

Gemeente Leusden

Wijzigingsplan De Brink 16

31 juli 2020

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Kenmerk 0327-29-T02

Projectnummer 0327-29

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	2
1.3.1.	Bestemmingsplan Leusden-west	2
1.3.2.	Bestemmingsplan "Cultureel erfgoed Leusden"	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Huidige situatie	4
2.2.	Toekomstige situatie	4
3.	Beleidskader	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening	7
3.3.	Gemeentelijk beleid	8
3.3.1.	Woonvisie 2016-2026	8
3.3.2.	Welstandsnota	9
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	12
4.1.	Geluid	12
4.2.	Bodem	12
4.3.	Archeologie	12
4.4.	Waterhuishouding en waterparagraaf	13
4.5.	Flora en fauna	14
4.6.	Luchtkwaliteit	14
4.7.	Externe veiligheid	14
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	15
4.9.	Vormvrije MER-beoordeling	17
5.	Juridische planopzet	18
5.1.	Algemeen	18
5.2.	Specifieke verklaring van dit wijzigingsplan	18
6.	Uitvoerbaarheid	21
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	21
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Brink 16 is een voormalige monumentale boerderij aanwezig. Toen in de 80'er jaren van de vorige eeuw de woonwijk Groenhouten rondom de boerderij is ontwikkeld, is de agrarische functie beëindigd. Het voorhuis is sindsdien in gebruik als 'normale' woning, de deel is onder meer in gebruik geweest als jeugdhonk van de Protestantse Kerk en als expositieruimte. De deel wordt in ieder geval sinds 2007 ook voor het wonen gebruikt door de bewoners van het voorhuis. De huidige eigenaar heeft het voornemen om de deel in pandig te verbouwen, waarbij de monumentale waarden van de boerderij als uitgangspunt worden gehanteerd.

Abbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



De deel heeft in het vigerende bestemmingsplan Leusden-west (zie paragraaf 1.3.1) de bestemming "Maatschappelijk". Op grond van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om deze bestemming te wijzigen in de bestemming "Wonen". Het onderhavige wijzigingsplan dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning en de naleving en handhaving van het gebruik en die vergunningen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de westkant van het centrum van Leusden (zie afbeelding 1) in de woonwijk Groenhouten.

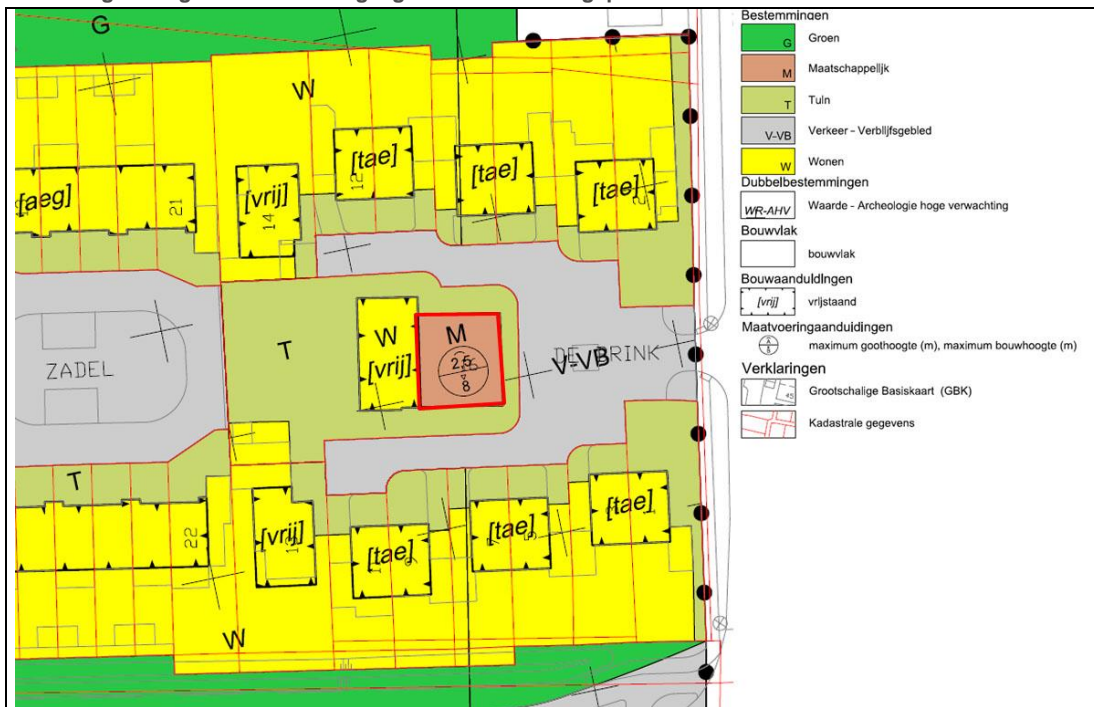
1.3. Geldende bestemmingsplannen

1.3.1. Bestemmingsplan Leusden-west

Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan Leusden-west dat op 2 oktober 2014 door de gemeenteraad van Leusden is vastgesteld. Hierin heeft de planlocatie de bestemming "Maatschappelijk". Binnen deze bestemming zijn geen burgerwoningen toegestaan. In artikel 28, lid 2 is echter wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming "Maatschappelijk", te wijzigen zodanig, dat de gebouwen mogen worden ingericht en gebruikt voor onder meer wonen, mits voldoende vaststaat, dat als gevolg van dat andere gebruik geen onevenredige belasting van de woonomgeving ontstaat. Met het oog hierop dient, voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, in ieder geval een onderzoek te worden ingesteld naar de geluidsbelasting voor de woonomgeving en de te verwachten parkeerdruk.

Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoge verwachting" Op grond hiervan is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen vanaf 100 m². Omdat geen bodemingrepen plaatsvinden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



Vastgesteld

Gemeente Leusden - Wijzigingsplan De Brink 16

1.3.2. Bestemmingsplan "Cultureel erfgoed Leusden"

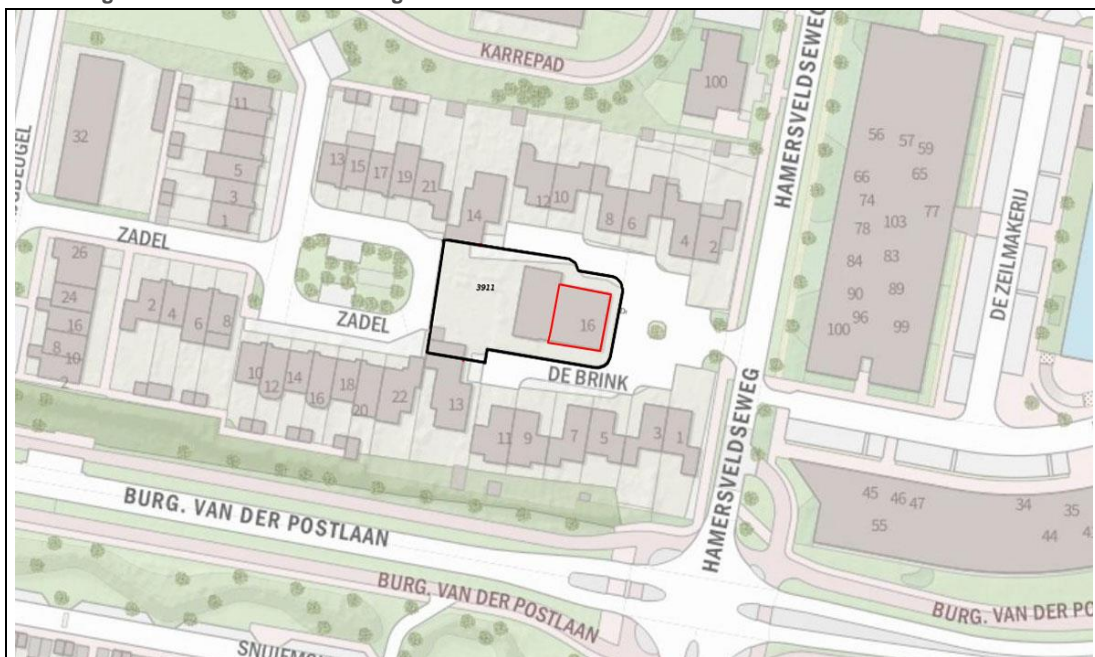
Van eind 20 december 2019 tot en met 31 januari 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Cultureel erfgoed Leusden" ter visie gelegen. Dit bestemmingsplan is gericht het behoud van cultuurhistorisch waardevolle objecten binnen de gemeente. Het regelt de mogelijkheid om bij sloop- en verbouwingsplannen vergunningsaanvragen te toetsen op cultuurhistorische waarde. De bestaande bebouwing wordt in dit ontwerpbestemmingsplan als rijksmonument aangeduid. Deze objecten worden reeds beschermd via de Erfgoedwet (er geldt een overgangsregeling tot invoering van de Omgevingswet) en de gemeentelijke Erfgoedverordening. Voor deze objecten is geen regeling in dit bestemmingsplan opgenomen, omdat ze dan 'dubbel' geregeld zouden zijn.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

De hofstede 't Claeverblad of het Claeverenblad aan De Brink 16 is een T-vormige dwarshuisboerderij daterend uit begin 17e eeuw (1603), die is aangewezen als rijksmonument. Het is een van oudste boerderijen van Leusden. De hofstede is opgebouwd uit een voorhuis en een later gebouwd achterhuis. De hofstede wordt gekenmerkt door het gepleisterde woonhuis met een rieten zadeldak tussen puntgevels. Het grootste gedeelte van de hofstede dateert uit de 18e eeuw. Het voorhuis werd in de 18e en 19e eeuw verbouwd, waarbij een empire-vensters en een pleisterlaag aangebracht werden. In de voorgevel is een deur met in het bovenlicht een gietijzeren levensboom en vensters met luiken. De stal met rieten wolfdak en flauw getoogde inrijpoort is 19e eeuws. In de jaren 1982 - 1983, na een jarenlange verwaarlozing en leegstand, werd de boerderij ingrijpend gerestaureerd en verbouwd. Het voorhuis is destijds in gebruik genomen als woning, de deel is onder meer gebruikt voor het houden van exposities. De boerderij is nu onderdeel van de bebouwing aan De Brink in de buurt Groenhouten.

Abbeelding 3: Bestaande en toekomstige situatie.



2.2. Toekomstige situatie

De deel zal met inachtneming van de monumentale waarden worden verbouwd en bij de woning in het voorhuis worden getrokken. Het bestaande bouwvolume zal daarbij niet worden vergroot. Door deze ontwikkeling neemt het aantal woningen derhalve niet toe. Doordat de deel niet meer voor andere activiteiten zal worden gebruikt, genereren deze geen verkeersaantrekende werking meer. Omdat op het perceel De Brink 16 alleen één woning overblijft, is er normatief gezien ook minder parkeerbehoefte. Op eigen terrein is er overigens meer dan voldoende ruimte om de bestaande parkeerbehoefte te accommoderen.

Duurzaamheid

De gemeente Leusden heeft in de door de gemeenteraad vastgestelde Dynamische Duurzaamheidsagenda Leusden 2016 - 2030 afgesproken om uiterlijk in 2040 energieneutraal te zijn. In het kader van deze ambitie worden eigenaren uitgedaagd om een zo energiezuinig mogelijk te verbouwen als bedrijfseconomisch mogelijk is. Uiteraard dienen daarbij de monumentale waarden van de boerderij te worden gerespecteerd.

Bij de ingrijpende restauratie in 1982 is de woning reeds grotendeels geïsoleerd. Volgens de tekeningen van de verbouwing/herbouw in 1982 ligt een betonvloer in het hele huis met daarover isolatie en daar bovenop ligt in het hele huis vloerverwarming. Voor de wanden zijn voorzetwanden gemetseld met isolatie daartussen en tevens zijn de gordingen weggewerkt en is er isolatie tussen geplaatst. Relatief gezien is er dus al heel veel gedaan voor een monument.

De initiatiefnemer heeft het voornemen het enkel glas uit 1982 op termijn te vervangen door dubbel glas, voor zover de monumentale status van het pand dit toelaat. Dit geldt eveneens voor de energievoorziening, waarvoor onderzocht wordt in hoeverre zonnepanelen uit dat oogpunt aanvaardbaar zijn. Na het aanbrengen van dubbele beglazing zal worden onderzocht in hoeverre een warmtepomp systeem tot de mogelijkheden behoort. Recent is de CV-installatie reeds deels vernieuwd en energie-efficiënter gemaakt.

Daarnaast is een aanzienlijk deel van de bestrating rondom de deel verwijderd om de vocht-huishouding rondom het pand te verbeteren. Er komt daarvoor in de plaats een deel gras en een deel border met bloemen terug. Dat zorgt voor een veel grotere opname van het regenwater in de grond. Nu stroomt het regenwater deels via de putten op de gemeentegrond het riool in bij grote regenbuien aangezien het rieten dak geen goot heeft en het over de bestrating naar de weg stroomt.

Beleidskader

2.3. Rijksbeleid

2.3.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Omdat er sprake is van een inpanidige verbouwing en het aantal woningen bovendien niet toeneemt, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft de ladder niet te worden doorlopen.

2.3.2. 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 (en ook wijzigingsplannen) 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.

2.4. Provinciaal beleid

2.4.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, Herijking 2016 (PRS) vastgesteld, sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste partiële herziening is vastgesteld op 10 december 2018.

In de PRS geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. In het provinciale beleid richt de provincie Utrecht zich nog steeds primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden zo nodig ontwikkeld.

De provincie zet in op beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor stedelijke ontwikkelingen wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding. De PRS gaat niet in op inpandige verbouwingen.

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, Herijking 2016 (PRV) vastgesteld. Ook deze verordening wordt regelmatig aangepast. De 2e partiële herziening 2018 is op 10 december 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. De provinciale ruimtelijke verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. 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 NatuurNetwerk Nederland (NNN) en de rode contouren.

Het verstedelijkingsbeleid wordt primair gericht op de ontwikkelmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied (ook wel rode contour genoemd). Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. De kern van Leusden ligt in het stedelijk gebied.

In de PRV zijn specifieke eisen gesteld waaraan bestemmingsplannen en wijzigingen moeten voldoen. Voor ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied zijn er voor het overige geen specifieke regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied.

Ook uit de verordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor kleinschalige ontwikkelingen zoals de bouw van de onderhavige ruimte-voor-ruimte woning.

Conclusie

De PRS en de PRV hebben daarom geen gevolgen voor het voorliggende wijzigingsplan.

2.5. Gemeentelijk beleid

2.5.1. Woonvisie 2016-2026

De Woonvisie 2016-2026 is een actualisatie van de Woonvisie 2012-2022 en is door de gemeenteraad vastgesteld op 9 juni 2016. Behouden en versterken van de Leusdense kernkwaliteiten als dorps en groen blijven voorop staan. De 'oude' Woonvisie ging uit van het beginsel 'nee, tenzij....' voor wat betreft nieuwe projecten ten opzichte van de in uitvoering en voorbereiding zijnde woningbouwprojecten. Mede vanwege de economische crisis was een aantal jaren het consumentenvertrouwen en daardoor de vraag naar woningen laag. De crisis met vergaande consequenties voor de woningmarkt ligt achter ons. De Woonvisie 2016-2026 gaat dan ook uit van een ander vertrekpunt. Om Leusden vitaal en krachtig te houden wordt planologische ruimte geboden voor de bouw van 800-1.200 woningen (peildatum 2016) tot 2026. Voor het grootste deel worden deze woningen gerealiseerd op locaties die al in ontwikkeling en/of in voorbereiding zijn. Voor een deel kunnen deze woningen op locaties binnen de rode contour worden gerealiseerd, die voor herontwikkeling in aanmerking komen of die ruimtelijk gezien geschikt zijn voor woningbouw. De te realiseren woningen moeten vooral iets toevoegen aan de Leusdense woningvoorraad dat er niet of onvoldoende is. Dat kan zitten in de woning, het woonconcept en/of de wijze waarop een project tot stand komt. Het te realiseren programma hiervoor bestaat in hoofdzaak uit gezinswoningen. De onderbouwing van de behoefte aan de te realiseren woningen is aan de initiatiefnemer.

Aan de woonverkenning Leusden (ABF Research 2011) wordt het volgende ontleend: "Leusden heeft een bevolkingsopbouw met relatief veel kinderen, (potentiële) gezinnen vanaf 30 jaar en een nu nog beperkte groep senioren. Het aantal jonge huishoudens groeit mede door vestiging. Het cohort 15-24 jaar is kleiner dan de andere leeftijdsgroepen wat verklaard wordt door vertrek omwille van voornamelijk studiemotieven. Op termijn is de ontgroening daardoor beperkt. De vergrijzing neemt sterk toe. Hierdoor ontstaat naar verwachting een andere mix van huishou-

dens binnen de verschillende woonmilieus. Dit heeft effecten op het gebruik van de publieke ruimte en de behoefte aan voorzieningen.

De woonvisie heeft niet alleen betrekking op nieuwbouw of herontwikkeling van locaties, maar biedt ook instrumenten waarmee de doorstroming, duurzaamheid en levensloopbestendigheid van woningen worden bevorderd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is een herontwikkeling van een locatie die geen invloed heeft op het gemeentelijke woonbeleid.

2.5.2. 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.

Objectgerichte criteria

Objectgericht criteria kunnen betrekking hebben op de beoordeling van specifieke objecten, waarbij het object, het bouwwerk zelf, bij de toetsing voorop staat. Dit betreft bijvoorbeeld hallenhuisboerderijen, (agrarische) bedrijfsbebouwing of (burger-)woningen in het buitengebied.

Verspreid in de Gelderse Vallei gebied komen hallenhuizen voor als het kenmerkend boerderijtype. Hieruit hebben zich de langhuisboerderij en de minder voorkomende T- of dwarshuisboerderij en krukhuisboerderij ontwikkeld. Bij de dwarshuisboerderij, zoals die aan De Brink 16 aanwezig is, is het voorste gedeelte van de zijgevel opgeheven tot het niveau van de voorgevel.

Hiervoor zijn de volgende objectcriteria van toepassing:

- algemeen
 - de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting;
 - bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.
- plaatsing
 - de bestaande plaatsing wordt gehandhaafd;
 - de plaatsing van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- massa en vorm
 - de hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig;
 - aan- en uitbouwen zijn in de massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven;

- er worden ononderbroken, forse kappen toegepast;
- de gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw;
- de oorspronkelijke indeling naar woon- en bedrijfsgedeelte blijft herkenbaar in de gevelopzet.
- detaillering, kleur- en materiaalgebruik
 - de hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen: (bak-)steen, pleisterwerk, hout, dakpannen en riet;
 - de hoofdkleuren zijn gedempte (aard-)kleuren of stucwerk in gebroken wit of grijs. Signaalkleuren zijn niet toegestaan;
 - kleurgebruik en detaillering van aan- en uitbouwen zijn afgestemd op de hoofdmassa;
 - de kleuren van luiken sluiten aan op lokaal of regionaal gebruik;
 - er worden in ieder geval bij het oorspronkelijke woongedeelte een plint toegepast, met een donkere tint.
 - detaillering als gootlijsten, windveren, kozijnen e.d. zijn zorgvuldig en duidelijk, waarbij de bestaande detaillering als vertrekpunt genomen wordt.

Gebiedsgerichte criteria

De gemeente Leusden heeft de welstandscriteria gedifferentieerd naar gebieden. Per gebied zijn specifieke criteria opgesteld. De locatie De Brink 16 behoort tot het deelgebied De Dorpslinten. Hiervoor is een aantal criteria geformuleerd. De criteria betreffen de plaatsing, de massa en de vorm, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik:

- algemeen
 - de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen;
 - bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de monumenten inventarisatielijst worden voorgelegd aan de welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.
- plaatsing
 - de rooilijn die in de omgeving van het bouwwerk aanwezig is, wordt gevolgd;
 - oriëntatie op de weg;
 - bijgebouwen worden achter de voorgevel gesitueerd.
- massa en vorm
 - de hoofdgebouwen hebben een individuele uitstraling met heldere, eenduidige hoofdvormen;
 - per rij of cluster eenheid in massaopbouw van de hoofdgebouwen;
 - kleinschalige parcellering;
 - royale kappen met een nok;
 - nieuwbouw past in de (kleinschalige) schaal van het gebied, zowel qua oppervlak als hoogte;
 - handhaven en versterken van de evenwichtige, hiërarchische indeling van de gevel;

- plaatsing en massa van bijgebouwen en aan- en uitbouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- detaillering, kleur- en materiaalgebruik
 - handhaven, terugbrengen en versterken van de oorspronkelijke kenmerken;
 - gevel bestaat uit rood/bruine(bak-)stenen of is gestuukt, afdekking met pannen of riet;
 - kleur- en materiaalgebruik van aan het openbaar gebied grenzende aan- en bijgebouwen is afgestemd op het hoofdgebouw;
 - toepassing van gedekte aardkleuren en/of groen, wit, (zaans)rood, dan wel in aansluiting op omgeving;

Bij het verbouw zal door de initiatiefnemer rekening worden gehouden met de in de welstandsnota opgestelde richtlijnen.

3. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

3.1. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. 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.

De wegen rondom het plangebied behoren tot een 30 km/uur-gebied. Het perceel ligt echter wel binnen de geluidszone van de Burgemeester van der Postlaan, waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (de huidige woning aan de Brink 16) gelegen in de zone van bestaande wegen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. De bestaande woonfunctie wordt in dit geval uitgebreid, maar zal niet dichterbij de Burgemeester van der Postlaan worden gesitueerd. Derhalve hoeft voor de uitbreiding van de bestaande woning in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend.

3.2. Bodem

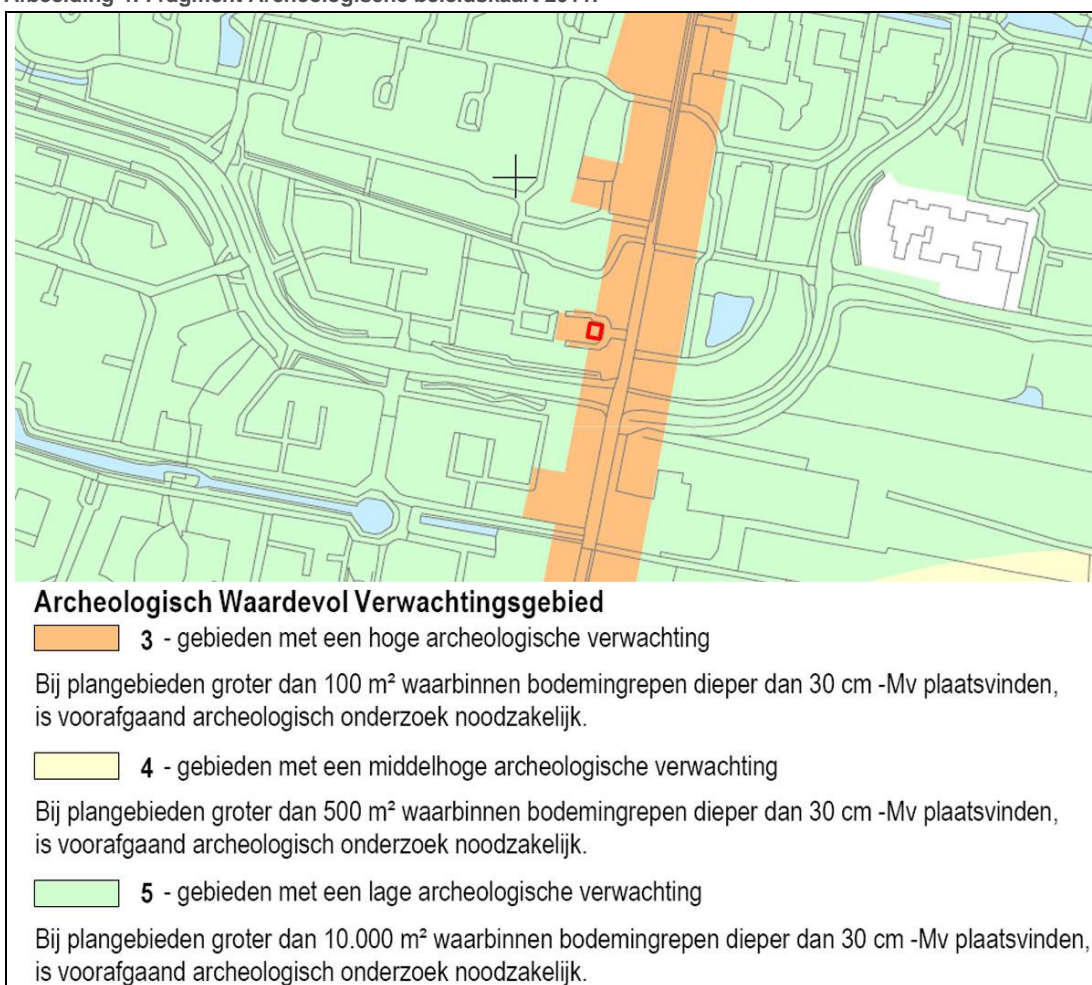
Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In dit geval vinden er echter geen bodemingrepen plaats. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

3.3. Archeologie

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".

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoge verwachting". Op grond hiervan is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen vanaf 100 m². Na de vaststelling van dat bestemmingsplan is de Archeologische beleidskaart 2018 vastgesteld. Op deze beleidskaart is de locatie aangeduid als 'Gebieden met een hoge archeologische verwachting'. Hiervoor geldt dat bij plangebieden groter dan 100 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Omdat geen bodemingrepen plaatsvinden is in dit geval echter geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 4: Fragment Archeologische beleidskaart 2011.



3.4. Waterhuishouding en waterparagraaf

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 9 april 2020 is de digitale watertoets doorlopen. Het plan is, vanuit de waterhuishouding gezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot

geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.

3.5. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. 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. Omdat uitsluitend sprak is van een inpandige verbouwing, heeft de planontwikkeling geen invloed op de bescherming van gebieden en/of de bescherming van soorten. Derhalve is geen ecologisch onderzoek uitgevoerd.

3.6. 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 wet niet 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/m³ voor fijn stof en NO₂. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren.

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

3.7. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen 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. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, 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.

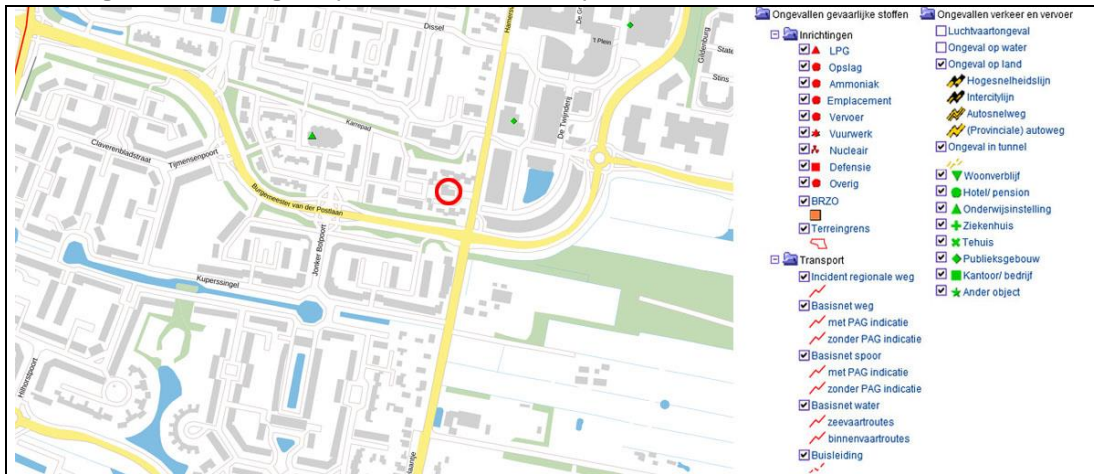
- Groepsrisico (GR):
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevooral voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Voor bedrijven is de norm voor het Plaatsgebonden risico 10^{-6} . Deze norm komt uitdrukking in een afstand: de PR-contour.

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.

Volgens de risicokaart (afbeelding 5) liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven. Het plangebied ligt evenmin in het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen via de (spoor)weg of water of van een buisleiding. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Afbeelding 5: Externe veiligheid (bron www.risicokaart.nl).



3.8. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten

(zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. 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. Voor dit wijzigingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevings-typen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Afbeelding 6: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of voorzieningen aanwezig waarvan de richtafstand reikt tot het onderhavige plangebied. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor de onderhavige planontwikkeling.

3.9. Vormvrije MER-beoordeling

Op grond van het Besluit m.e.r. dient in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

4. Juridische planopzet

4.1. Algemeen

Het digitale wijzigingsplan De Brink 16 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0327.253-0401) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende uitwerkingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0327-29-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

In dit wijzigingsplan is er voor gekozen om, indien van toepassing, specifiek te verwijzen naar de artikelen van bestemmingsplan Leusden-west die van overeenkomstige toepassing zijn voor dit wijzigingsplan. Daarnaast zijn er bepalingen in het wijzigingsplan opgenomen die specifiek voor dit wijzigingsplan gelden en waardoor een verwijzing naar het bestemmingsplan niet mogelijk was.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van het plan is op de nieuwe wet aangesloten en is bijvoorbeeld de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gebruikt in plaats van 'maximum aantal woningen'.

4.2. Specifieke verklaring van dit wijzigingsplan

De regels van het voorliggende wijzigingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2). In artikel 1 zijn vier begrippen opgenomen die specifiek worden toegepast in de regels van dit wijzigingsplan (plan,

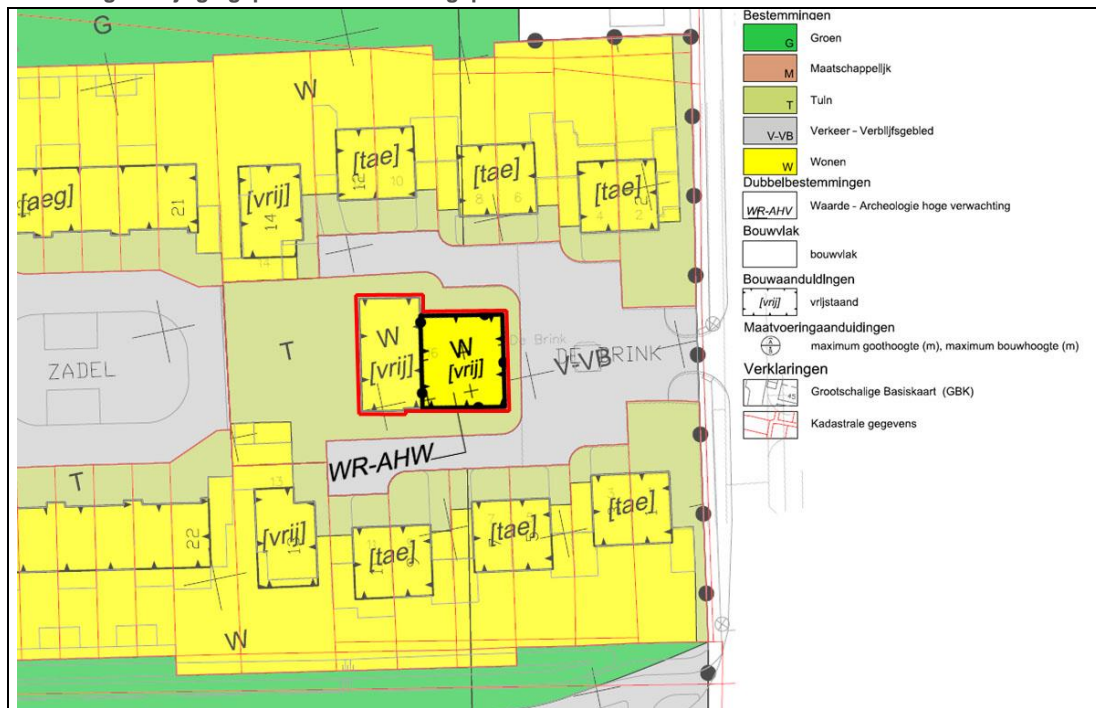
wijzigingsplan, bestemmingsplan). De overige begrippen uit het bestemmingsplan Leusden-west zijn van overeenkomstige toepassing verklaard. In artikel 2 zijn bepalingen over wijze van meten uit het bestemmingsplan Leusden-west van overeenkomstige toepassing verklaard. Daarmee zijn deze bepalingen voor dit wijzigingsplan uitputtend geregeld.

▪ Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Alle gronden hebben de bestemming "Wonen" met de aanduiding 'vrijstaand'. Hierin is bepaald dat de regels van artikel 15 (Wonen) behorende bij het bestemmingsplan Leusden-west van toepassing zijn. Wellicht ten overvloede kan nog worden opgemerkt dat op het perceel De Brink 16 sprake is van één woning, die voor een deel in het onderhavige wijzigingsplan is gesitueerd en voor een ander deel in het bestemmingsplan Leusden West.

Verder heeft het plangebied de bestemming "Waarde - Archeologie hoge verwachting". In artikel 4 is daarom bepaald dat de regels van artikel 20 (Waarde - Archeologie hoge verwachting) behorende bij het bestemmingsplan Leusden-west van toepassing zijn.

Afbeelding 7: Wijzigingsplan en bestemmingsplan.



▪ Hoofdstuk 3. Algemene regels

In de regels van het wijzigingsplan is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 5) opgenomen. Het opnemen hiervan is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is van later datum dan het bestemmingsplan, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan.

In artikel 6 zijn overige algemene regels opgenomen. Hierin wordt bepaald dat op het wijzigingsplan alle algemene regels uit het bestemmingsplan Leusden-west van toepassing zijn.

- Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen in artikel 7. Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 8).

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. Voor het plangebied zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer. Uit de (globale) exploitatieberekeningen blijkt dat het onderhavige wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is. De Gemeente Leusden zal een anterieure exploitatieovereenkomst, waarin een planschadeovereenkomst wordt opgenomen, sluiten met deze initiatiefnemer. In deze exploitatieovereenkomst heeft de Gemeente Leusden het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het wijzigingsplan door het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Leusden.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de beoogde planontwikkeling gepresenteerd aan alle omwonenden (Brink 1 tot en met 14) door hen persoonlijk te informeren. Deze hebben unaniem aangegeven hiermee geen enkel probleem te hebben omdat de gebruiksintensiteit afneemt.

Het ontwerpwijzigingsplan De Brink 16 heeft met ingang van 19 juni tot en met 30 juli 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen bekend gemaakt.