot sterk siltig zand. De bovengrond is zwak tot matig humeus. De bovengrond bevat veelal sporen tot matig wortels. Plaatselijk zijn brokken veen, sporen tot zwak roest en zwak houtige plantenresten aangetroffen. In één boring is op een diepte van 0,35 tot 0,55 m-mv en in een andere boring is op een diepte van 3,0 tot 3,2 m-mv een sterk zandige veenlaag aangetroffen. Tijdens de monsterneming is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte van 1,91 tot 1,95 m-mv. Zintuiglijk zijn plaatselijk sporen baksteen aangetroffen in de bodem.

Op de locatie is een droogstaande watergang aangetroffen. Hierin is geen slib aangetroffen en betrof de bovenste laag (circa 10 centimeter) sterk zandig veen. Daaronder bevindt zich matig fijn, zwak siltig, zwak humeus zand. Zintuiglijk zijn plaatselijk sporen plastic aangetroffen in de waterbodem.

Analysesresultaten bodem- en waterbodemonderzoek

Uit de analysesresultaten kan worden geconcludeerd dat er voor geen sprake is van overschrijding van de achtergrondwaarden voor de aangetroffen stoffen. Tevens voldoet de waterbodem op basis van het Besluit bodemkwaliteit indicatief aan de Achtergrondwaarde. Naar aanleiding van de analysesresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Beleidskader archeologie

Rijksbeleid

Het Verdrag van Malta (ook wel het verdrag van Valletta genoemd) regelt de omgang met Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en sinds 2007 is het verdrag omgezet in Nederlandse regelgeving: de Wet archeologische monumentenzorg (Wam). Belangrijkste doel van de wet is het borgen van een zorgvuldige omgang met archeologische waarden door het archeologisch belang van meet af aan te laten meewegen in de besluitvorming.

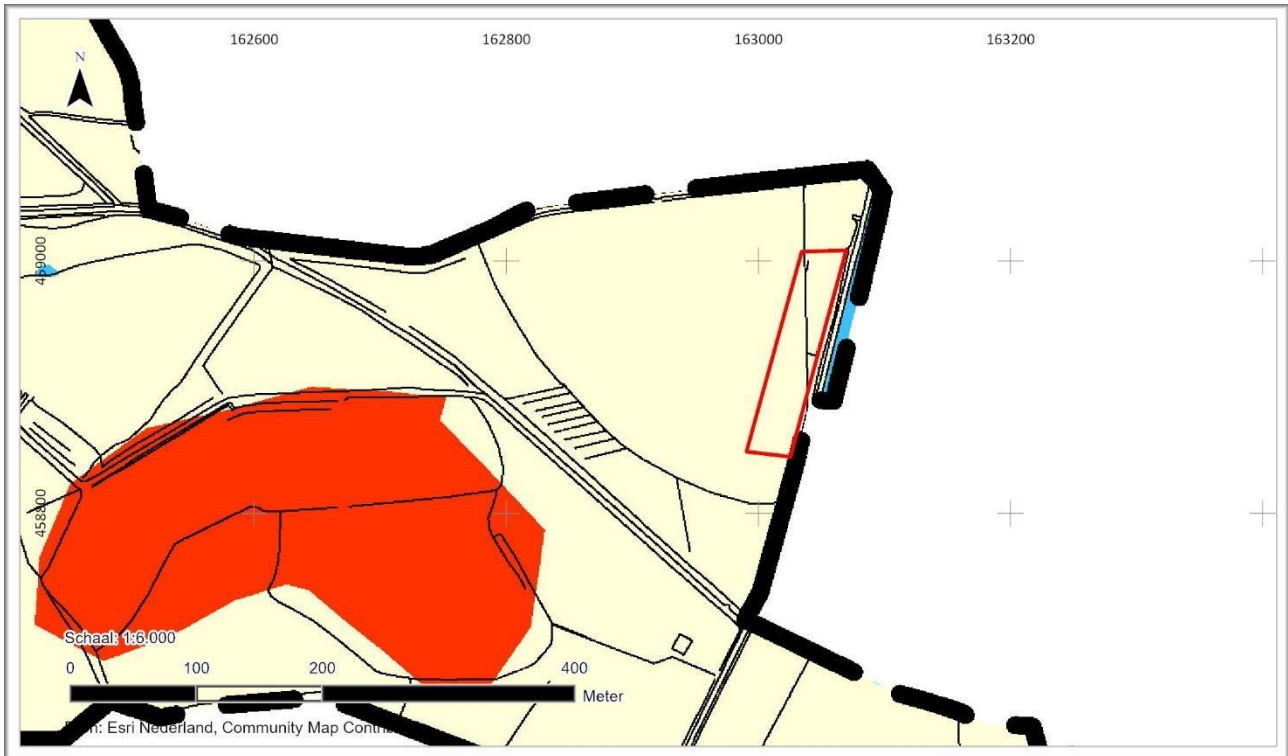
Uitgangspunt van het verdrag is het zoveel mogelijk ter plekke (in situ) bewaren van het archeologisch erfgoed en het nemen van beheermaatregelen om dit te bewerkstelligen. Daar waar behoud in situ niet mogelijk is, dienen de bodemverstoorders archeologisch onderzoek te laten verrichten.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De verantwoordelijkheid voor het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed rust bij gemeenten. De gemeenteraad is op grond van de Erfgoedwet en het Besluit ruimtelijke ordening verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden en de cultuurhistorie van een gebied. De archeologische waarden zijn vastgelegd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart en de Erfgoedverordening 2018, die op 21 februari 2018 door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Analyse

De Archeologische Beleidskaart geeft aan welke bekende archeologische waarden er binnen het plangebied reeds vastgesteld zijn of wat de verwachting is op het aantreffen van archeologische resten. Binnen het plangebied zijn geen bekende archeologische vindplaatsen bekend. Blijkens de archeologische verwachtingskaart geldt voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting.



 4 - gebieden met een middelhoge archeologische verwachting

Bij plangebieden groter dan 500 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 4.1: Uitsnede archeologische waardenkaart gemeente Leusden (plangebied rood omlind)

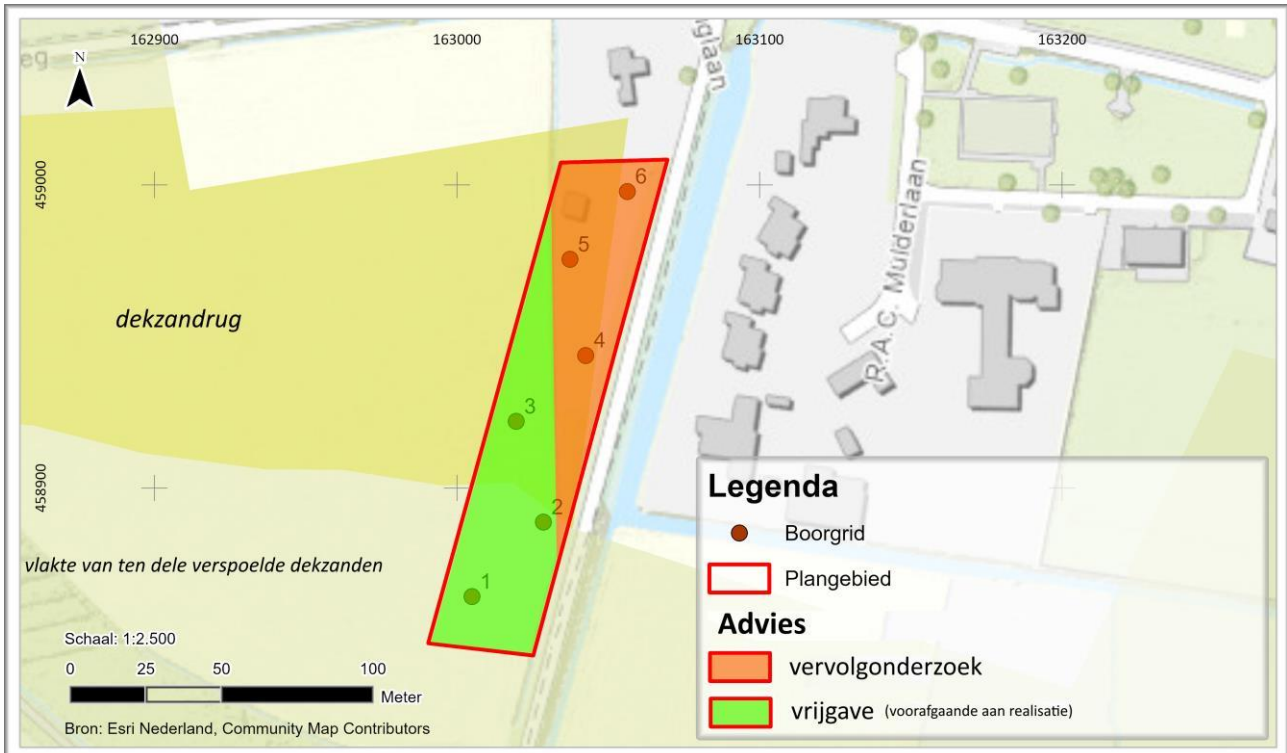
Het plangebied bevindt zich in 'Verwachtingsgebied 4: gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde'. Ter plaatse zijn ingrepen vanaf 500 m² en dieper dan 30 cm. -mv archeologisch onderzoeksplichtig.

Onderzoekresultaten

Greenhouse advies heeft op d.d. 19 september 2022 voor betreffend initiatief het archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat voor de oostelijk helft van het plangebied (deels) onverstoorde archeologische vindplaatsen niet worden uitgesloten. Daarom wordt geadviseerd om daar een karterend booronderzoek uit te laten voeren om eventueel aanwezige (prehistorische) vindplaatsen op te sporen.

Voor de westelijke helft – de akker – wordt de kans laag geacht dat hier nog goeddeels intacte archeologische vindplaatsen voorkomen. Vanwege deze lage archeologische verwachting, wordt voor dit deelgebied geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd en dit deel daarvan vrij te stellen voorafgaande aan de realisatie.



Afbeelding 4.2 Advieskaart archeologie

Het bevoegd gezag heeft dit advies niet overgenomen. Voor het gebied moet een aanvullend proefsleuvenonderzoek worden verricht. In de regels is hiervoor een verplichtende voorwaarde opgenomen.

Conclusie

In afwachting op het proefsleuvenonderzoek en vervolgens het selectiebesluit mag nog niet gestart worden met bodemversturende activiteiten.

4.3.2 Beleidskader cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is in het 'Besluit ruimtelijke ordening (Bro)' vastgelegd dat bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken hiervan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek.

Op de genoemde locatie is het paraplubestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed 2020' van toepassing.

4.3.3 Analyse

Om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarde van het plangebied is een korte inventarisatie uitgevoerd naar de in het plangebied voorkomende cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren. Zo zijn de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Utrecht, de Rijksmonumentenlijst en het paraplubestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed' geraadpleegd.

Binnen de projectlocatie zijn geen cultuurhistorische waardevolle objecten en structuren bekend.

Conclusie

Het aspect 'Cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor het vaststellen van het wijzigingsplan.

4.4 Wegverkeerslawaaï

4.4.1 Beleidskader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat bepalingen om geluidgevoelige objecten, waaronder woningen, te beschermen tegen geluidhinder van wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Onderzoeksresultaten

E-consultancy b.v. heeft d.d. 4 november 2022 voor betreffend initiatief het akoestisch onderzoek 'wegverkeerslawaaï' uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

De voorgenomen ontwikkeling maakt de bouw van vier woningen mogelijk. Volgens de Wet geluidhinder moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd als dit gebeurt op een bepaalde afstand van wegen (met uitzondering van 30 km wegen). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB (A) op de gevel van woningen mag niet worden overschreden.

Door de gemeente Leusden wordt in de 'Nota geluidbeleid Wegverkeerslawaaï gemeente Leusden maart 2019' bepaald dat voor woningen buiten de bebouwde kom een maximale ontheffingswaarde van 53 dB geldt.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geplande woningen een geluidbelasting (Lden) gaan ondervinden van maximaal 52 dB ten gevolge van het verkeer van de Ringlaan. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Onderhavig plan voldoet aan het geluidbeleid van de gemeente Leusden met betrekking tot de voorwaarden ten aanzien van een geluidluwe gevel en cumulatie.

Voor de Ringlaan is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Conclusie

Voor de woningen moet een hogere waarde procedure worden gevolgd.

4.5 Geuronderzoek veehouderijen

4.5.1 Beleidskader

De 'Wet geurhinder en veehouderij' heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met de in de 'Wet geurhinder en veehouderij' opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In de 'Wet geurhinder en veehouderij' zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van veehouderij op een geurgevoelig object. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten concentratiegebieden en de bebouwde kom.

4.5.2 Onderzoeksresultaten

E-consultancy b.v. heeft op d.d. 30 september 2022 voor betreffend initiatief het agrarisch geuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

De voor het plangebied meest nabijgelegen veehouderij ligt op 135 meter afstand aan de Ringlaan 6.

Voor de dieren binnen de veehouderij zijn per ministeriële regeling geen geuremissies vastgesteld.

Derhalve vindt de beoordeling van het woon- en leefklimaat plaats op basis van afstandseisen. Op basis van de afstand tussen het plangebied en de veehouderij wordt voldaan aan de afstandseisen uit de Wet geurhinder en veehouderijen.

Conclusie

Op basis van het geuronderzoek wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van het plan geen beperkingen gelden.

Ter plaatse van de toekomstige geurgevoelige locaties wordt ruim voldaan aan de

eisen uit de Wet geurhinder en veehouderijen. De bestaande veehouderijen worden door de realisatie

van het plan niet beperkt en ter plaatse van de te realiseren woningen heerst een goed woon- en leefklimaat ten gevolge van de veehouderijen

4.6 Gezondheid

4.6.1 Beleidskader

VGO-rapporten

Uit de VGO-rapporten die afgelopen jaren zijn gepubliceerd door het RIVM komt duidelijk naar voren dat er een relatie wordt gevonden tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden. Deze relatie is op verschillende manieren vastgesteld. Daarbij komt dichtheid van veehouderijbedrijven en afstand tot bepaalde type individuele veehouderijen concreet naar voren als factoren die van invloed zijn op de gezondheid van omwonenden.

Verder blijkt uit VGO-onderzoek dat er in een straal van twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde incidentie van longontstekingen (ca. 25-30% hoger) voorkomt. De oorzaak van het verhoogde risico op longontsteking rond geitenbedrijven is voornamelijk onbekend en onderwerp van vervolgonderzoek. Op dit moment kan er geen enkele bron-effect relatie worden beschreven tussen de verhoogde longontsteking incidentie en de uitstoot vanuit geitenhouderijen. Wel is er een causaal verband geconstateerd waarbij de associatie sterker is naarmate de afstand tot een geitenhouderij kleiner is. Tot er meer duidelijkheid is over de bron van de verhoogde incidentie longontstekingen kan niet worden geadviseerd over beschermde maatregelen. Afstand houden en goed informeren is de enige maatregel die de GGD op dit moment adviseert.

Het verantwoorden van dit verhoogde risico is aan het bevoegd gezag, in casu de gemeente. Deze geeft een oordeel over en maakt een afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (m.b.t. onder andere gezondheid & geitenhouderijen).

GGD-richtlijn medische milieukunde: Veehouderij en gezondheid

Het document 'GGD-richtlijn medische milieukunde: Veehouderij en gezondheid' is in 2020 vastgesteld. De richtlijn beschrijft de huidige kennis over veehouderij en gezondheid. Ook geeft de richtlijn input voor gezondheidskundige adviezen voor omwonenden in verschillende situaties. Denk aan de uitbreiding of vestiging van veehouderijbedrijven of de gebiedsinrichting van het platteland. Er is veel gezondheidswinst te behalen wanneer goed wordt nagedacht over de ruimtelijke inrichting, dus bij het opstellen van omgevingsvisies en plannen. Daarom is de GGD bij voorkeur vroeg in dit proces betrokken.

De GGD heeft twee uitgangspunten bij zijn adviezen. De eerste is voorzorg: wees terughoudend met het plaatsen van gevoelige bestemmingen en veehouderijen binnen 250 meter van elkaar (bij geitenhouderijen binnen 2 kilometer). Gevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld woningen, scholen, en ziekenhuizen. Het tweede uitgangspunt is het streven om de uitstoot van geur, stof, endotoxinen (kleine stukjes bacteriën) en ammoniak van veehouderijen te verminderen.

4.6.2 Toets op voorgenomen ontwikkeling

Binnen een straal van 2 km. van de locatie is geen geitenhouderij gevestigd.

Conclusie

Op basis van het VGO rapport en het feit dat er binnen een straal van 2 km. geen geitenhouderij is gevestigd is de conclusie dat op de locatie daar waar het gaat om de aanwezigheid van geitenhouderijen geen verhoogde kans op longontsteking is.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Beleidskader

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of

projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBMproject is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg.

Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

4.7.2 Resultaten

Bij woningbouw geldt dat een bouwplan met minder dan 1500 woningen, gelegen aan één ontsluitingsweg, niet in betekende mate bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Deze gevallen kunnen als gezegd zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Gelet op het feit dat onderhavig plan slechts betrekking heeft op de ontwikkeling van vier vrijstaande woningen, kan worden gesteld dat het plan niet in betekende mate bijdraagt en dat nader onderzoek achterwege kan blijven.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Beleidskader

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 (Besluit externe veiligheid inrichtingen):

- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen (Besluit externe veiligheid buisleidingen);
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor (Besluit externe veiligheid transportroutes).
- 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 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 in een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgelegd. Als deze waarde wordt overschreden, moet het bevoegd gezag dit verantwoorden.

4.8.2 Analyse

Voor het plangebied is de risicokaart geraadpleegd en hieronder weergegeven. In de nabije omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen gevestigd.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen beperking voor onderliggend initiatief.

4.9 Ecologie

4.9.1 Beleidskader

De bescherming van bijzondere flora- en faunasoorten, bossen en houtopstanden en de aangewezen natuurgebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wn). De Wn maakt onderscheid tussen soorten die bescherming genieten op grond van de Vogelrichtlijn en soorten, die bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Beide categorieën vallen onder een strikt beschermingsregime. Daarnaast voorziet de wet in een algemener beschermingsregime voor andere (nationale) soorten (bijlage A van de Wet natuurbescherming). Daarnaast kunnen provincies een eigen lijst aanleggen van beschermde soorten. Ieder beschermingsregime kent een eigen afwegingskader waarmee wordt bepaald of een activiteit vergunningplichtig is. De Provincie is bevoegd gezag als het gaat om vergunningverlening en ontheffingen.

Op grond van artikel 1.11 W6 geldt een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000 gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten in hun directe leefomgeving. Het uitgangspunt van de zorgplicht is dat burgers, ondernemers en overheden alle handelingen die een nadelig effect zouden kunnen hebben op dieren en planten achterwege laten. Degene die een bepaalde handeling wil verrichten moet zich daarom vooraf op de hoogte stellen van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvan voor zijn handelen. De zorgplicht dient (mede) als vangnet voor de bescherming van soorten waarvoor op grond van de Wn geen specifiek verbod geldt.

De verbodsbepalingen zijn neergelegd in artikel 2.7 (Natura 2000), artikel 3.1 (Vogelrichtlijn), artikel 3.5 (Habitatrichtlijn) en 3.10 (nationale soorten) Wn. In het kader van de zorgplicht is door GRAS Advies een quickscan ecologie uitgevoerd. De resultaten van de quickscan maken als bijlage deel uit van deze toelichting.

4.9.2 Onderzoeksresultaten

Gras advies heeft op d.d. 13 september 2022 voor betreffend initiatief een quicscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000 gebied (Afbeelding 4). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Veluwe op ca. 9 km afstand van het projectgebied.

Omdat het projectgebied zich buiten de begrenzing van het Natura 2000 bevindt, gecombineerd met de beperkte ingreep en afstand tot het projectgebied kan verstoring van het Natura 2000 gebieden op voorhand worden uitgesloten.

Natuurwerk Nederland (NNN/Groene contour

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (Afbeelding 4). Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) grenst aan de zuidkant tegen het projectgebied aan. Binnen het NNN gebied zijn, afkomstig uit de NDFF, waarnemingen bekend van bosuil, buizerd, das, dubbelloof, gewone dwergvleermuis en sperwer. Verblijfplaatsen van deze soorten zijn tijdens de quicscan niet aangetroffen in het bos aangrenzend aan het projectgebied. Door de beperkte ingreep en bufferruimte tussen de woningen tot aan het NNN gebied kan verstoring van het NNN gebied op voorhand worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn geen bijzondere of beschermde plantensoorten aangetroffen. Ook zijn er geen exoten vallend onder de Unielijst exoten waargenomen. Gezien de huidige inrichting van het projectgebied kan er redelijkerwijs geconcludeerd worden dat er geen beschermde plantensoorten in het projectgebied voorkomen.

Zoogdieren

Gezien de aangetroffen vegetatie en omgeving kunnen soorten als bunzing, hermelijn, wezel, haas, konijn en algemene muizen-soorten worden verwacht. Het projectgebied is onderdeel van de leefomgeving van deze soorten. De bovengenoemde soorten zijn beschermd conform de Wet natuurbescherming 'andere soorten', maar staan ook in de categorie 'vrijgestelde soorten' in de provincie Utrecht (Hunnink 2022). Dit houdt in dat bij uitvoering van de werkzaamheden in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling, een vrijstelling voor deze soort geldt. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht voor de uitvoerende partij. In de directe omgeving (NNN gebied) zijn bekende waarnemingen van de das. Er is daarom extra aandacht besteed aan sporen en potentie voor de das binnen en direct buiten het projectgebied. Er zijn tijdens de quicscan geen sporen van de das aangetroffen binnen het projectgebied of direct aangrenzend. Hoewel de maïsakker geschikt is als foerageerlocatie gaat er geen essentieel foerageergebied verloren aangezien een overgroot deel van de akker blijft bestaan.

Zoogdieren: Vleermuizen

De vervallen tuin binnen het projectgebied kan geschikt zijn als foerageerlocatie voor vleermuizen. Er is echter voldoende alternatief foerageerhabitat aanwezig in de vorm van akker, bos en tuinen. Van het verdwijnen van potentieel een essentieel foerageergebied van de vleermuis is zodoende geen sprake.

Er is geen sprake van sterke lijnvormige structuren binnen het projectgebied. Mogelijk zouden de bomen langs de Ringlaan als vliegrouete gebruikt kunnen worden. Het is aannemelijker dat de bomenrij aan de overkant gebruikt worden aangezien deze verder doortrekt. Ook maakt dit de bomenrij binnen het projectgebied geen onderdeel van een essentiële vliegrouete. Aanwezigheid van een essentiële vliegrouete kan daarom redelijkerwijs worden uitgesloten.

Er is geen bebouwing aanwezig binnen het projectgebied en er zijn in de aanwezige bomen geen holtes aangetroffen die geschikt zijn als verblijfplaats van vleermuizen. Ook zijn er geen sporen van vleermuizen aangetroffen die op een verblijfplaats duiden. De aanwezigheid van verblijfplaatsen binnen het projectgebied kan daarom op voorhand worden uitgesloten.

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn de bomen en bosschages gecontroleerd op jaarrond beschermde nesten. Er zijn in de bomen geen nesten van jaarrond beschermde soorten aangetroffen. Het gebied is gecontroleerd op de aanwezigheid van buizerdnesten. Deze zijn niet waargenomen. Hoewel het gebied geschikt is, is het aannemelijk dat de buizerd zich eerder vestigt in de bosrand ten zuiden van het projectgebied dan in de bomen binnen het projectgebied. Dit door de direct naastgelegen weg, wandelroute en naastgelegen woningen. Voor de bosuil zijn geen openingen in bomen aangetroffen die als potentiële nestlocatie kunnen functioneren. Door afwezigheid van bebouwing binnen het projectgebied geldt dat voor gebouw bewonende broedvogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn, zoals de huismus en gierzwaluw, het projectgebied niet geschikt is als potentiële nestlocatie. De aanwezigheid van vogels met jaarrond beschermde nesten kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Het projectgebied is (onderdeel van) het leefgebied voor o.a. zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bomen en bosschages in het projectgebied als broedlocatie gaan gebruiken. Verstoring van broedvogels kan voorkomen worden door de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen is globaal aan te geven tussen 15 maart en 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere en latere broedgevallen zijn ook beschermd conform de Wet natuurbescherming. Als toch gewerkt wordt tijdens het broedseizoen, dienen de aanwezige bosschages niet te worden verstoord. Ook is het mogelijk vlak voor de werkzaamheden het onderzoeksgebied te laten controleren op de aanwezigheid van broedende vogels door een deskundig ecooloog.

Reptielen

Tijdens het veldbezoek zijn er geen (sporen van) beschermde reptielen waargenomen. Het projectgebied bestaat deels uit een afwisseling van open gebied naar ruigtes. Ook zijn er planken aanwezig van een vervallen schuur. Dit maakt de geschikt habitat voor de hazelworm. De aanwezigheid van de beschermde hazelworm kan daarom niet redelijkerwijs worden uitgesloten. Dit betreft alleen het noordelijkste perceel. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waaruit volgt dat voor het noordelijke perceel pas een omgevingsvergunning voor de bouw van de ter plekke beoogde woning kan worden verleend wanneer nader onderzoek naar de hazelworm ter plaatse van de te slopen opstallen is uitgevoerd en de uit dat onderzoek voortvloeiende noodzakelijke maatregelen zijn getroffen.

Vissen en amfibieën

Binnen het projectgebied, en in de directe omgeving, zijn geen plassen of wateren aanwezig. De aanwezigheid van vissen en amfibieën kunnen daarom op voorhand worden uitgesloten.

Ongewervelden

Tijdens het veldbezoek zijn er geen beschermde ongewervelden waargenomen. Vanwege het ontbreken van de voor beschermde ongewervelden benodigde specifieke habitats, is het niet aannemelijk dat beschermde soorten ongewervelden in het projectgebied aanwezig zijn.

Houtopstanden

Het projectgebied bevindt zich buiten de bebouwde kom. Op het terrein bevinden zich rijen bomen van meer dan 20 exemplaren. Daarmee is het onderdeel Houtopstanden van de Wet natuurbescherming van toepassing op het projectgebied. De opdrachtgever is voornemens de bomen langs de Ringlaan niet te kappen. Indien er toch gekapt gaat worden dient er bij de kap en herplant aan de voorwaarden die de wet natuurbescherming stelt voldaan te worden. Een nader onderzoek en een ontheffing is dan niet noodzakelijk.

Conclusie

De conclusies die uit het onderzoek getrokken kunnen worden zijn:

1. Er is een aanvullend onderzoek en/of ontheffingsaanvraag naar hazelworm nodig. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.
2. Een nader onderzoek en een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig als de bomen langs de Ringlaan niet gekapt worden.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Beleidskader

Op grond van de Omgevingsvisie provincie Utrecht dient er een mobiliteitsscan te worden uitgevoerd om de verkeers-effecten van de beoogde plannen inzichtelijk te maken. Doel van het onderzoek is vast te stellen of de bestaande wegenstructuur voldoende is toegerust om het extra verkeer van en naar de plangebieden op een goede en veilige wijze af te wikkelen.

4.10.2 Analyse

Verkeer

Onderhavig plan gaat uit van het toevoegen van vier woningen. Uitgaande van de beoogde functie kan een aanname worden gedaan voor het aantal te verwachten verkeersbewegingen. Deze aanname is gebaseerd op de kentallen zoals opgenomen in CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie".

Voor wonen wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende woningtypen en woonmilieus. In onderhavige situatie is uitgegaan van het woonmilieu 'vrijstaande koopwoningen in weinig stedelijk gebied – buitengebied'. Op basis van de in de publicatie opgenomen normen betekent dat een verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per woning per dag.

Het aantal woningen en daarmee het aantal verkeersbewegingen is gelet op de capaciteit van de Ringlaan en Postweg dermate beperkt dat aangenomen mag worden dat het verkeer op een goede wijze kan worden afgewikkeld.

Parkeren

Parkeren moet op eigen terrein worden opgelost. Op basis van de kencijfers uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' wordt daarbij voor vrijstaande koopwoningen in het buitengebied uitgegaan van ten minste 2,0 parkeerplaatsen per woning. Hiervoor is ruim voldoende ruimte beschikbaar op elk perceel.

Conclusie

Het aspect 'Verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

5 Waterparagraaf

Deze waterparagraaf vormt het resultaat van het procesinstrument watertoets. De watertoets betreft het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen. Uitgangspunt bij de watertoets is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem door ruimtelijke plannen en besluiten. De gemeente Leusden moet de waterbelangen goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Het waterschap Vallei en Veluwe zorgt voor het beheer van de waterkwaliteit, de vaarwegen, primaire en secundaire waterkeringen en de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle relevante waterhuishoudkundige aspecten zoals ontwatering, wateroverlast en waterkwaliteit. De waterparagraaf beschrijft het relevante waterbeleid, de betrokkenheid en het advies van de waterbeheerder en de waterhuishoudkundige uitwerking van het plan.

5.1 Beleidskader

5.1.1 Europees beleid – Europees Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen ze gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West. Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

5.1.2 Rijksbeleid

In december 2015 is het 2^e Nationale Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van Het Nationaal Waterplan 2005 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van een Omgevingsvisie (voorheen Structuurvisie).

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierverruiming.

De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen. In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

5.1.3 Provinciaal beleid – Bodem-, Water-, en Milieuplan 2016 - 2021

Het Bodem-, Water- en Milieuplan (hierna te noemen 'het plan') wordt opgesteld op grond van de verplichting in de Waterwet en de Wet Milieubeheer om respectievelijk een regionaal waterplan en een provinciaal milieubeleidsplan op te stellen. De uitwerking van dit beleid staat beschreven in de Uitvoeringsagenda Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021.

Het beleidsterrein bodem, water en milieu is de laatste jaren sterk ontwikkelt. Op internationaal niveau zijn er regels en afspraken bij gekomen en op nationaal niveau zijn wetten samengevoegd en vereenvoudigd. Bovendien zijn bevoegdheden tussen overheden verschoven. Dit veranderingsproces heeft een vernieuwde beleidsinstek opgeleverd waarbij de focus nu meer dan voorheen gericht is op het voorkomen van problemen en vooral op het verbeteren van de Utrechtse leefkwaliteit. Een gebiedsgerichte aanpak staat hierbij centraal.

Het beleid gaat uit van vier prioriteiten:

1. Waterveiligheid en wateroverlast
2. Schoon en voldoende oppervlaktewater
3. Ondergrond met schoon en voldoende grondwater

Deze prioriteiten zijn sterk verbonden aan de ontwikkelopgaven uit de strategische agenda en dragen rechtstreeks bij aan de kerntaken (economische ontwikkeling, ruimtelijke ontwikkeling, natuur en landschap, bereikbaarheid en cultuurhistorisch erfgoed).

Op gebied van 'waterveiligheid en wateroverlast' wordt gestreefd naar een gebiedsgerichte aanpak om de provincie Utrecht te beschermen tegen hoogwater en overstromingen. Er wordt ingezet op het robuuster maken van het regionale watersysteem tegen wateroverlast als gevolg van extreme neerslag. Wat betreft het thema 'schoon en voldoende oppervlaktewater', wordt er gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functie conflicten rondom water en een hoge belevingswaarde.

5.1.4 Waterschap – Waterbeheerplan 2016 – 2021

Op 30 september 2015 is het Waterbeheerplan 2016 - 2021 vastgesteld door het bestuur van Waterschap Vallei en Veluwe. Het Waterschap geeft zijn taken ten aanzien van waterbeheer vorm in de drie programma's waterveiligheid, waterketen en watersysteem.

Het programma 'watersysteem' is opgesplitst in landelijk gebied, stedelijk gebied en de kaderrichtlijn water. Op deze manier kan er worden omgegaan met klimaatverandering, de groeiende aandacht voor een circulaire economie, het toenemend gebruik van complexe stoffen, de krimp en groei van de bevolking, de schaarser wordende technische kennis en de veranderende houding van de samenleving. De hoofddambities zijn het gebied beschermen tegen overstromingen, zorgen voor de juiste hoeveelheid water, zorgen voor goede oppervlaktewaterkwaliteit, schoon en vuil water zoveel mogelijk scheiden, de hoogst mogelijke waarde uit water halen en het beheren van de afvalwaterketen en watersysteem als één geheel.

Het programma waterveiligheid heeft betrekking op de bescherming tegen overstroming door waterkeringen te laten voldoen aan de veiligheidsnormen die er gelden. Dit wordt gedaan aan de hand van het meerlaagse veiligheidsprogramma van het Rijk. De eerste laag is gericht op het voorkomen van overstromingen. De tweede laag richt zich op het beperken van de gevolgen van een overstroming en de derde laag richt zich op gevolgbeperking door adequate hulpverlening en zelfredzaamheid. Hierdoor kan er per locatie en situatie worden besloten welke maatregelen er dienen te worden genomen.

Het derde programma is gericht op waterketen met water op landelijk, stedelijk en Europees niveau. Nieuwe ontwikkelingen, zoals een circulaire economie, bevolkingskrimp- en groei en klimaatverandering hebben invloed op de waterketen. Hierdoor is er extra aandacht voor communicatie en maatwerk noodzakelijk. Voor onderhavig plan is het vasthouden van water in verband met wateroverlast en tevens droogte van belang. In het plangebied is een kleine kans op overstroming aanwezig.

5.2 Digitale watertoets

Voor onderhavig plan is een 'digitale watertoets' opgesteld. Zie bijlage 7 voor een volledige weergave van de digitale watertoets. Hier onder is een samenvatting opgenomen.

Advies

Uit de ingevoerde gegevens via de digitale watertoets volgt dat voor dit initiatief de normale procedure doorlopen dient te worden. Het plan zal in het kader van vooroverleg moeten worden voorgelegd aan het waterschap. Daarnaast zijn de onderstaande algemene adviezen van toepassing:

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.

Binnen het plangebied worden vier vrijstaande woningen gebouwd met een grondoppervlak van circa 100 m². Daarnaast mag tot maximaal 50% van het bouwvlak worden bebouwd ten behoeve van bijbehorende bouwwerken (met een gezamenlijk maximaal volume van 600 m³). Gezien de oppervlaktes van de kavels (1.100-1.200 m²) blijft er voldoende ruimte beschikbaar voor het infiltreren van hemelwater op eigen terrein. In het landschappelijk inpassingsplan is ten westen van de kavels een watergang opgenomen. Bij heftige neerslag kan een deel van het hemelwater afwateren op deze watergang.

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.

Uit het verkennend bodem- en waterbodemonderzoek blijkt dat de grondwaterstand op een diepte van 1,91 – 1,95 m-mv is aangetroffen.

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/randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen.

In het ontwerp van de woningen zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Uitlopende materialen, zoals lood en zink, worden bij voorkeur niet toegepast.

Aanwezige watergang

Binnen het landschappelijk inpassingsplan is een leggerwatergang gesitueerd. Het is van belang dat het plan geen negatieve invloed heeft op de aan- en afvoerfunctie van de watergang en de watergang bereikbaar is voor onderhoud. Om A- en B-watergangen te kunnen onderhouden, moet er bijvoorbeeld een vrije ruimte (onderhoudsstrook) van minimaal 5 meter aan één of beide kanten (afhankelijk van breedte watergang) beschikbaar.

De aanwezige watergang blijft aan de westzijde bereikbaar voor onderhoud; aan de oostzijde wordt een houtsingel gerealiseerd, waartoe bebouwing ten minste op 4 meter afstand van de watergang blijft. De watergang is tot slot opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 1 aan deze toelichting is toegevoegd. In de regels is de realisering hiervan vereist. Hiermee zijn de belangen van deze watergang voldoende geborgd.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen gronden bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels verbonden over het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van hierop bevindende bouwwerken. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht. Het plan is opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

6.2 Opzet regels

De planregels zijn opgebouwd volgens de systematiek van de SVBP2012. Om de leesbaarheid te bevorderen is in de SVBP2012 gekozen voor een vaste volgorde in indeling van planregels. Onderhavig bestemmingsplan is hierop afgestemd en kent de volgende indeling in planregels:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
De artikelen in deze paragraaf hebben betrekking op de toepassing van de bestemmingsplanregels. In artikel 1 is een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen opgenomen. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan. Deze bepalingen gelden voor alle bestemmingen.
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Dit hoofdstuk kent aan elke bestemming een artikel toe met planregels. In de bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen om onder andere de flexibiliteit van het plan te vergroten.
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
In dit hoofdstuk zijn de standaardregels opgenomen aangaande het overgangsrecht en de slotregel zoals verwoord in het Besluit ruimtelijke ordening.

6.3 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. De bestemming is een beschrijving van de functies waarvoor de gronden gebruikt mogen worden. Ook zijn aanduidingen opgenomen voor het aanwijzen van gronden waarop een specifieke regeling in de planregels van toepassing zijn.

6.4 Bestemmingen

Enkelbestemming: Agrarisch met waarden

In dit gebied is normaliter de landbouw de primaire functie, echter in voorliggend plan kent deze bestemming met name een borgende functie voor de landschappelijke inpassing (middels functieaanduiding 'natuur- en landschapswaarden'). Deze bestemming is in het gehele plangebied opgenomen, met uitzondering van de woonkavels.

Enkelbestemming: Verkeer

Het plangebied krijgt deels de bestemming 'Verkeer'. Hiermee zijn deze gronden in hoofdzaak bestemd voor het realiseren van ontsluiting in de vorm van wegen.

Enkelbestemming: Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen. Het bestemmingsvlak 'Wonen' heeft een maximaal oppervlak van 850 m², in aansluiting op het naastgelegen perceel Postweg 10. Per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan. De inhoud van de woning is gemaximeerd tot 600 m³. Bijgebouwen zijn toegestaan tot 150 m² (bij percelen groter dan 500 m²) met een maximaal bebouwingspercentage van 50% voor het gehele woonkavel. Voor het hoofdgebouw geldt een goot- en nokhoogte van maximaal 4.5 meter en respectievelijk 9 meter.

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Financiering

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan vindt, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen.

Op grond van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

7.2 Conclusie

In de toelichting van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Tevens volgt uit de Wro de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en/of plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening ontwikkeld van de initiatiefnemer. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. Voor wat betreft planschade kan de gemeente met initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst sluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp wijzigingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure). Onder 8.2 is het overleg met de omwonenden opgenomen.

8.2 Zienswijzen en bestuurlijk vooroverleg

8.2.1 Vooroverleg

Vooroverleg heeft plaats gevonden met de Gasunie, provincie Utrecht, gemeente Barneveld, Rijkswaterstaat en het Waterschap Vallei en Veluwe. Dit heeft geleid tot onderhavig plan.

8.2.2 Betrokkenheid omwonenden

Initiatiefnemer heeft de betrokkenen in kaart gebracht en geïnformeerd. De betrokkenen zijn door middel van een brief op de hoogte gesteld van het initiatief, de procedure van het bestemmingsplan en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Daarnaast is in de brief opgeroepen om bij vragen en/of opmerkingen over de voorgenomen bestemmingswijziging contact op te nemen met de rentmeester. Er is door één partij contact opgenomen omdat de brief enkele vragen oproep. Zo werd er gevraagd of de direct omwonenden op de hoogte zijn gesteld en of er overleg is geweest met de gemeente Barneveld en de provincie Gelderland. Tot slot werd gevraagd of de woningen in de gemeente Leusden of Barneveld en dus de provincie Utrecht of provincie Gelderland gerealiseerd worden. De partijen waarmee telefonisch contact is geweest of een overleg heeft plaatsgevonden hebben gemeld dat zij geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van het participatieproces is het plan niet aangepast.

8.2.3 Zienswijzen

Nog in te vullen.

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

Bijlage 4: Onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 5: Geuronderzoek veehouderijen

Bijlage 6: Quicksan flora en fauna

Bijlage 7: Watertoets