

**Gemeente Leusden**  
**De Biezenkamp 2**

**Ruimtelijke onderbouwing**

Augustus 2023

Kenmerk 0327-35-T01  
Projectnummer 0327-35



# Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Vigerend bestemmingsplan	2
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Geschiedenis	4
2.2.	Bestaande situatie	4
2.3.	Toekomstige situatie	5
2.3.1.	Algemeen	5
2.3.2.	Bouwplan	7
2.3.3.	Verkeer en parkeren	8
2.3.4.	Duurzaamheid	10
3.	Beleid	12
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
3.2.	Provinciaal beleid	14
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Utrecht	14
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	15
3.3.	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1.	Omgevingsvisie stedelijk gebied	16
3.3.2.	Woonvisie 2021-2025	17
3.3.3.	Welstandsnota	18
4.	Milieu- en overige aspecten	19
4.1.	Algemeen	19
4.2.	Geluid	19
4.3.	Bodem	19
4.4.	Archeologie	20
4.5.	Luchtkwaliteit	21
4.6.	Externe veiligheid	22
4.7.	Water	23
4.8.	Flora en fauna	25
4.9.	Bedrijven en milieuzonering	26
5.	Uitvoerbaarheid	30
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	30
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

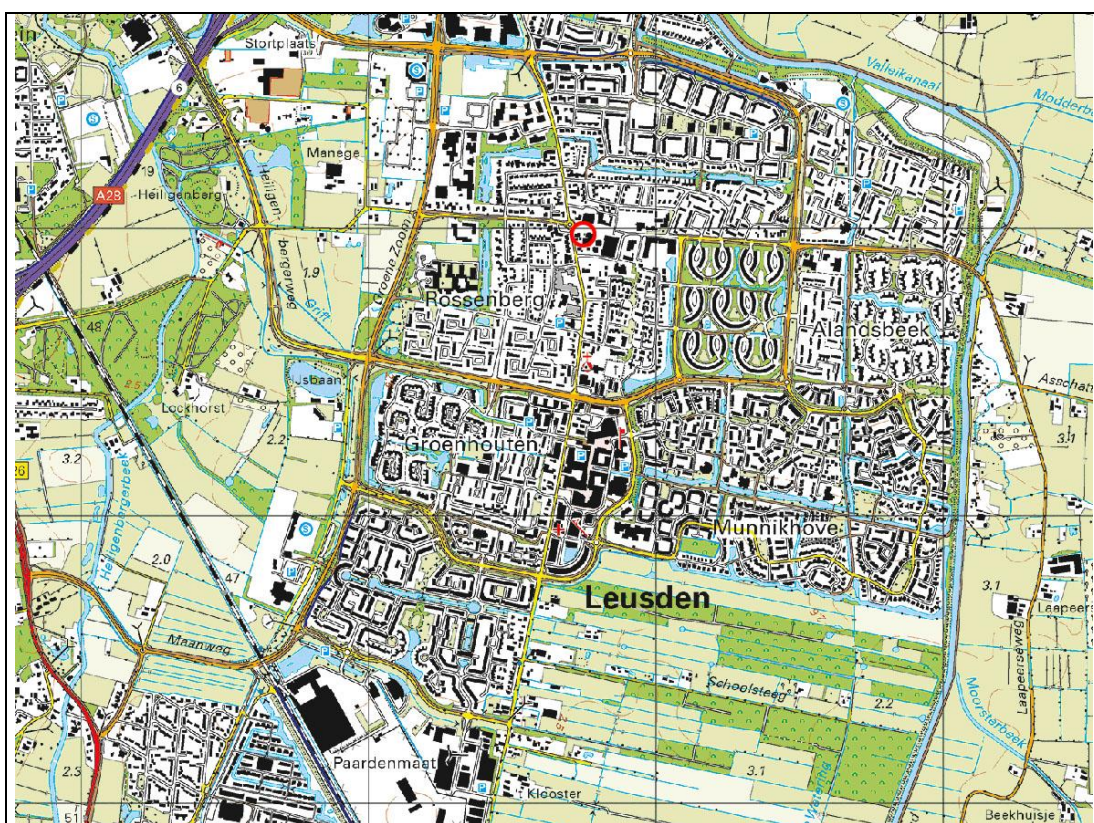


## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Op het perceel De Biezenkamp 2 is een verouderde vrijstaande woning aanwezig. De huidige eigenaar heeft het voornemen die woning te slopen en in plaats daarvan een appartementen-gebouw met 10 appartementen te realiseren.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Op grond van de beheersverordening "Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen" (zie paragraaf 1.2) is de bouw van het appartementengebouw niet mogelijk, onder meer omdat de gronden gedeeltelijk de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" hebben, buiten de aangegeven bouwvlakken wordt gebouwd en omdat het bouwplan hoger is dan de geldende bestemmingen toelaten.

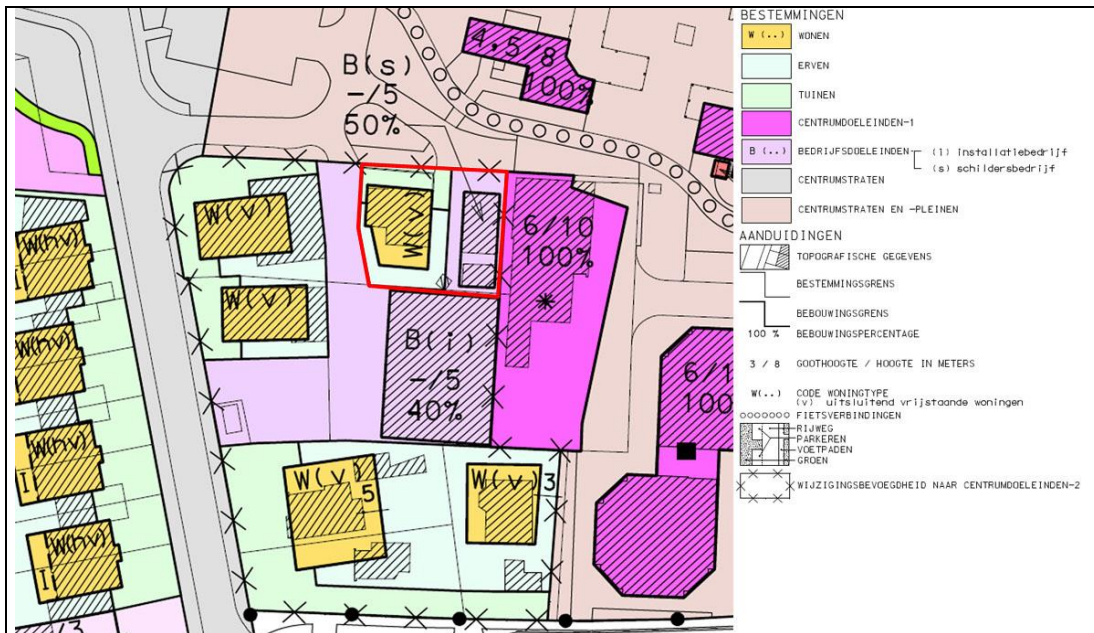
Om de bouw van de appartementen mogelijk te maken zal aan burgemeester en wethouders van de Gemeente Leusden verzocht worden om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan (projectafwijkingbesluit). Dit rapport omvat de ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is ten behoeve van die procedure.

## 1.2. Vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie geldt de beheersverordening "Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen", die op 14 november 2013 door de door de gemeenteraad van Leusden is vastgesteld. Op grond van artikel 3.1 van de beheersverordening is het bestemmingsplan Hamersveld 1997 van toepassing. In dit bestemmingsplan heeft het westelijk deel van het plangebied de bestemming "Wonen" met de aanduiding 'uitsluitend vrijstaande woningen' en de bestemmingen "Erven" en "Tuin". Het oostelijk deel heeft de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met de aanduiding 'schildersbedrijf'. Binnen deze bestemmingen is de bouw van een appartementsgebouw niet toegestaan. Door middel van een aanduiding is bepaald dat het pand uit maximaal 2 bouwlagen mag bestaan.

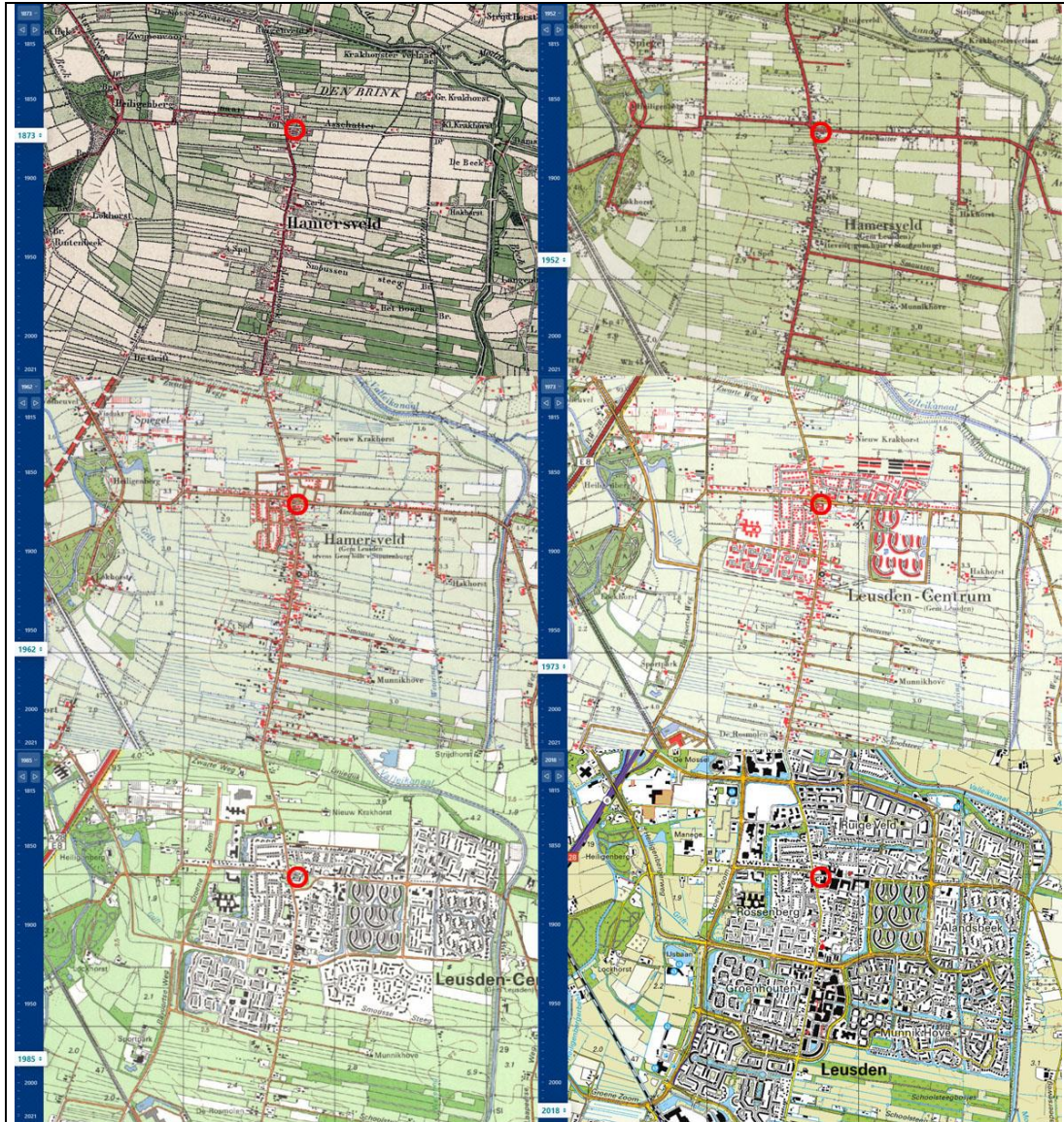
Het perceel heeft in het bestemmingsplan Hamersveld 1997 geen archeologische dubbelbestemming. In de beheersverordening heeft het perceel echter de archeologische dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoge verwachting". Op grond daarvan is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm. In paragraaf 4.4 wordt nader op het aspect archeologie ingegaan. In paragraaf 4.4 wordt nader op het aspect archeologie ingegaan.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding bestemmingsplan Hamersveld 1997.





Afbeelding 3: Historische topografie.



## 2. Planbeschrijving

### 2.1. Geschiedenis

De Biezenkamp 2 ligt bijna op het kruispunt van de twee historische wegen: de Hamersveldseweg en de Burgemeester De Beaufortweg/Asschatterweg. In de periode van 1925 tot en met 1960 bestaat het gebied vooral uit het agrarisch gebied rond het dorp Hamersveld. Hamersveld vormde samen met Leusbroek de gemeente Leusden. Vanaf ongeveer 1960 is Hamersveld geleidelijk verder gegroeid. Nadat Leusden<sup>1</sup> in de Tweede Nota over de Ruimtelijke Ordening (1966) als groeikern was aangenomen, nam het groeitempo aanzienlijk toe. Op de topografische kaart van 1985 is een sterke verandering te zien in de verkeersstructuur. De Burgemeester De Beaufortweg loopt niet meer door in de Asschatterweg. Het verkeer wordt dan wordt via de Tolplaats omgeleid. In die periode is een start gemaakt met de realisatie van het winkelcentrum De Biezenkamp. In het afgelopen decennium is het winkelcentrum ingrijpend gerenoveerd en uitgebreid. Met uitzondering van de bebouwing aan De Biezenkamp 2 is alle bestaande bebouwing van dit deel van de Asschatterweg inmiddels verdwenen. Hierdoor lijkt ten onrechte dat die bebouwing onderdeel uitmaakt van het historische lint van de Hamersveldseweg.

De woning is gebouwd in 1924 (bron: BAG-viewer) en heeft één bouwlaag met een mansarde kap.

### 2.2. Bestaande situatie

De Biezenkamp is een wijkwinkelcentrum met een gevarieerd aanbod aan winkels en horeca aan de noordkant van het centrum van Leusden. Naast winkels en horeca beschikt de Biezenkamp over een compleet Zorgplein met onder andere een apotheek, fysiotherapie, een huisartsenpraktijk, thuiszorg en appartementen voor 55+.

Bij de entree van het winkelcentrum De Biezenkamp staat op het perceel De Biezenkamp 2 een vrijstaande woning. In de afgelopen jaren is de omgeving van die woning als gevolg van de uitbreiding van het winkelcentrum ingrijpend veranderd. Tegenover de woning is een appartementengebouw gerealiseerd, met winkelvoorzieningen op de begane grond, van vier bouwlagen met een kap. Tussen dat appartementengebouw en de Hamersveldseweg ligt een parkeerplaats voor bezoekers van het winkelcentrum.

De bouwkundige staat van de woning aan De Biezenkamp 2 is matig en uit financieel-economisch oogpunt vergt het een onverantwoorde investering om de woning te renoveren en aan de hedendaagse energie-eisen te laten voldoen. De huidige bouwmassa van de woning levert bovendien geen bijdrage meer aan de ruimtelijke kwaliteit van het recent gerenoveerde winkelcentrum, met name omdat deze te laag is ten opzichte van de tegenoverliggende bebouwing. Door die beperkte omvang lijkt het bovendien dat die 'dorpse' woning tot het bebouwings-

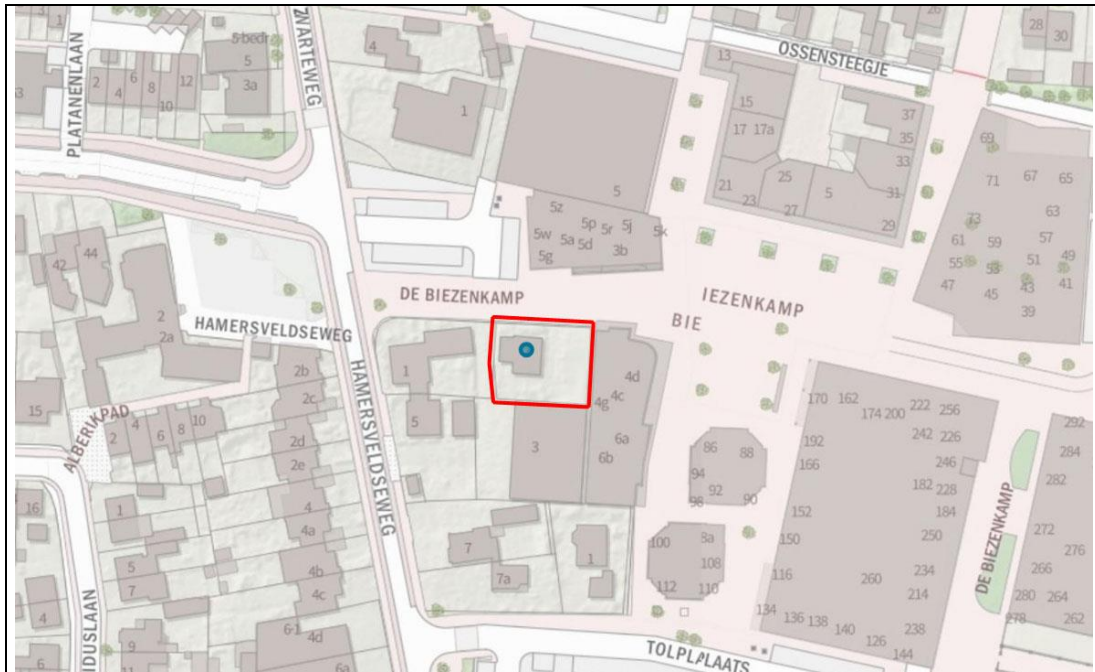
---

<sup>1</sup> Op de topografische kaart van 1973 wordt de kern voor het eerst als Leusden-Centrum aangeduid.



lint van de Hamersveldseweg behoort, terwijl zoals in paragraaf 2.1 is aangegeven, het een woning was die aan de oude Asschatterweg stond.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.



## 2.3. Toekomstige situatie

### 2.3.1. Algemeen

Ten behoeve van de planontwikkeling is stedenbouwkundige onderbouwing<sup>2</sup> vervaardigd. Hierin wordt geconstateerd dat de sloop van de bestaande woning de beleving van het bebouwingslint van de Hamersveldseweg versterkt. De huidige situatie, met een woning 'om de hoek' is een erfenis van de oude kruising van de Hamersveldseweg en De Burgemeester de Beaufortweg / Asschatterweg. In de huidige situatie ligt het winkelcentrum direct achter het bebouwingslint en is de doorgaande verbinding van met de Asschatterweg visueel gestopt door het appartementencomplex bij de supermarkt Jumbo. Functioneel loopt de oude route door als fietsroute. Deze fietsroute loopt langs het plangebied.

Door de sloop van de woning komt er aansluitend op het winkelcentrum ruimte vrij voor de bouw van appartementen. Uit de "Omgevingsvisie stedelijk gebied" van de gemeente Leusden (zie paragraaf 3.3.1) dat er nabij de winkelcentra behoefte is aan extra woningen. De omgevingsvisie stelt bij de verdichting in het bestaand stedelijk gebied dat dit vraagt om maatwerk,

<sup>2</sup> Kien Ontwerp, Stedenbouwkundige Onderbouwing Biezenkamp 2, 227.01, Leusden, Amersfoort, 28 juli 2020

waarbij de bouwhoogte op een aantal plekken beperkt hoger wordt. De hoogte moet blijven passen bij de dorpse schaal en maat van Leusden. Het gaat om zorgvuldige nieuwbouw, die het beeld op historische panden intact laat en daarop reageert. Bij het bepalen van de korrel en de maat van de bebouwing beoordeelt de gemeente hoe het gebouw in de context van de omgeving past. Dit maatwerk heeft betrekking op drie ruimtelijke elementen:

- de massa, passend bij de dorpse schaal en maat van Leusden;
- zorgvuldige nieuwbouw, die het beeld op historische panden intact laat en daarop reageert;
- hoe het gebouw in de context van de omgeving past.

Deze drie elementen worden als volgt uitgewerkt:

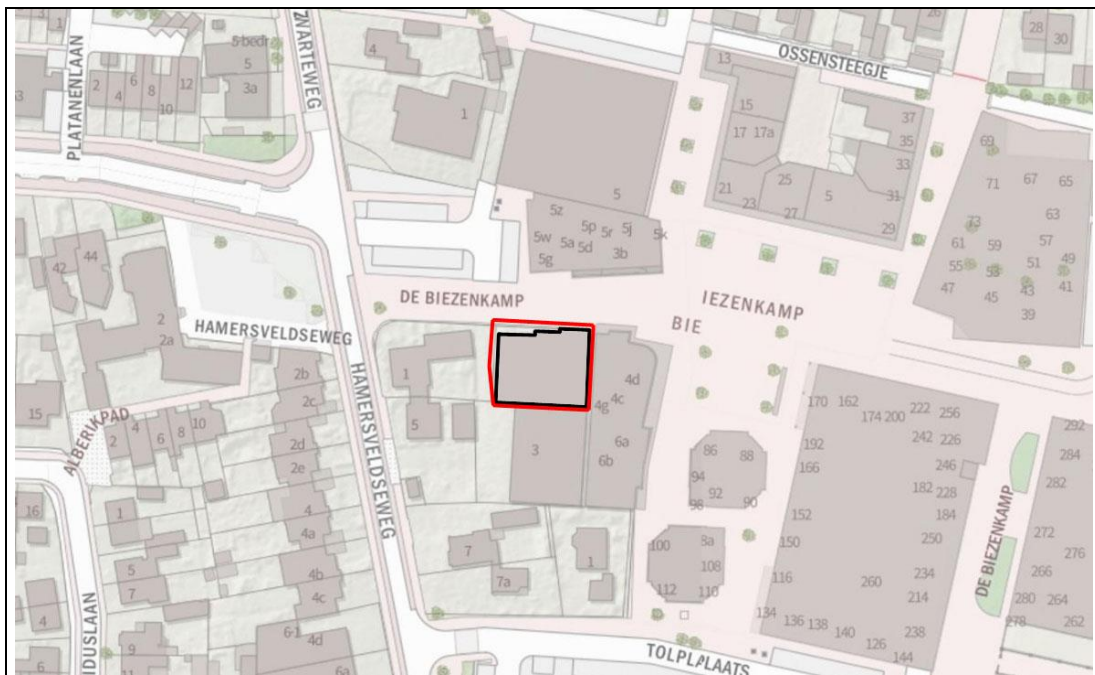
- **Massa**  
Om de scheiding tussen het bebouwingslint van de Hamersveldseweg en het winkelcentrum duidelijk te maken maakt de planlocatie deel uit van het winkelcentrum. Qua opbouw en uitstraling kan op de locatie aan de bebouwing in het winkelcentrum worden gerefereerd. De invulling op de locatie kan een begin zijn van de koppeling van het appartementencomplex bij de supermarkt Jumbo en de andere nieuwe hogere bebouwing in het centrum. Om de markante visuele beëindiging van de Burgemeester De Beaufortweg met het appartementencomplex met twee symmetrische puntaken niet te verstoren is het belangrijk dat de bebouwing op de locatie daaraan ondergeschikt is. De markante beëindiging bestaat uit 4 tot 5 bouwlagen. De hoofdvolumes met een kap hebben een hoogte van 4,5 bouwlaag met een kap. Voor de locatie geldt daarom een maximale bouwhoogte van 3, 5 bouwlagen met een kap. Een tweede aandachtspunt bij de opbouw en hoogte van de massa is de ligging direct aan het lint. Om een sterke confrontatie met de bebouwing in het lint te voorkomen is een oplopende opbouw van het volume richting het centrum gewenst. Voor een meer geleidelijke overgang ligt een eventuele kap parallel aan de Hamersveldseweg of haaks op de voorgevelrooilijn. Een dergelijke massa sluit goed aan op de overige bebouwing in het winkelcentrum.
- **Zorgvuldige nieuwbouw**  
De nieuwbouw op de projectlocatie dient rekening te houden met de historische panden in de omgeving. Naast de maximale bouwhoogte kan ook de opdeling van het bouwvolume hieraan bijdragen. Net als alle andere nieuwe bouwblokken in het winkelcentrum is ook voor deze locatie de opdeling van het bouwvolume gewenst. Hierbij is de korrel van de verschillende deelvolumes kleiner dan die bij de overige bebouwing in het winkelcentrum, maar sluit daar wel op aan. Deze opdeling van het bouwvolume kan worden versterkt door het per deelvolume een andere kleur of een ander materiaal te gebruiken.
- **Gebouw in de context**  
De nieuwbouw dient vooral te passen in de context. Hierbij vormt de recente nieuwbouw de belangrijkste referentie. De bouwstijl van deze bebouwing zou je als hedendaags klassiek kunnen omschrijven. Deze stijl wordt vooral gekenmerkt door de volgende elementen:
  - gevels uitgevoerd in baksteen;
  - gevels lopen door tot op maaiveld en hebben een duidelijke gevelbeëindiging;
  - naast elkaar liggende (deel)volumes verschillen in hoogte, dakvorm en materialisatie of kleur;

- de volumes worden afgedekt met een zadeldak of afgeplat zadeldak;
- de dakvlakken liggen achter de voorgevel;
- de kleuren van het metselwerk hebben aardse tinten of de gemetselde gevels zijn wit gekeimd;
- de gevelindeling is rustig, ritmisch en waar mogelijk symmetrisch;
- balkons zijn ondergeschikt en steken beperkt uit de volumes.

### 2.3.2. Bouwplan

De vrijstaande woning op het perceel zal worden gesloopt. Door de ligging dichtbij de bestaande voorzieningen in De Biezenkamp is de locatie uitermate geschikt voor de huisvesting van senioren. Daarom wordt in plaats van die vrijstaande woning een appartementengebouw met 10 seniorenappartementen tussen 75 en 90 m<sup>2</sup> gebouwd. Hierdoor zal tevens de bedrijfsbestemming aan de oostzijde van de bestaande woning komen te vervallen.

Afbeelding 5: Toekomstige situatie.



De voorgevel van het appartementengebouw wordt gestaffeld in drie bouwdelen, waarvan de voorgevel vanaf de Hamersveldseweg steeds dichterbij De Biezenkamp wordt gesitueerd. De drie delen krijgen ieder een langskap. Het eerste bouwdeel bestaat uit 3 bouwlagen met een kap, de andere twee uit 4 bouwlagen met een kap. Die staffeling en de materialisering van de drie bouwdelen geven het gebouw een gevarieerd gevelbeeld. De hoogte-opbouw zorgt voor een geleding van de bouwhoogte vanaf de Hamersveldseweg richting het winkelcentrum De Biezenkamp.

Doordat de bouwhoogte meer in evenwicht is met het appartementengebouw aan de overzijde van De Biezenkamp krijgt het winkelcentrum aan deze zijde een beter herkenbare entree.

Het bouwplan is een aantal keer beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit en inpassing in de omgeving door de stedenbouwkundige van de gemeente Leusden en het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit. Het bouwplan is, nadat een aantal aanpassingen is aangebracht, als stedenbouwkundig passend beoordeeld. De adviescommissie kan op dit punt instemmen met de plantontwikkeling.

**Afbeelding 6: Indicatieve gevelaanzichten.**



Om de schaduwwerking te beoordelen is een zonnestudie<sup>3</sup> vervaardigd. Uit die zonnestudie blijkt dat het bouwplan geen onevenredige schaduwwerking op de belendende percelen veroorzaakt.

Voor de afvalinzameling zijn in de directe omgeving van het bouwplan voldoende ondergrondse afvalcontainers aanwezig. De afspraken over een inzamelpunt voor GFT-afval zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Leusden en initiatiefnemer.

### 2.3.3. Verkeer en parkeren

De woningen worden ontsloten via De Biezenkamp. Omdat De Biezenkamp onderdeel is van een voetgangersgebied geldt dit niet voor autoverkeer. Bewoners zullen gebruik maken van de parkeergarage aan de Tolplaats (zie verderop in deze paragraaf).

Uit paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2021 blijkt dat koopappartementen in het middensegment in matig stedelijk gebied in de 'rest bebouwde kom' 5,2 tot 6,0 autobewegingen per woning per

<sup>3</sup> buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Zonnestudie Biezenkamp 2, 0327-35-ZST, Amersfoort, 1 december 2021

etmaal generen. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit voor 10 appartementen 60 autobewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit 6 auto's op het drukste uur van de dag, of te wel één auto per ongeveer 10 minuten.

Het plangebied maakt onderdeel uit van winkelcentrum De Biezenkamp. Dit is aangemerkt als centrumgebied. Voor de bouw van de appartementen in centrumgebieden geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per appartement, waarvan 0,3 per appartementen voor bezoekers. Voor 10 appartementen zijn derhalve 13 parkeerplaatsen noodzakelijk. Parkeren op eigen erf is naar het oordeel van het gemeentebestuur niet gewenst, omdat De Biezenkamp onderdeel uitmaakt van een voetgangersgebied. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Leusden en de initiatiefnemer is afgesproken dat de initiatiefnemer 10 parkeerplaatsen dient te realiseren. De initiatiefnemer heeft daarom 10 parkeerplaatsen gekocht in de nabijgelegen parkeergarage onder het gebouw Tolgaarde van de Woningstichting. Derhalve zijn er voldoende parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners. Deze parkeerplaatsen worden aan de te verkopen appartementen gekoppeld. Via een kettlingbeding in de koopovereenkomst met de toekomstige bewoners zal worden gegarandeerd, dat deze parkeerplaatsen ook in de toekomst aan deze appartementen blijven gekoppeld. Het bezoekersparkeren zal plaatsvinden in het openbaar gebied.

Op het perceel is een vrijstaande woning aanwezig en mag een schildersbedrijf worden gevestigd. Voor vrijstaande woningen in het centrum in matig stedelijk gebied is in de ASVV2021 een parkeernorm van 1,4-2,2 parkeerplaatsen per woning opgenomen. Voor het schildersbedrijf, waarvoor op grond van het geldende bestemmingsplan 90 m<sup>2</sup> BVO mag worden bebouwd, geldt een parkeernorm van 0,4-0,9 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO. Uitgaande van de parkeernormen hebben de huidige functies een parkeerbehoefte van 1,76-3,01 parkeerplaatsen. Omdat het plangebied onderdeel vormt van een voetgangersgebied kan er niet op eigen erf worden geparkeerd en dient in de huidige situatie hiervoor gebruik gemaakt te worden van het openbaar gebied. Per saldo is er, wanneer de minimumnorm zou worden gehanteerd een resterende parkeervraag is van 1,24 (=3-1,76) parkeerplaats<sup>4</sup>.

Uit de aanwezigheidspercentages uit de ASVV2021 blijkt dat met name op koopavonden en op zaterdagmiddagen zowel winkelend publiek aanwezig is als bezoekers van de woningen. De bezettingsgraad is evenwel nooit voor beide categorieën 100% op hetzelfde moment. De parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden derhalve op verschillende momenten in de week

---

<sup>4</sup> Uit constante jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt (onder meer in de uitspraak van 25 november 2015 in zaak nr. 201502307/1/A1) dat bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening behoort te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten. Dit houdt in dat slechts rekening dient te worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte.



niet volledig benut. Op grond daarvan is het aannemelijk dat een toename van de parkeerdruk met 1,24 parkeerplaats niet leidt tot een tekort aan parkeerplaatsen in de omgeving van De Biezenkamp 2.

**Afbeelding 7: Aanwezigheidspercentages.**

	werkdag				koop-avond	zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	middag
woningen	10	20	80	0	70	60	100	70
bezoekers								
detailhandel	30	60	10	0	75	100	0	0

Het gemeentebestuur stimuleert het gebruik van elektrische auto's. Het bewonersparkeren voor onderhavig project wordt geaccommodeerd in een parkeergarage. Vanwege het grotere risico dat met elektrische laadvoorzieningen en voertuigen gepaard gaat en de extra maatregelen die dit vraagt voor parkeergarages, stelt de gemeente Leusden de aanleg van laadpunten niet als voorwaarde op bij deze ontwikkeling.

#### **2.3.4. Duurzaamheid**

In 2021 heeft het college van de gemeente Leusden zich gecommitteerd aan de Afspraken Klimaatadaptief Bouwen van de provincie Utrecht. Hierin zijn prestatie-eisen geformuleerd voor wat betreft: hitte, droogte, wateroverlast, gevolgbeperking overstromingen, biodiversiteit en natuurinclusiviteit en bodemdaling. Voor de bouw van één appartementengebouw in bestaand stedelijk gebied zijn met name het voorkomen van wateroverlast en biodiversiteit en natuurinclusiviteit onderwerpen waar op gebouwniveau invulling aan kan worden gegeven. In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op het voorkomen van wateroverlast in relatie tot de toename van het verhard oppervlak. In het kader van de biodiversiteit zal een aantal natuurinclusieve maatregelen worden genomen, door het plaatsen van kasten voor huismussen- en vleermuiskasten.

Daarnaast zijn de beleidsregels "Duurzame nieuwbouw - energieneutraal en circulair" van toepassing. Voor projecten, waarvoor planologische medewerking wordt gevraagd, worden initiatiefnemers gestimuleerd energieneutraal te bouwen. Elk gebouw dat nu wordt gebouwd, staat er nog in 2040 en moet dan in principe energieneutraal zijn. De ambitie voor nieuwbouw betekent ook voor appartementen dat er zogenaamde Nul op de Meter (NOM) woningen of energieleverende woningen zonder gasaansluiting worden gerealiseerd. Voor gestapelde bouw geldt echter dat uitvoering op prestatieniveau Nul-op-de-meter lastiger is dan voor grondgebonden woningen. Dat komt onder andere doordat er per woning minder dakoppervlak beschikbaar is voor stroomopwekking en de stroom van de zonnepanelen op het dak verdeeld moet worden over de appartementen. De gemeente heeft als ambitie om een hoogwaardige energieprestatie van nieuw toegevoegde appartementen te realiseren, rekening houdend met de technische en financiële mogelijkheden in relatie tot andere beleidsdoelen.

Ook in dit geval is het dakoppervlak per woning te klein om voldoende zonnepanelen per appartement aan te brengen om het gebouw energieneutraal te maken. Het gebouw zal wel voldoen

aan de huidige wettelijke regeling conform het Bouwbesluit 2012. Op grond daarvan gelden er gelden er energieprestatie-eisen voor nieuwbouw: 'bijna energieneutrale gebouwen' (BENG). In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- BENG 1  
Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.
- BENG 2  
Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).
- BENG 3  
Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodemenergie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

Het appartementengebouw wordt gerealiseerd als een 'all-electric' woongebouw, met verwarming op basis van warmtepompen. Er is dus geen sprake van gasgestookte cv-ketels. Het gebouw zal daarmee aan de wettelijke vereisten voldoen. Verder wordt wat betreft duurzaamheid aangesloten bij de voor dit pand en de gewenste functie geldende normen.

### **3. Beleid**

#### **3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het Rijk regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### *Planspecifiek*

Van de 21 nationale belangen is het zorgdragen voor een woningvoorraad, die aansluit op de woonbehoeften voor de onderhavige ontwikkeling, het meest significant. De opgave is aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2020 en 2035 circa 1,1 miljoen woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden. Daarnaast is er een opgave de gebouwde omgeving in 2050 CO<sub>2</sub>-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. De bouw van een appartementengebouw binnen het bestaand stedelijk gebied draagt hieraan bij. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

### **3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de ladder voor duurzame verstedelijking. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

- eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt; mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Uit de Woonvisie 2021-2025 van de gemeenten Leusden blijkt dat tot 2026 naar verwachting nog ruim 750 woningen worden opgeleverd. De woningen in onderhavig bouwplan passen binnen die prognose. In de periode 2026 – 2035 zet het gemeentebestuur in op de productie van 1.050 woningen (gemiddeld 105 woningen per jaar).

Het kwalitatieve woningbouwprogramma uit de Woonvisie voorziet onder meer in woningen voor senioren (levensloopgeschikt). De appartementen met een oppervlakte van 75-90 m<sup>2</sup> voorzien in de behoefte voor deze doelgroep.

De herontwikkeling van De Biezenkamp 2 voorziet in de kwalitatieve woningvraag en past binnen de kwantitatieve woningbehoefte. Daarnaast betreft het een binnenstedelijke ontwikkeling. Tevens zorgt de ontwikkeling voor een kwaliteitsimpuls van het winkelcentrum De Biezenkamp.

#### *Conclusie*

De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

## **3.2. Provinciaal beleid**

### **3.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht**

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening).

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Food-



valley. Leusden behoort tot de regio Amersfoort. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan de bouw van een beperkt aantal woningen binnen de bebouwde kom. In de Omgevingsvisie wordt daarover wel aangegeven dat de provincie blijft inzetten op vernieuwing van verouderde kantoren op courante locaties en op de herontwikkeling en transformatie van kantoorgebieden met problematische leegstand.

Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' het relevantst. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen. Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnen dorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

#### *Conclusie*

De herontwikkeling van de locatie De Biezenkamp 2 binnen de bebouwde kom levert een bijdrage aan de woningopgave. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

### **3.2.2. Interim Omgevingsverordening**

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2022<sup>5</sup> in werking zou treden, was het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied

---

<sup>5</sup> Inmiddels is de datum van inwerkingtreding verschoven naar 1 januari 2024

bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Leusden behoort tot de Regio Amersfoort. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Kader voor regionale programmering wonen en werken (PS Utrecht, 30 september 2020) 26.100-31.000 woningen noodzakelijk. De bouw van 10 woningen past binnen deze aantallen.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten transformatie van een kantoorlocatie naar woningbouw en de bouw van de woonunits. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1. Omgevingsvisie stedelijk gebied**

De Omgevingsvisie stedelijk gebied, die op 1 februari 2018 is vastgesteld bevat het gemeentelijke strategische beleid voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie is bedoeld als hulpmiddel voor iedereen in de samenleving die een initiatief wil starten of een initiatief wil nemen. Door te blijven investeren in de kwaliteiten van wonen, wil de gemeente haar identiteit als groene dynamische woongemeente vasthouden. Het strategische beleid is in drie keuzes samen te vatten:

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

Het gemeentebestuur heeft bewust gekozen voor het revitaliseren van De Biezenkamp. In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat de gemeente streeft naar verdichting. Rondom de dorpsdelen De Hamershof en De Biezenkamp is een intensievere nieuwbouw mogelijk. Dit komt in enige mate tegemoet aan de behoefte aan woningen rondom de voorzieningen, maar kan ook zorgen voor een overgang tussen de dorpsdelen en het lint. Dat gebeurt onder meer door middel van hogere bouw (4 tot 6 hoog) die nieuwe accenten in de stedelijke structuur aanbrengen. Daarbij wordt het winkelcentrum De Biezenkamp als één van de locaties genoemd. Het is mogelijk om het zoekgebied verder uit te breiden. Uitgangspunt is echter dat er niet teveel in onze stedelijke structuur wordt ingegrepen. Zodoende wordt de kwaliteit van de wijken, met een dorpsmaat en schaal en een groene uitstraling behouden.

De gemeente zet in op variatie in woningen voor senioren. Deze variatie bestaat zowel uit appartementen (gelijkvloers) nabij voorzieningen als het meewerken aan geschikt maken van woningen in de wijken (levensloopbestendig maken).

De bouw van het appartementengebouw past zowel voor wat betreft de bouwhoogte als voor wat betreft de doelgroep binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

### 3.3.2. Woonvisie 2021-2025

De Woonvisie van de gemeente Leusden wordt periodiek geactualiseerd. Op 3 juni 2021 is deze voor het laatst opnieuw vastgesteld onder de naam Woonvisie 2021-2025.

De afgelopen jaren kenmerkten zich door grote, elkaar snel opvolgende veranderingen, zowel op economisch, maatschappelijk als politiek vlak. Daar kwam in 2020 nog de Coronacrisis bij. Tussen al die ontwikkelingen door was er een stabiele trend; een oplopende druk op de woningmarkt. Dit is ook zeker terug te zien in de gemeente Leusden. Het aantal woningzoekenden is sterk toegenomen. Dat heeft uiteraard ook te maken met de aantrekkelijke woonomgeving. Van oudsher trekt Leusden veel vestigers aan. De gunstige ligging ten opzichte van bijvoorbeeld Amersfoort en Utrecht, de goede bereikbaarheid speelt hierin zeker een rol. Tegelijkertijd beschikt Leusden over een groene omgeving met aantrekkelijk dorpen als Achterveld en Stoutenburg en Landgoed Den Treek als groene parel. In de hoofdkern Leusden is een gevarieerd woningaanbod en een uitgebreid voorzieningenniveau beschikbaar. Door een ruime woningproductie de afgelopen jaren op diverse plekken in de gemeente is het woningaanbod uitgebreid, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het gemeentebestuur blijft zoeken naar een goede balans tussen het bieden van voldoende woonruimte om tegemoet te komen aan de grote vraag versus het behoud om die groene en dorpse woonomgeving die door de inwoners zo wordt gewaardeerd. De komende jaren is het beleid erop gericht hiermee door te gaan, en daarbij rekening te houden met de actuele trends en verwachtingen op de woningmarkt. Daarom hebben is de woonvisie geactualiseerd. Het gemeentebestuur richt zich hierbij in eerste instantie op de eerstkomende jaren (tot en met 2025), maar geeft ook een doorkijk voor de periode daarna.

In kwantitatief opzicht worden de lopende woningbouwplannen voortgezet. Tot 2026 worden naar verwachting nog ruim 750 woningen opgeleverd. In de periode 2026 – 2035 zet het gemeentebestuur in op de productie van 1.050 woningen (gemiddeld 105 woningen per jaar). Het kwalitatieve woningbouwprogramma voorziet in de behoefte van gezinnen (koop eengezinswoningen), maar ook die van starters (betaalbare koop), senioren (levensloopgeschikt) en huishoudens met een lager- en middeninkomen (sociale huur, middeldure huur en sociale koop). Daarbij wordt gestreefd naar gevarieerde en vitale wijken. Daarom wordt ingezet op nieuwbouw in verschillende segmenten (huur en koop in verschillende woningtypen en prijsklassen) en worden daarover vooraf in de woningbouwprogramma's per locatie afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen. Bij grotere nieuwbouwlocaties wordt tot en met 2025 minimaal 30% van het programma als sociale huur gerealiseerd. Voor wat betreft de verhouding tussen de doelgroepen wordt de verdeling uit de Woonvisie 2016 aangehouden. Het bouwprogramma bestaat voor 60 – 80 % uit woningen voor gezinnen. Van dit programma is 20 – 40 % in hoofdzaak bestemd voor senioren en secundair voor een- en tweepersoonshuishoudens, waaronder starters.

Inbreiding gaat daarbij boven uitbreiding. De bestaande plannen in de periode tot en met 2025 zullen op inbreidingsplekken gerealiseerd worden. Het gaat daarbij vooral om transformatie van bestaande locaties en verdichting binnen bestaand stedelijk gebied.

Om de behoefte nog beter in beeld te brengen is er overleg geweest met de Werkgroep Wmt. De werkgroep heeft aangegeven dat er behoefte is aan een gevarieerd programma. Naar aanleiding van dit overleg is het programma aangepast zodat er een gevarieerder programma met grotere en kleinere appartementen is ontstaan.

#### *Conclusie*

De realisatie van een appartementengebouw voor senioren, nabij het winkelcentrum de Biezenkamp, past binnen de doelstelling van de woonvisie. De voorgenomen ontwikkeling is een herontwikkeling van de locatie die daarom past binnen het gemeentelijke woonbeleid.

### **3.3.3. Welstandsnota**

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

De Welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor (her-)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken en waarvoor het ter plaatse geldende bestemmingsplan ook geen ruimte laat. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld, zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Voor deze projecten wordt een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld, die na oplevering van het project aan de Welstandsnota wordt toegevoegd.

Het plan is beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit en inpassing in de omgeving. De realisatie van het appartementengebouw is daarbij als stedenbouwkundig passend beoordeeld.

## 4. Milieu- en overige aspecten

### 4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk is per aspect het uitgevoerde onderzoek samengevat of gemotiveerd waarom voor het desbetreffende aspect geen onderzoek noodzakelijk is. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de planontwikkeling in de weg staan.

### 4.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen een geluidgevoelige bestemming. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. De omgeving van het plangebied is ingericht als 30 km/uur-gebied. De Biezenkamp zelf maakt onderdeel uit van een voetgangersgebied. Gelet op de lage verkeersintensiteiten op De Biezenkamp is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

#### *Conclusie*

Wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor realisatie van het plan.

### 4.3. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek<sup>6</sup> volgens NEN 5740.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (onv-nl).

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt in het onderzoek geconcludeerd dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Enkele parameters zijn licht verhoogd aangetoond. Een

---

<sup>6</sup> PJ Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek De Biezenkamp 2 Leusden, 21023701A, Nijkerk, 29 april 2021



aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De constatering uit het vooronderzoek dat de locatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging, wordt niet gedeeld door de RUD. Op de locatie heeft gedurende een onbekende periode opslag van verf en verdunners plaatsgevonden met onbekende bodembeschermende voorzieningen. De conclusie dat er geen belemmeringen naar voren zijn gekomen om het appartementengebouw te realiseren is daarentegen wel akkoord.

#### *Conclusie*

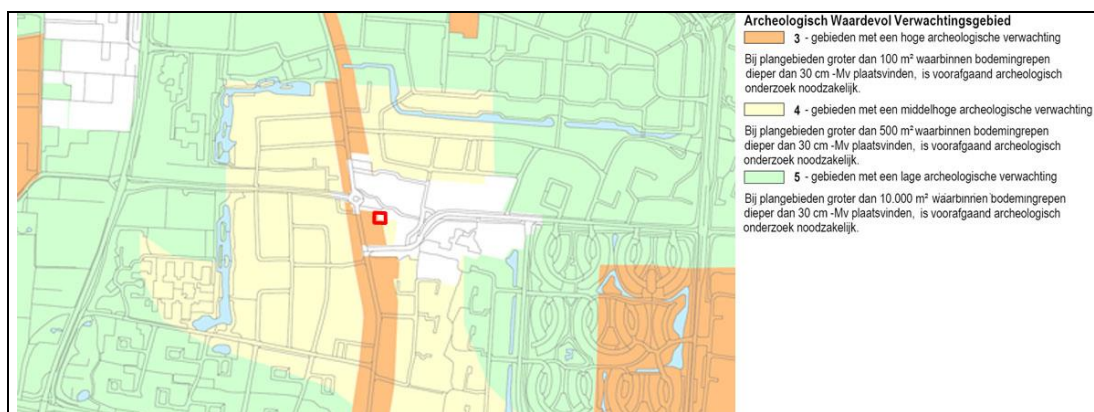
Vanuit het milieuhygiënisch bodemonderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen om het appartementengebouw te realiseren.

#### 4.4. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

**Afbeelding 8: Fragment Archeologische beleidskaart.**



In de beheersverordening "Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen" heeft het perceel de archeologische dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoge verwachting". Op grond daarvan is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen die met de oprichting

van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt en dieper dan 30 cm. Op de Archeologische Beleidskaart Gemeente Leusden uit 2018 is echter geen verwachtingswaarde aangegeven. Naar aanleiding van dit verschil in waardering is het Centrum voor Archeologie in Amersfoort geraadpleegd. Uit hun informatie blijkt dat de hoge verwachting gerelateerd kan worden vanwege de ontginningsas Hamersveldseweg. Op de kaart van 1832 liggen op de percelen ten westen van De Biezenkamp 2 twee woningen, maar ter plaatse van nummer 2 is een tuin aanwezig. Duidelijke oudere kaarten zijn er niet. Oudere vindplaatsen dan de middeleeuwen worden niet verwacht. In verband daarmee is tussen de initiatiefnemer en de gemeente Leusden overeengekomen dat de sloop van het woonhuis onder archeologische begeleiding kan plaatsvinden. De rest van het gebied is al vrijgegeven. Door de aanwezige bebouwing, verharding en bomen schat het Centrum voor Archeologie in Amersfoort de kans erg klein in dat in deze smalle strookjes nog archeologische resten liggen en stelt het voor om ook het resterende perceelsgedeelte vrij te geven.

Indien bij bodemversturende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is diegene verplicht dit direct te melden. Die melding dient te gebeuren bij de burgemeester van Leusden of bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

#### **4.5. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoren.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 9 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (14,1 microgram per m<sup>3</sup>) en fijn stof (16,4 microgram per m<sup>3</sup>) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m<sup>3</sup> bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9,0 microgram per m<sup>3</sup>) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m<sup>3</sup>. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

#### 4.6. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

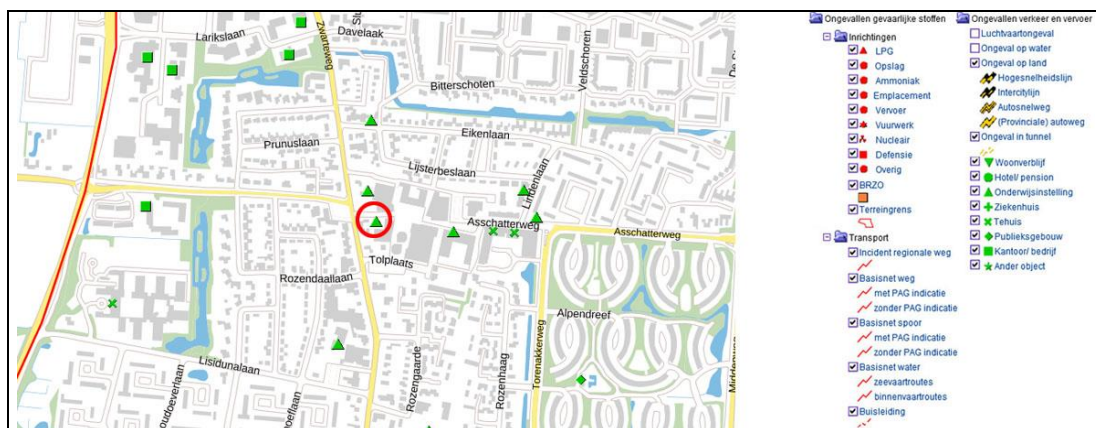
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

De risiconormen geven alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Afbeelding 9: Externe veiligheid (bron www.risicokaart.nl).



Uit de risicokaart (afbeelding 9) blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn. Het plangebied ligt evenmin in het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen via een spoorweg of water of van een buisleiding. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen beperkingen voor de bouw van het appartementengebouw.

#### 4.7. Water

##### *Algemeen*

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Op 28 juni 2022 is de digitale watertoets doorlopen. Hieruit is niet naar voren gekomen dat er primaire waterbelangen worden geraakt.

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

##### *Vasthouden - bergen - afvoeren*

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

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

#### *Grondwaterneutraal bouwen*

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

#### *Schoon houden - scheiden - schoon maken*

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

#### *Riolering*

Ter plaatse is een gemengd rioelstelsel aanwezig, waarvan de maximum capaciteit bijna is bereikt. Het heeft uiteraard de voorkeur om het hemelwater af te koppelen en vertraagd af te voeren. In de nabije omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater kan worden afgewaterd. Gelet op de hoge grondwaterstand (0,86 -MV) is het evenmin mogelijk door middel van infiltratiekrachten het hemelwater vertraagd af te voeren. De bebouwing krijgt grotendeels een kap. Slechts op enkele delen krijgen een plat dak. Op de fietsenberging zal een groen dak worden aangebracht. In verband met de dakterrassen (buitenruimte) van de appartementen is het niet mogelijk om andere platte daken als groen dak uit te voeren. De gemeente Leusden heeft aangegeven geen voorstander te zijn van het Pluviasysteem. Dat betekent dat het hemelwater gedeeltelijk via het gemengd rioelstelsel zal worden afgevoerd.

De afvoer van de vuilwaterleiding en regenwaterleiding zal een halve meter over de erfgrans op eigenterrein een ontstoppingsstuk in de leiding krijgen. Wanneer de gemeente een regenwaterriool aanlegt, zal de hemelwaterafvoer kunnen worden afgekoppeld en op dit regenwaterriool worden aangesloten.

Het hemelwater en het afvalwater zullen gescheiden worden aangebracht, waarbij één leiding voor afval- en voor hemelwater voor het hele pand richting de erfgrans worden aangelegd.

### *Proces*

Bij het doorlopen van de digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)) zijn geen resultaten naar voren gekomen die overleg met het waterschap noodzakelijk maken. Het plan raakt geen essentiële waterbelangen.

## **4.8. Flora en fauna**

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te bepalen of er voldaan wordt aan de Wet natuurbescherming is een quickscan<sup>7</sup> uitgevoerd.

### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt op circa 15 kilometer ten westen van Natura 2000-gebied Veluwe en circa 10 kilometer ten zuiden van de Arkemheen. Gezien de aard van het plan en de ligging ten opzichte van de Natura 2000-gebieden zijn met zekerheid geen effecten van het plan te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen en habitattypen.

Het plangebied ligt ook niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). 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.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen in daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden. Derhalve is een stikstofonderzoek<sup>8</sup> uitgevoerd. Uit de berekeningen voor de aanlegfase jaren 2023 en 2024 is gebleken dat de stikstofdepositie maximaal 0,00 mol/ha/jaar betreft. Significant negatieve effecten op de stikstofgevoelige habitats als gevolg van dit plan zijn daarmee uitgesloten. Voor dit project geldt geen vergunningplicht voor het onderdeel stikstof voor de Wet natuurbescherming.

---

<sup>7</sup> Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Quickscan soorten sloop en nieuwbouw De Biezenkamp 2 te Leusden, 2021-068, Versie Jul.21-v1Ermelo, 14 juli 2021

<sup>8</sup> SoundForceOne, Stikstofdepositieonderzoek 10 appartementen aan de Biezenkamp 2 te Leusden, Leus202326 v1.0, Deventer, 28 maart 2023

### *Soortenbescherming*

Er zijn geen beschermde soorten gevonden of te verwachten. Specifiek is gezocht naar nestplaatsen voor huismus en verblijfplaatsen of toegangen voor vleermuizen. Het dak is steil en de dakpannen van een vlak type. Daarmee is er geen toegang voor huismussen onder de pannen. Dit is aanvullend gecheckt door het lichten van de pannen. Huismusnesten zijn met zekerheid uit te sluiten. De pannen en het lood liggen strak. Er zijn geen open stootvoegen en ook onder de dakoverstekken zijn geen potentiële toegangspunten voor vleermuizen gevonden. Op basis van de waarnemingen en de aangetroffen situatie zijn verblijfplaatsen van vleermuizen in de woning met zekerheid uit te sluiten. Aanvullend onderzoek of een ontheffing Wnb voor soorten is niet nodig.

De gemeente Leusden streeft ernaar om een groene gemeente te zijn en levert daarom een aantal kasten voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen aan, die in de nieuwbouw zullen worden ingepast.

### *Conclusie*

De ontwikkeling heeft geen wezenlijke invloed op de gunstige instandhouding van beschermde soorten en/of gebieden. Vanuit de Wet natuurbescherming zijn er daarom geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige. Voorafgaand aan de werkzaamheden dienen eventueel aanwezige egels, kikkers, padden, salamanders en overige kleine dieren te worden verplaatst naar een veilige locatie in de directe omgeving, dan wel dienen maatregelen getroffen te worden zodat dieren zelfstandig een veilig heenkomen kunnen vinden. Door vanuit één punt te werken krijgen grondgebonden dieren de gelegenheid te vluchten.

## **4.9. Bedrijven en milieuzonering**

In planologische procedures waarin bedrijvigheid in de nabijheid van woningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen

van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde richtafstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden (verlaging met één afstandsstap) worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Indien aan deze richtafstand kan worden voldaan, kan gesteld worden dat de bedrijven een dusdanige milieubelasting hebben dat hinder bij gevoelige objecten niet hoeft te worden verwacht.

Op het perceel Hamersveldseweg 3 zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 en een installatiebedrijf toegestaan. In Het installatiebedrijf is beëindigd. Op het perceel is nu een bedrijf in kappersbenodigdheden aanwezig. Gelet op de locatie midden in Leusden is de verwachting dat zich hier niet opnieuw een installatiebedrijf vestigt. Bedrijfsactiviteiten in categorie 2 zijn activiteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. Deze hebben in een rustige woonwijk een richtafstand van 30 meter. Doordat er sprake is van een zogenaamd gemengd gebied, is het toelaatbaar dat de richtafstand wordt verlaagd tot 10 meter. Deze afstanden worden gemeten vanaf de bestemmingsgrens tot aan de gevel van de woning. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. In verband hiermee is een memo<sup>9</sup> opgesteld, waarin wordt beoordeeld in hoeverre er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat uit het oogpunt van milieuzonering.

Het geplande appartementengebouw ligt aan een voetgangersgebied. Vroeger konden auto's ook via De Biezenkamp naar het perceel Hamersveldseweg 3 rijden. Dat kan nu niet meer. Deze toegang is met paatjes afgezet. Voor het appartementengebouw betekent dit dat de bedrijvigheid aan de zuidzijde het enige bedrijf is waar potentieel hinder van mogelijk is. Het gaat hier overigens om een bestaande woning waar ook al moest worden voldaan aan de geluideisen uit het Activiteitenbesluit. Het appartementengebouw komt iets meer in zuidelijke richting te staan dan de woning.

Aan de richtafstand wordt niet voldaan. Conform de brochure Bedrijven en milieuzonering dient als tweede stap in principe te worden voldaan aan een norm van 50 dB, vergelijkbaar met het Activiteitenbesluit. Als dat niet toereikend is, geldt stap 3, waarbij dan wel een goede motivatie nodig is.

---

<sup>9</sup> AWG Geluidadvies bv, Memo richtafstanden De Biezenkamp 2 Leusden, Jun23-v1 2, 2023-091, Ermelo, 6 juni 2023



**Afbeelding 10: Geluidniveaus stap 2 en 3 brochure Bedrijven en milieuzonering.**

		$L_{Ar,LT}$ in dB(A)	$L_{Amax}$ in dB(A)
Stap 2	Rustige woonwijk	45	65
	Gemengd gebied	50	70
Stap 3	Rustige woonwijk	50	70
	Gemengd gebied	55	70

*Woon- en leefklimaat appartementengebouw*

Bij milieucategorie 2 bedrijven is het transport van personenauto's en busjes meestal maatgevend. Maximale niveaus zijn dan afkomstig van portieren. Dat is een algemene bron en zal hier geen onevenredige hinder geven. In gemengd gebied mogen overigens conform Stap 3 van de VNG brochure maximale niveaus van aan- en afrijdend verkeer buiten beschouwing blijven. Bij het geluid van een autoportier is niet toe te wijzen of dit afkomstig is van een bedrijf of van de bewoners van het gebouw. Daarmee is voldoende aangetoond dat ter plaatse van de nieuwe appartementen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft bedrijfsgeluid.

*Beperking vestigingsmogelijkheden Hamersveldseweg 3*

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn aan de Hamersveldseweg 3 bedrijfsactiviteiten in maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Daarnaast zijn installatiebedrijven toegestaan; ook dit zijn vrijwel altijd een categorie 2-bedrijven.

De nieuwe woonfuncties mogen de bedrijfsactiviteiten niet onevenredig belemmeren. In de oude situatie was er een uitrit op De Biezenkamp vlak langs de bestaande woning De Biezenkamp 2. Deze uitrit is er op zich nog steeds maar is niet effectief te gebruiken (voetgangersgebied). Dat betekent dat transportbewegingen van en naar Hamersveldseweg 3 altijd via de ingang Hamersveldseweg lopen, waarbij de woning Hamersveldseweg 5 maatgevend is. Verder zijn op De Biezenkamp 4 en 6 ook woonfuncties aanwezig, die op vergelijkbare afstand met het geprojecteerde appartementengebouw aan De Biezenkamp 2 zijn gesitueerd. Deze woningen zijn reeds beperkend voor de geluidemissie vanuit het bedrijf aan de Hamersveldseweg 3. In de bestaande en de nieuwe situatie zijn daarbij de normen uit het Activiteitenbesluit maatgevend.

Het perceel De Biezenkamp 4-6 heeft de bestemming "Centrumdoeleinden 1", met milieucategorie 1 op de begane grond en bovenwoningen. De bedrijvigheid heeft hier in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Aan die richtafstand wordt voldaan. Bovendien zijn op de verdieping aan De Biezenkamp 4-6 van dit gebouw al woningen aanwezig, die maatgevend zijn voor de hinder die bedrijven/voorzieningen op de begane grond mogen veroorzaken.

Hieruit blijkt dat realisatie van het appartementengebouw niet onevenredig beperkend is voor de activiteiten van het bedrijf op de Hamersveldseweg 3 en voor de bedrijvigheid op De Biezenkamp 4-6. Deze bedrijven moeten voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Ter plaatse van de nieuwe woonfuncties is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien

van het aspect bedrijfsgeluid. Op basis van bovenstaande zijn er vanuit het geluidaspect geen belemmeringen voor realisatie van het plan.

#### *Conclusie*

Uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van een appartementengebouw aan De Biezenkamp 2.

#### **4.10. Vormvrije MER-beoordeling**

In het kader van het project is het volgende van belang. Het Europees parlement heeft op 12 maart 2014 en de Europese Raad op 16 april 2014 ingestemd met de Wijzigingsrichtlijn m.e.r. (2014/52/EU). De Wijzigingsrichtlijn m.e.r. moest uiterlijk 16 mei 2017 in de Nederlandse regelgeving zijn geïmplementeerd. Dit is in artikel 2 van de Wijzigingsrichtlijn m.e.r. vastgelegd. Met de wijziging wordt beoogd de m.e.r.-beoordelingsprocedure te verduidelijken, de kwaliteit en de inhoud van het MER te verbeteren en de m.e.r.-procedure te stroomlijnen met milieubeoordelingen uit hoofde van andere EU-regelgeving, teneinde het milieu beter te beschermen, hulpbronnen efficiënter te gebruiken en duurzame groei in de Europese Unie te bevorderen.

Sinds 16 mei 2017 is het op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer verplicht een aanmeldnotitie op te stellen wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie dient door het bevoegd gezag (in het onderhavige geval dus het college van burgemeester en wethouders voorafgaand aan de procedure van het ruimtelijke plan te worden vastgesteld.

Het plan voor de bouw van 10 appartementen kan ondanks de beperkte omvang worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals is bedoeld in het Besluit effectrapportage. De activiteit heeft betrekking op minder dan 2.000 aaneengesloten woningen (categorie D11.2 van het Besluit).

De bouw van de 10 appartementen binnen de bestaande kern heeft een beperkt ruimtebeslag en wordt het in dit geval niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit mer. Daarbij is op grond van jurisprudentie (ABRvS 201901439/1/R1) van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing danwel een aanmeldnotitie is daarom niet noodzakelijk.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

## **5. Uitvoerbaarheid**

### **5.1. Economische uitvoerbaarheid**

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Leusden en de initiatiefnemer zullen een anterieure overeenkomst afsluiten. Voor de gemeente Leusden zijn er geen financieel-economische gevolgen voor deze ruimtelijke ontwikkelingen.

### **5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De initiatiefnemer heeft de eigenaren van de belendende percelen in juni 2021 per brief geïnformeerd en -in verband met de beperkingen vanwege de coronapandemie- verzocht om een schriftelijke reactie op de bouwplannen. Een aantal omwonenden heeft in dat kader aangegeven dat zij de bouwplannen te massaal vonden, en dat er in hun beleving sprake is van onaanvaardbare schaduwwerking en aantasting van privacy en uitzicht.

De bouwmassa van het bouwplan is niet aangepast, omdat dit ten koste zou gaan van het aantal te realiseren woningen. Bovendien zal door het bouwplan de entree van het winkelcentrum De Biezenkamp verder beter herkenbaar worden en ontstaat door de bouwhoogte meer in evenwicht met het appartementengebouw aan de overzijde van De Biezenkamp.

Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen is de indeling van de bergingen gewijzigd. De kleur van de gevelsteen aan de achterzijde is aangepast en krijgt dezelfde kleur als de voorgevel. In de rechter zijgevel zijn minder gevelkozijnen op de 1e verdieping opgenomen in verband met de privacy. Daarnaast is een schaduwstudie uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen sprake is van een onaanvaardbare schaduwwerking op de belendende percelen. In juli 2022 zijn omwonenden per brief over deze aanpassingen geïnformeerd en zijn er vervolgens met diverse individuele omwonenden gesprekken geweest over de planontwikkeling.

Daarnaast is er overleg geweest met de Werkgroep Wonen Mobiliteit en Toegankelijkheid (WMT). De werkgroep heeft aangegeven dat er behoefte is aan een gevarieerd programma. Naar aanleiding van dit overleg is het programma aangepast zodat er een gevarieerder programma met grotere en kleinere appartementen is ontstaan. Het aantal appartementen is hierdoor verhoogd van 9 naar 10.

De Historische Kring Leusden heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.

## 6. Conclusie

In de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied van de gemeente Leusden is aangegeven dat het gemeentebestuur een bewuste keuze heeft gemaakt om De Biezenkamp te revitaliseren. Rondom het winkelcentrum is intensievere nieuwbouw mogelijk door nieuwe accenten in de stedelijke structuur aan te brengen. Gelet op de nabijheid van voorzieningen is de locatie uitermate geschikt voor de huisvesting van senioren. De huidige bouwmassa van de woning levert bovendien geen bijdrage meer aan de ruimtelijke kwaliteit van het recent gerenoveerde winkelcentrum, met name omdat deze te laag is ten opzichte van de tegenoverliggende bebouwing. Door die beperkte omvang lijkt het bovendien dat die 'dorpse' woning tot het bebouwingslint van de Hamersveldseweg behoort, terwijl het een woning was die aan de oude Asschatterweg stond.

Door een appartementengebouw te realiseren met een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen met een kap wordt de entree van het winkelcentrum De Biezenkamp stedenbouwkundig versterkt. De bouwhoogte komt meer in evenwicht met de bouwhoogte van de tegenoverliggende bebouwing.

Gelet op de Woonvisie "Wonen met karakter" is de bouw van seniorenappartementen een ontwikkeling die past binnen de doelstelling van de woonvisie. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er vanuit de diverse (milieu)aspecten geen belemmeringen naar voren zijn gekomen voor deze ontwikkeling.