



Leusden, Flexwoningen Buitenplaats- weg

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit
Gemeente Leusden

zie voorwaarden

omgevingsvergunning

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling



5.1.2e

Contactmanager
Gemeente Leusden

16 april 2026, projectnummer 250194_01



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Projectbeschrijving	6
2.1	Huidige ruimtelijke situatie	6
2.2	Huidige juridisch-planologische situatie	6
2.3	Toekomstige situatie	8
2.4	Strijdigheden met het tijdelijke omgevingsplan	12
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	21
4	Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1	Milieueffectrapportage	23
4.2	Bodem	25
4.3	Geluid	26
4.4	Luchtkwaliteit	29
4.5	Omgevingsveiligheid	31
4.6	Geur	38
4.7	Gezondheid	39
4.8	Water	41 40
4.9	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	46
4.10	Natuur	50
4.11	Archeologie	53
4.12	Cultuurhistorie	54
4.13	Verkeer en parkeren	55
5	Uitvoerbaarheid	57
5.1	Economische uitvoerbaarheid	57
5.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	57
6	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	59

Bijlagen

Bijlage 1: M.e.r.-beoordeling

Bijlage 2: Indicatief bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Quick scan omgevingsveiligheid

Bijlage 5: Weging van het waterbelang

Bijlage 6: Quick scan natuur

Bijlage 7: Onderzoek stikstofdepositie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het rijksbeleid rond omgevingsvergunningen voor de Oekraïense ontheemden is erop gericht gemeenten te ondersteunen bij het snel en zorgvuldig realiseren van opvanglocaties. In het meest recente naslagwerk Gemeentelijke Opvang Oekraïners (GOO) staat dat gemeenten soms moeten afwijken van het omgevingsplan om opvang mogelijk te maken. In zulke gevallen is een omgevingsvergunning vereist, waarbij brandveiligheid, leefbaarheid en tijdelijke aard van de opvanglocatie belangrijke aandachtspunten zijn. Kortom: het Rijk biedt kaders en handreikingen, maar de uitvoering en vergunningsverlening ligt grotendeels bij gemeenten. De rijksregels voor de Oekraïense ontheemden zijn gebaseerd op de Europese Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB), die sinds maart 2022 van kracht is. Deze richtlijn geeft Oekraïense ontheemden recht op opvang, medische zorg, onderwijs en toegang tot de arbeidsmarkt in Nederland. Daarnaast is in 2024 de Tijdelijke wet opvang Oekraïne ingevoerd. Deze wet regelt dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de opvang, het leefgeld, onderwijs en begeleiding naar werk.

Gezien de humanitaire noodzaak en de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de gemeente Leusden om Oekraïense ontheemden op te vangen, wil de gemeente een braakliggend terrein aan de Buitenplaatsweg tijdelijk (bewoning voor een periode van tien jaar) inzetten voor het plaatsen van flexwoningen. De beoogde voorziening biedt primair onderdak aan circa 72 Oekraïense ontheemden, met 36 zelfstandige woonunits. Eén van de woonunits wordt mogelijk gebruikt als ondergeschikte kantooruimte. Mogelijk dat de woonunits in de toekomst ook door andere doelgroepen worden bewoond, afhankelijk van de maatschappelijke noodzaak tot opvang te zijner tijd.

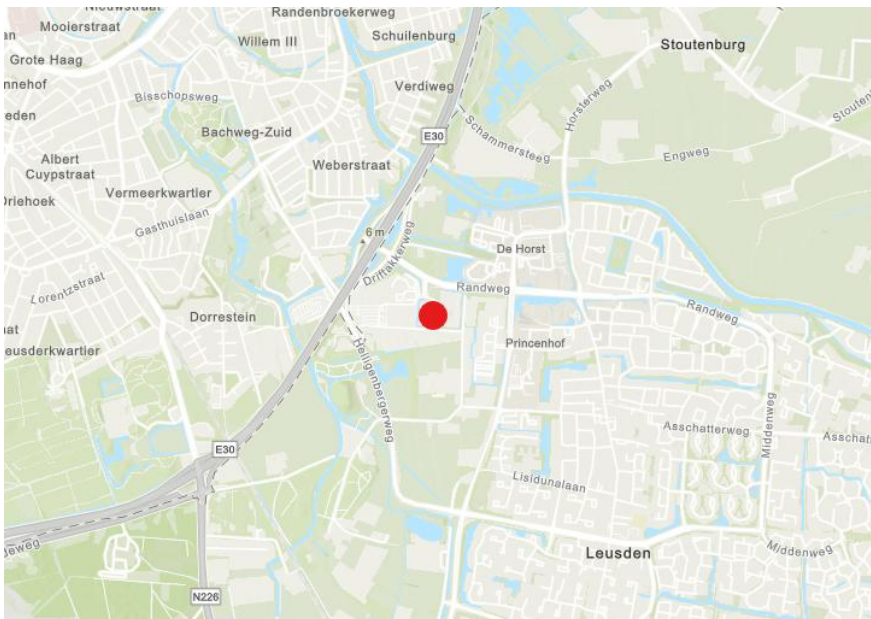
De Raad is in een vroeg stadium meegenomen en geïnformeerd over de plannen. De locatie is opgenomen in de omgevingsvisie als geschikte locatie voor de ontwikkeling. Met het vaststellen van de omgevingsvisie heeft de Raad met de ontwikkeling ingestemd. Voor het bindend adviesbeleid betekent dit dat de Raad al akkoord is gegaan met de locatiekeuze en dat hierover niet opnieuw een afzonderlijk besluit hoeft te worden genomen.

Het voornemen past niet binnen de ter plaatse geldende juridisch-planologische kaders. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet van het omgevingsplan worden afgeweken. Ten behoeve van het afwijken van het omgevingsplan is het noodzakelijk te motiveren of de beoogde ontwikkeling voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggende motivering toont dit aan.

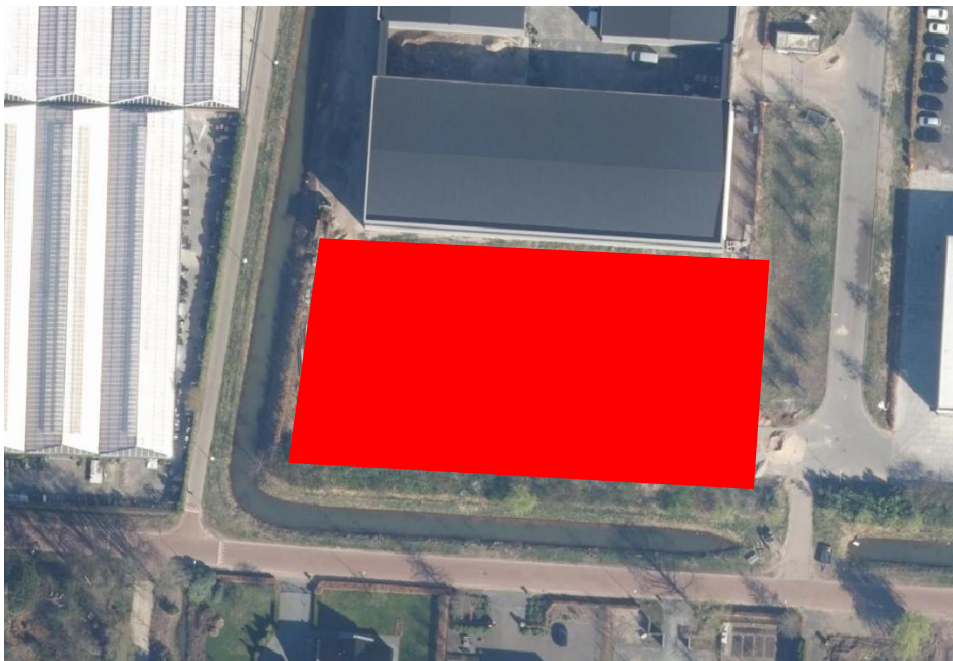
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het noordwesten van de kern Leusden, aan de Buitenplaatsweg. De gronden zijn kadastraal aangeduid als 'LDN02-I-2198'. Het

gebied ligt tussen de Ursulineweg (ten zuiden), het Kwekerspad (ten westen), de Buitenplaatsweg (ten oosten) en een bestaand bedrijfspand (ten noorden). Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het projectgebied.



Globale ligging projectgebied aangeduid met rode stip (Bron: Esri, bewerkt door SAB).



Globale begrenzing projectgebied aangeduid met rood vlak (Bron: PDOK viewer, bewerkt door SAB).

1.3 Leeswijzer

Voorliggende motivering is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het project beschreven, waarbij wordt ingegaan op de huidige situatie in het besluitgebied en de beoogde toekomstige situatie. Het

derde hoofdstuk gaat in op de relevante geldende beleidskaders die van invloed zijn op de ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in hoeverre de ontwikkeling gevolgen heeft op de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 5 in op de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling en de participatie en het overleg dat heeft plaatsgevonden. Tot slot bevat het laatste hoofdstuk een conclusie van hoe de ontwikkeling aansluit op het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige ruimtelijke situatie

Het projectgebied is gelegen in het noordwesten van de kern Leusden en wordt aan de noordzijde begrensd door een bedrijfslocatie. Aan de zuid- en westzijde grenst het gebied aan een sloot. Aan de oostzijde ligt de Buitenplaatsweg. Het projectgebied betreft een braakliggend terrein.

De directe omgeving wordt grotendeels gekenmerkt door bedrijfsfuncties en detailhandel. Ten westen van het projectgebied is een tuincentrum (1) gevestigd met direct daarnaast een industrieterrein. Ten noordoosten van de ontwikkellocatie staat een bedrijfspand en ten zuiden van het projectgebied zijn een aantal woningen met ruim opgezette tuinen (2) gesitueerd.

In de wijdere omgeving, ten zuiden van het projectgebied, zijn agrarische gronden (3) gelegen. Verder ten zuidoosten bevinden zich diverse bedrijfslocaties (4) met enkele woningen. De snelweg A28 (5) ligt ten westen van het tuincentrum, en verder ten noorden ligt natuurgebied De Mossel (6). Op navolgende luchtfoto is het projectgebied in de omgeving in de bestaande situatie weergegeven.



Huidige situatie projectgebied en omgeving, met diverse functies genummerd (Bron: PDOK, bewerkt door SAB).

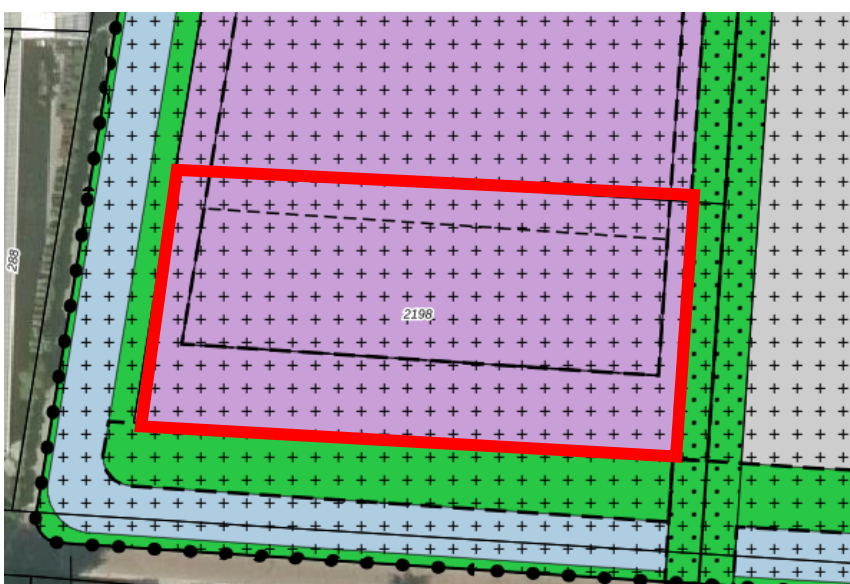
2.2 Huidige juridisch-planologische situatie

Sinds 1 januari 2024 geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Leusden, dus ook ter plaatse van het projectgebied, het (tijdelijke) omgevingsplan gemeente

Leusden. Hierin zijn onder andere ruimtelijke regels uit instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening (zoals het bestemmingsplan of de beheersverordening), regels uit lokale verordeningen over erfgoed, geurhinder, en afvoer van hemel- en grondwater, en de bruidsschat (rijksregels die naar de gemeente zijn overgegaan) opgenomen. Ter plaatse van het besluitgebied gelden een drietal bestemmingsplannen, namelijk het bestemmingsplan 'De Buitenplaats', 'Parapluplan Cultureel Erfgoed', en 'Parapluplan Kamergewijze verhuur en woningsplitsing'.

Bestemmingsplan 'De Buitenplaats'

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 15 juni 2017. Het projectgebied heeft op basis van dit bestemmingsplan een bedrijventerreinfunctie. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting'. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding ter plaatse van het projectgebied.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'De Buitenplaats', met projectgebied rood omkaderd.

Bedrijventerreinfunctie

Het gehele projectgebied kent een bedrijventerreinfunctie. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 2, zoals opgenomen in de bij de regels behorend bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor niet-zelfstandige kantoren (waarbij verschillende criteria gelden). Ook zijn de daarbij behorende tuinen, erven, groenvoorzieningen, in- en uitritten, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, watergangen en waterpartijen en bijbehorende voorzieningen binnen deze functie toegestaan.

In het projectgebied ligt een bouwvlak, waar een maximum bebouwingspercentage van 80% geldt en een maximum bouwhoogte van 9 meter. De bouwhoogte mag voor niet-zelfstandige kantoren worden overschreden. Echter geldt ter plaatse van het projectgebied de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beperking bouwhoogte'. Ter plaatse van deze aanduiding mag ook voor niet-zelfstandige kantoren de bouwhoogte niet worden verhoogd.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting'

De voor 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden. Op gronden mag slechts worden gebouwd wanneer de initiatiefnemer een archeologisch onderzoeksrapport heeft overlegt, waarin de archeologische waarden van de gronden binnen het projectgebied in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien bodemingrepen worden verricht die dieper zijn dan 30 cm onder het maaiveld en met een oppervlakte groter dan 500 m², is een archeologisch onderzoek verplicht. Indien deze grenswaarden niet worden overschreden is een archeologisch onderzoek niet nodig.

Bestemmingsplan Parapluplan 'Cultureel Erfgoed'

Op 2 juli 2020 is het parapluplan Cultureel Erfgoed vastgesteld. Via dit bestemmingsplan worden de waarden van cultuurhistorisch waardevolle objecten vastgelegd. Onderhavig besluitgebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden. Objecten en ensembles die behoudenswaardig zijn hebben specifieke bouwaanduidingen op de verbeelding. Hier is binnen het besluitgebied echter geen sprake van.

Parapluplan 'Kamergewijze verhuur en woningsplitsing'

Dit parapluplan is vastgesteld op 7 maart 2024. Het betreft een thematisch bestemmingsplan om te voorkomen dat ongewenste kamergewijze verhuur in woningen en woningsplitsing plaatsvindt. Doel is om leefbaarheid in de wijken te versterken en toezicht te kunnen houden op goede huisvesting.

Bruidsschat

De bruidsschat is een onderdeel van het omgevingsplan dat regels bevat over onderwerpen waarover in het verleden door het Rijk regels werden opgesteld. Dit zijn dus gedecentraliseerde regels. De regels gaan over bouwwerken, open erven en terreinen (afdeling 22.22), milieubelastende activiteiten (afdeling 22.3), het aanleggen of wijzigen van (spoor)wegen zonder geluidproductieplafonds (afdeling 22.4) en gemeentelijke omgevingsvergunningen (afdeling 22.5).

2.3 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om circa 72 Oekraïense ontheemden op te vangen door tijdelijke bewoning voor een periode van tien jaar. Daarvoor worden 36 zelfstandige woonunits geplaatst in het noordwesten van de kern Leusden. Eén van de woonunits wordt mogelijk in gebruik genomen als kantoor. Het is voor te stellen dat de Oekraïners op termijn weer teruggaan naar Oekraïne. In dat geval worden de units in de toekomst mogelijk door andere doelgroepen bewoond, afhankelijk van de maatschappelijke noodzaak voor opvang.

De gebouwen zijn prefab gerealiseerd. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit twee gebouwen, bestaande uit elk drie bouwlagen. De gebouwen komen in een groen gebied te staan en krijgen een bijbehorende parkeerplaats. In de toekomstige situatie komen de woningen op het adres ^{5.1.2e} te staan. Dit adres bestaat nu nog niet, maar wordt officieel gemaakt.

Terreininrichting

In de beoogde situatie wordt drielaagse bebouwing op een braakliggend terrein geplaatst. Deze bebouwing bestaat uit twee losse gebouwdelen die in het middendeel met elkaar verbonden worden door galerijen en trappartijen. De woonunits zijn georiënteerd op de noord- en zuidzijde en worden ontsloten vanaf de binnenzijde. Aan de noordzijde van het terrein wordt ruimte voor ontmoeting gecreëerd. In het kader van het stimuleren van sociale verbinding wordt dit deel van het terrein groen ingericht met moestuintjes voor de bewoners en diverse zitelementen voor ontspanning en interactie. Ook nabij de trappartijen worden zitelementen gerealiseerd om de sociale verbinding verder te versterken. Daarnaast worden enkele nieuwe paden aangelegd voor een optimale ontsluiting richting de directe omgeving en om het mogelijk te maken rondom het nieuwe bouwvolume te kunnen lopen.

In het kader van omgevingsveiligheid dienen voldoende uitgangen en vluchtwegen gerealiseerd te worden. In de huidige situatie grenst het terrein aan twee zijden (zuid- en westzijde) aan een sloot met alleen aan de oostzijde een ontsluiting. Om een extra vluchtroute te realiseren en het gebied optimaal te ontsluiten, wordt aan de westzijde een wandel- en fietsbrug geplaatst. Deze brug sluit aan op het nieuwe pad aan de zuidzijde, nabij een overkapte fietsenstalling aan de westzijde van het terrein. Het oostelijke deel van het gebied bestaat uit een parkeerterrein. Op navolgende afbeelding is het stedenbouwkundig ontwerp globaal weergegeven.



Stedenbouwkundig ontwerp (Bron: SAB)

Woonprogramma

Het woonprogramma bestaat in totaal uit 36 zelfstandige woonunits (waarvan één mogelijk in gebruik wordt genomen als kantoor) en is een mix van units voor één, twee of drie personen. In totaal komen er ongeveer 72 mensen te wonen.

Groen

De omliggende groenstructuren worden gerespecteerd. Daarnaast is in het ontwerp op diverse wijzen groen geïntegreerd, met als doel het gebied zo groen mogelijk in te richten. Op het groene veld aan de noordzijde van het gebied en langs beide gebouwen worden diverse nieuwe bomen aangeplant. Ook tussen de gebouwen wordt een groenstrook gerealiseerd. Rondom de parkeerplaatsen en langs de noordelijke grens van het projectgebied worden hagen aangeplant. Voor de parkeerplaatsen worden grastegels toegepast. De wens is om de gebouwen zelf ook zo groen mogelijk aan te kleden. Dit aspect wordt nog nader verkend. De aarden wal ten zuiden van het projectgebied wordt ook vergroend om de privacy van de toekomstige bewoners en de bestaande bewoners aan de overzijde van de weg te waarborgen. Bij de verdere uitwerking van het plan worden de mogelijkheden voor de meest geschikte inrichting nader verkend. Er wordt bijvoorbeeld gedacht aan de aanplanting van laurierbomen.

Parkeren, verkeer en bereikbaarheid

In het ontwerp zijn 28 autoparkeerplekken opgenomen. Deze komen in een parkeervoorziening in het oostelijke deel van het projectgebied te liggen. Fietsparkeren zal plaatsvinden in de overkapte fietsenstalling aan de westzijde van het projectgebied. Het terrein wordt ontsloten aan de oostzijde op de Buitenplaatsweg voor gemotoriseerd verkeer. Voetgangers en fietsers kunnen de woningen bereiken via de Buitenplaatsweg of via de toekomstige brug die op het Kwekerspad aansluit. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op 10 minuten wandelen, waardoor het gebied ook goed is aangesloten op het openbaar vervoersnetwerk.

Duurzaamheid en klimaatadaptie

De ontwikkeling zorgt voor vergroening in het projectgebied. De vergroening draagt bij aan de klimaatadaptiviteit van de openbare ruimte. Daarnaast worden de nieuwe woningen gasloos, klimaatrobuust en energieneutraal ontwikkeld.

Op navolgende afbeeldingen zijn impressies van de beoogde ontwikkelingen weergegeven.



Globale impressie toekomstige situatie, gezien vanaf de zuidwestzijde (Bron: SAB).



Globale impressie toekomstige situatie, gezien vanaf de noordwestzijde (Bron: SAB).



Globale impressie toekomstige situatie, gezien vanaf de oostzijde (Bron: SAB).



Globale impressie toekomstige situatie, gezien vanaf de zuidwestzijde (Bron: SAB)

2.4 Strijdigheden met het tijdelijke omgevingsplan

De plaatsing en het gebruik van de flexwoningen is niet toegestaan op basis van de opgenomen regels in het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Leusden. In het bestemmingsplan De Buitenplaats, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, is regulier wonen ter plaatse van de bedrijventerreinfunctie niet toegestaan. De ontwikkeling past derhalve niet binnen de juridisch-planologische kaders die ter plaatse gelden op grond van het tijdelijke omgevingsplan. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet worden afgeweken van het omgevingsplan.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij verschillende prioriteiten en afwegingsprincipes van de NOVI. Sinds de oorlog in Oekraïne is er een grote en urgente vraag ontstaan naar opvanglocaties voor Oekraïense ontheemden in Nederland. De voorgenomen ontwikkeling speelt hierop in door te voorzien in 36 tijdelijke woonunits, specifiek primair bestemd voor deze doelgroep. Door bij te dragen aan een gemeente met voldoende capaciteit voor de opvang van ontheemde Oekraïners, wordt invulling gegeven aan de NOVI prioriteit 'gezonde en sterke steden'. Daarnaast gaat het om de ontwikkeling van tijdelijke woningen, waarmee afwenteling naar toekomstige generaties wordt voorkomen (derde NOVI afwegingsprincipe). De woningen worden in de toekomst mogelijk ook door andere doelgroepen bewoond, afhankelijk van de maatschappelijke noodzaak. De beoogde bebouwing komt in een groen gebied te staan. Zo worden groenstroken aangelegd en worden diverse bomen aangeplant. De vergroening draagt bij aan het vergroten van de klimaatadaptiviteit van de openbare ruimte en de woningen worden gasloos. Hierdoor sluit de ontwikkeling aan bij de NOVI-prioriteit 'Ruime voor klimaatadaptatie

en energietransitie. Gelet op het voorgaande is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met de doelstellingen van de NOVI.

3.1.2 Instructieregels rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. In het besluit staan:

- instructieregels voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten: het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed, maar ook inhoudelijke randvoorwaarden voor de programma's voor de kwaliteit van de buitenlucht, de waterprogramma's, de actieplannen geluid en de beheerplannen voor Natura 2000-gebieden.
- omgevingswaarden: het Bkl bevat o.a. omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- regels voor omgevingsvergunningen: dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning.
- monitoring en informatie: dit gaat over de regels over monitoring, gegevensverzameling, gegevensbeheer, toegang tot gegevens, kaarten en verslagen over de toestand van de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van het Omgevingsloket toont aan dat er in het besluitgebied op basis van het Bkl twee gebiedsaanwijzingen van toepassing zijn:

- gebieden waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren;
- uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra.

In het project wordt geen windturbine gebouwd en geen hyperscale datacentrum ontwikkeld. De beschreven regels zijn daarmee niet relevant voor het project. Het voornemen is daarmee niet in strijd met het gestelde in het Bkl.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. De essentie van de laddertoets is dat bij een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare actuele marktbehoefte en dat er uitdrukkelijk moet worden gekeken naar de ruimtelijke effecten.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling omvat 36 zelfstandige woonunits voor ontheemde Oekraïners. Vanuit het rijk hebben Oekraïense ontheemden recht op diverse zaken,

waaronder opvang. Daarnaast is in 2024 de tijdelijke wet opvang Oekraïne ingevoerd, waarin is geregeld dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de opvang van Oekraïense ontheemden.

Gelet op de humanitaire noodzaak en de maatschappelijke verantwoordelijkheid van gemeenten om deze mensen op te vangen, kan op voorhand worden geconcludeerd dat er behoefte bestaat aan dit type woningen. De ontwikkeling wordt als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bovendien worden deze woningen tijdelijk geplaatst. Mogelijk worden de woonunits in de toekomst ook door andere doelgroepen bewoond, afhankelijk van maatschappelijke noodzaak. Leegstand op de lange termijn is daarmee uitgesloten.

De tijdelijke woningen worden op een locatie binnen de bebouwde gerealiseerd, die momenteel niet efficiënt wordt gebruikt. Daarmee is sprake van een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Voorliggend project is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is in werking getreden op 1 januari 2024. De omgevingsvisie beschrijft een provincie waarin de bevolkingsdruk hoog is en toeneemt. Dit gegeven is belangrijk voor de omgevingsvisie. Alle ontwikkelingen dienen op een evenwichtige en samenhangende manier te gebeuren. Door groei van het inwoneraantal zullen meer woningen nodig zijn, zal meer werk nodig zijn en zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Tegelijkertijd dienen de zaken die omgevingskwaliteit belichamen, zoals de waterwinning, het cultuurlandschap en de natuur, niet in de verdrinking te raken. In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn de digitale kaarten bij de Omgevingsvisie geraadpleegd. Hieruit volgt dat het projectgebied binnen een zone valt waarvoor specifiek beleid geldt. Dit is samen gevat in de volgende gebiedsaanwijzingen:

- **Binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling:** De provincie geeft er in principe de voorkeur aan om wonen en werken te accommoderen op binnenstedelijke en binnendorpse locaties.
- **Houtopstand:** De provincie heeft de ambitie om het oppervlak aan bos te vergroten, belangrijke bosverbindingen te behouden en versterken en de natuurkwaliteit van de bossen te verbeteren.
- **Landschap Gelderse Vallei:** Het projectgebied maakt onderdeel uit van het landschap Gelderse Vallei. De landschappelijke kwaliteiten en structuren zijn belangrijk voor het goede woon-, werk en leefklimaat, het vestigingsklimaat en de recreatieve aantrekkelijkheid van de provincie. Het landschap Gelderse Vallei kent de volgende kernkwaliteiten die behouden dienen te worden: rijk gevarieerde kleinschaligheid, stelsel van beken, griften en kanalen en de hierin gelegen Grebbelinie overgang naar stuwwal.

- **Overstroombaar gebied:** Het projectgebied is een laaggelegen gebied waarin bij ontwikkeling rekening gehouden dient te worden met overstromingsrisico's.
- **Regio Amersfoort:** Het projectgebied bevindt zich in de regio Amersfoort. Voor deze regio zet de provincie in op woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied en/of nabij nieuwe knooppunten. De provincie ziet een opgave om in deze regio de groenblauwe recreatieve structuur langs de Laak en de Amersfoortse beken te versterken.
- **Ruimte voor windenergie en zonnevelden onder voorwaarden:** In het projectgebied is net als in bijna de hele rest van de provincie ruimte voor de ontwikkeling van windenergie en zonnevelden.
- **Versterken stad land verbinding:** Aan de randen van de bebouwde kom wil de provincie een hoogwaardig buitengebied creëren waar veel natuurwaarden zijn en waar recreëren aantrekkelijk is.

Toetsing

Niet alle bovengenoemde thema's zijn relevant voor de voorliggende ontwikkeling. Het beleid voor houtopstanden is niet relevant, net als het beleid voor ruimte voor windenergie en zonnevelden onder voorwaarden en het beleid voor versterken stad land verbinding.

Het beleid voor binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling, overstroombaar gebied, regio Amersfoort, versterken stad land verbindingen en behouden van Landschap Gelderse Vallei zijn thema's die voor onderhavig project wel relevant zijn.

- Er dient rekening gehouden te worden met de overstromingsrisico van het gebied. Dit houdt in dat de handreiking overstromingsrobuust bouwen gebruikt moet worden bij de nadere uitwerking. Een vrij groot deel van de provincie is als Overstroombaar gebied aangeduid. Op basis van Atlasleefomgeving is het overstromingsgevaar middelgroot. In paragraaf 4.9 wordt dit aspect nader toegelicht.
- De onderwerpen binnenstedelijke ontwikkeling, regio Amersfoort en stedelijk gebied zijn voor onderhavig project wel relevant. Deze aanduidingen geven aan dat stedelijke ontwikkelingen gewenst zijn op een binnenstedelijke locatie. Aangezien onderhavig projectgebied op een inbreidingslocatie gelegen is, is de ontwikkeling in lijn met provinciaal beleid op dit gebied.
- Voor wat betreft de kwaliteiten van Landschap Gelderse Vallei geldt dat de voorgenomen ontwikkeling hier geen inbreuk op doet. In paragraaf 3.2.2 wordt dit aspect nader toegelicht.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

De Omgevingsverordening provincie Utrecht (in werking sinds 1 september 2024) richt zich net als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Utrecht. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem.

Toetsing

In het navolgende worden de relevante gebiedsaanduidingen en bijbehorende regelgeving besproken die van toepassing zijn op het besluitgebied en relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling:

Landschap Gelderse Vallei: Bij ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de ter plaatse voorkomende kernkwaliteiten. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in Landschap bevat:

- regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en
- geen regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.

De kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de Bijlage XVI Kernkwaliteiten landschap bij de provinciale verordening. Voor het landschap Gelderse Vallei worden onder andere de volgende kernkwaliteiten omschreven:

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

In het projectgebied komen de beschreven kernkwaliteiten van de Gelderse Vallei niet voor. Het projectgebied ligt op een braakliggend terrein, waarop de ontwikkeling wordt gerealiseerd. Het betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling bestaande uit drie bouwlagen met een tijdelijkheid van tien jaar, die geen invloed heeft op de kernkwaliteiten van het Landschap. Er worden immers geen aanpassingen gedaan aan de omliggende sloten of groenstructuren.

Overstroombaar gebied: Er dient rekening gehouden te worden met de overstromingsrisico van het gebied. Dit houdt in dat de handreiking overstromingsrobuust bouwen gebruikt moet worden bij de nadere uitwerking. Een vrij groot deel van de provincie is als Overstroombaar gebied aangeduid. Op basis van Atlasleefomgeving is het overstromingsgevaar beperkt (zie ook paragraaf 4.9). Dit risico wordt niet vergroot ten gevolge van onderhavig project.

Waterschap Vallei en Veluwe binnen de bebouwde kom: Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren worden ingericht, geldt voor het gebied als omgevingswaarde een gemiddelde kans op overstroming van 1 keer per 100 jaar. In paragraaf 4.8.2 wordt op het aspect water inclusief de bergings- en afvoercapaciteit ingegaan.

Stedelijk gebied: Het projectgebied ligt in stedelijk gebied. Vanuit de provincie zijn er voorwaarden verbonden aan het toestaan van verstedelijking. Zo moet de ontwikkeling gepaard gaan met het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de aard en omvang van de verstedelijking. Daarnaast moet de ontwikkeling ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar zijn. In de bestaande situatie is het projectgebied het een onbebouwd stuk grond. In de beoogde situatie worden hier twee

tijdelijke gebouwen geplaatst, worden moestuintjes en diverse zitelementen in de buitenruimte gerealiseerd en wordt een aanzienlijke hoeveelheid groen aan het gebied toegevoegd. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeterd. De omliggende water- en groenstructuren worden hierbij gerespecteerd en blijven behouden.

Vervolgens gelden er ter plaatse van het besluitgebied ook een aantal aanduidingen waar rekening mee gehouden dient te worden, maar waar bij voorliggende ontwikkeling geen sprake van is. Het betreffen de volgende aanduidingen:

- Houtopstand: Er geldt binnen het gebied 'houtopstand', zoals aangewezen in de verordening, een meldingsplicht bij het vellen van houtopstanden. De meldingsplicht geldt niet voor het maken van verjongingsgaten of het verwijderen van natuurherstel. In de beoogde situatie worden echter geen houtopstanden geveld.
- Reductielocaties: deze regeling heeft betrekking op het toelaten van zelfstandige kantoren. Kantoren maken geen onderdeel uit van dit project.
- Detailhandel buiten bestaand winkelgebied: er gelden aanvullend eisen bij het nieuw vestigen of uitbreiden van detailhandel. Detailhandel maakt geen onderdeel uit van dit project.
- Gebied saneringsregels voor grondwater: Het is verboden zonder omgevingsvergunning verontreinigd grondwater met een onaanvaardbaar verspreidingsrisico te saneren.
- Glastuinbouw niet toegestaan: Er zijn regels voor de aanleg van glastuinbouw. Dit maakt geen onderdeel uit van dit project.
- Luchtvaartterrein: Er gelden regels voor het nieuw vestigen van een luchtvaartterrein.
- Klein open bodemenergiesysteem: Er is geen omgevingsvergunning vereist voor het aanleggen of gebruiken van een open bodemenergiesysteem, indien de hoeveelheid grondwater die wordt onttrokken niet meer bedraagt dan de drempelwaarde.

3.2.3 Kader provinciale programmering wonen en werken 2024-2027 Provincie Utrecht

In dit kader worden de uitgangspunten vastgelegd voor de programmering van voldoende woningen. Daarbij wordt gestreefd naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod in de drie woningmarktregio's in de provincie Utrecht. De provincie streeft ernaar om de woningbehoefte zoveel mogelijk in te vullen door middel van de bouw van permanente woningen. De grote woningnood vraagt echter om in aanvulling daarop ook mogelijkheden te creëren voor tijdelijke woningen op mogelijk ook tijdelijke locaties. Deze flexwoningen dienen ertoe om op relatief korte termijn een oplossing te bieden voor de woningnood, bijvoorbeeld voor specifieke doelgroepen. In de Nationale Woon- en Bouwagenda is opgenomen dat landelijk wordt gestreefd naar de realisatie van 15.000 nieuwe flexwoningen per jaar t/m 2030. Voor de provincie Utrecht betekent dit ca 10.000 flexwoningen t/m 2030.

Toetsing

In het Provinciaal Programma is opgenomen dat in aanvulling op permanente woningen ook mogelijkheden moeten worden gecreëerd voor tijdelijke woningen. Tot

2030 wordt gestreefd naar circa 10.000 flexwoningen. De voorgenomen ontwikkeling speelt in op deze behoefte door te voorzien in 36 zelfstandige woonunits voor Oekraïense ontheemden voor een periode van tien jaar. Hiermee sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij het kader van provinciale programmering voor wonen en werken van Provincie Utrecht.

3.2.4 Groen Groeit Mee Pact

De Utrechtse overheden, waaronder de gemeente Leusden, hebben samen een stevige ambitie neergezet in het Groen Groeit Mee Pact. Met de ondertekening van het Pact spreken de partijen de intentie uit om 'samen met inwoners, beheerorganisaties, landbouw en andere partijen verspreid over de provincie extra groen te realiseren en natuur en landschap te behouden en te versterken. Dit groen is multifunctioneel. Er wordt gestreefd naar een gezamenlijke en doelmatige aanpak waarmee het eindresultaat groter, groener en beter verbonden is dan vanuit de diverse initiatieven afzonderlijk: groen en water als verbinders.

Het doel van het Groen Groeit Mee is:

- 1 'rode' en 'groene' ontwikkelingen in balans houden met als doel een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een gezonde leefomgeving te realiseren.
- 2 groen krachtig en effectief positioneren en verbinden. De gezamenlijke ambitie wordt gemarkeerd en het belang van een gezamenlijke inspanning om te komen tot de realisatie ervan wordt onderschreven.
- 3 groen naar een hoger niveau te tillen en te zorgen dat groen een wezenlijk onderdeel wordt van de ruimtelijke programmering naast wonen, werken, mobiliteit en energie.

De groene opgaven zijn gebiedsgericht en vormen een integrale uitwerking, bij gebiedsontwikkelingen voor wonen, werken, energie, mobiliteit, landbouw en landschap. Daarbij wordt aangesloten op lopende initiatieven (zoals het NOVI-gebied Groene Hart), op bestaande structuren en bij bestaande en nieuwe samenwerkingen in de verschillende regio's (zoals de gebiedscommissie Utrecht-West en het gebiedsproces Binnenveld).

In pact Groen Groeit Mee hebben gemeenten zich onder andere gecommitteerd aan de volgende inzet:

1. De gemeenten nemen de opgave van Groen Groeit Mee in de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, omgevingsbeleid en in visies voor te ontwikkelen gebieden.
2. De gemeenten zetten zich ervoor in dat bij integrale gebiedsontwikkeling (waaronder woningbouw) de bijbehorende groenopgave gelijkwaardig meegenomen wordt.
3. De gemeenten werken samen aan gebiedsgerichte uitwerkingen.
4. De gemeenten werken mee aan het nader verkennen van bekostigingsmogelijkheden ten behoeve van de eigen groenopgaven en Groen Groeit Mee.
5. De gemeenten ondersteunen de ontwikkeling van een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van flexwoningen op een onbebouwd stuk grond in de kern Leusden. Naast het feit dat de omliggende groenstructuren worden gerespecteerd, is in het ontwerp groen op diverse manieren geïntegreerd. Verschillende nieuwe bomen worden aangeplant, groenstroken worden aangelegd en rondom de parkeerplaatsen en aan de noordzijde van het projectgebied worden hagen geplaatst. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan een groenere provincie, waarbij natuur en landschap behouden en versterkt worden.

3.2.5 Conclusie

Het provinciaal beleid en de regelgeving uit de omgevingsverordening vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal regio Amersfoort 2022 t/m 2030

De woondeal regio Amersfoort 2022 t/m 2030 is vastgesteld op 10 februari 2023. In de woondeal is de ambitie opgenomen om flexibele of tijdelijke woningen snel te kunnen realiseren en op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om in te wonen. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar. Onderdeel van de herplaatsingsgarantie is dat gemeenten, regio en provincie ervoor zorgen dat er na de tijdelijke exploitatie in de betreffende gemeente, regio of provincie een volgende locatie beschikbaar komt voor de flexwoningen.

Als uitwerking van de Woondeal maken partijen in 2023 afspraken over zowel het aantal te realiseren flexwoningen per gemeente in de Regio Amersfoort. Onderdeel van de te maken afspraken vormen de ondersteuningsmogelijkheden die geboden worden vanuit Rijk en provincie. Tot die tijd kunnen initiatieven met flexwoningen worden ondersteund vanuit bestaande regelingen, zoals het Actieplan Flexwonen van de provincie Utrecht en de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting die is ingesteld door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de plaatsing van flexwoningen voor Oekraïense ontheemden in de kern Leusden. Mogelijk worden deze woonunits in de toekomst ook door andere doelgroepen bewoond, afhankelijk van de maatschappelijke noodzaak. Hiermee wordt ingezet op de realisatie en instandhouding van flexwoningen en wordt bijgedragen aan de landelijke ambitie van 15.000 flexwoningen per jaar. Gelet op het voorgaande is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de afspraken uit de Woondeal Regio Amersfoort.

3.3.2 Conclusie

Het regionale beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Leusden

Op 29 januari 2026 heeft de gemeenteraad van Leusden de 'Omgevingsvisie gemeente Leusden' vastgesteld. In de omgevingsvisie heeft ook een vertaling plaatsgevonden van de 'Woonvisie gemeente Leusden 2025-2030'.

De omgevingsvisie gaat uit van zes hoofdlijnen, met daarbinnen thema's als wonen, bedrijvigheid, werkgelegenheid en economie, mobiliteit en groen, natuur en landschap. Per thema zijn ambities en opgaven gedefinieerd. Ook wijst de omgevingsvisie een aantal gebieden aan waar specifieke opgaven aan de orde zijn.

Een van de hoofdlijnen is 'een gemeente waar je onbezorgd woont in een buurt en zorgzame gemeenschap, met verbindende netwerken'. Centraal hierin staat het onbezorgd wonen voor iedereen, met speciale aandacht voor inwoners voor wie passende huisvesting en participatie niet vanzelfsprekend zijn. Kernpunten zijn betaalbare en passende woningen, ondersteuning waar nodig, het versterken van zelfredzaamheid en sociale verbondenheid, en een veilige, gezonde woonomgeving. Daarbij wordt aangesloten op landelijke en regionale volkshuisvestingsafspraken en is er oog voor duurzaamheid en klimaatbestendigheid.

Onder de thema's in de omgevingsvisie staat onder meer aangegeven dat het verdichten en functiemening een functionele bijdrage levert aan de leefbaarheid binnen de gemeente. Tegelijkertijd is het groen in de dorpen van gemeente Leusden belangrijk voor de woonkwaliteit, klimaatadaptatie en gezondheid. De verdichtingsstrategie (groen behouden en dichter bebouwen van bestaande bebouwde plekken) vraagt om maatwerk, waarbij de ontwikkelingen niet mogen leiden tot een aantasting van de groene en dorpse uitstraling.

De omgevingsvisie kent ook een aantal gebieden waar meerdere opgaven samenkomen, en waar specifieke opgaven aan de orde zijn. Zoals het entreegebied, dat de poort vormt naar Leusden vanaf de A28 en Amersfoort. Onderwerpen die daar spelen, en die aandacht verdienen zijn; de ontwikkeling van een innovatiecampus (gerelateerd aan Afas), herontwikkelingsplannen van grote ondernemingen binnen het gebied, huisvestingsopgaven voor diverse doelgroepen, verdichting binnen de werklocatie en het herzien van het provinciale kantorenbeleid. Aan de hand hiervan zijn voor het entreegebied de volgende opgaven benoemd:

- Modern en aantrekkelijk werkgebied, met een eigentijdse en stedelijke uitstraling;
- Samenhangende en hoogwaardige entree van de gemeente, met oog voor stedenbouwkundige kwaliteit, groen en uitstraling;
- Ruimte voor innovatieve bedrijvigheid, werkgelegenheid en kennisontwikkeling;
- Flexibel gebied, waar kan worden ingespeeld op maatschappelijke en economische opgaven, zoals (tijdelijke) huisvesting, mobiliteit en energietransitie;
- Gebied met toekomstwaarde, dat aansluit bij regionale ambities (zoals de Metropoolregio Utrecht – Heart of Health) én lokale identiteit.

Toetsing

In de beoogde situatie wordt primair opvang gerealiseerd voor 72 Oekraïense ontheemden. Het realiseren van nieuwe woningen voor deze kwetsbare doelgroep draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om gericht te bouwen aan onbezorgd wonen. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een onbebouwd stuk grond binnen de bebouwde kom van de kern Leusden. In de beoogde situatie wordt het projectgebied zo groen mogelijk ingericht met diverse groenstroken, nieuwe bomen en hagen. De bebouwing wordt drie bouwlagen hoog. Hiermee wordt binnenstedelijk verdicht, terwijl groen wordt teruggebracht en de bouwhoogte bij de dorpse schaal en maat blijft passen.

De beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen het in de omgevingsvisie benoemde entreegebied, waar meerdere opgaven samenkomen. Eén van de opgaven is het ruimte bieden voor (tijdelijke) huisvesting. Daarbij wordt er binnen het entreegebied ruimte gezien voor tijdelijke huisvestingsoplossingen. De ontwikkeling sluit op deze manier aan bij de Omgevingsvisie van de gemeente Leusden.

3.4.2 Woonvisie gemeente Leusden 2025-2030

De hoofdvisie van de gemeente luidt als volgt: onbezorgd wonen voor alle huidige en toekomstige inwoners van Leusden. Aan de hand van vijf verschillende ambities wenst de gemeente dit doel te bereiken. Dit zijn de volgende ambities:

- Voldoende bouwen voor een vitale Leusdense samenleving
- Gericht bouwen aan onbezorgd wonen
- Bouwen aan betaalbaar wonen
- Samenleven in veerkrachtige en duurzame buurten
- Meer regie, sturing en samenwerking in het woonbeleid.

Toetsing

In de beoogde situatie wordt opvang primair gerealiseerd voor 72 Oekraïense ontheemden. Het realiseren van nieuwe woningen voor deze kwetsbare doelgroep draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om gericht te bouwen aan onbezorgd wonen. In de Woonvisie wordt onder het thema 'gericht bouwen aan onbezorgd wonen' specifiek ingegaan op de opvang en huisvesting Oekraïense ontheemden. Ook is aangegeven dat de gemeente voorrang wenst te verlenen aan flexwoningen. Daarmee is onderhavig project in lijn met de gemeentelijke woonvisie.

3.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Het project is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

4.1.2 Toetsing

Onderhavig is een project zoals benoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit, namelijk 'een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' (nr. J11). Voor dit project geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, aangezien sprake is van aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een directe m.e.r.-plicht is voor projecten onder nummer J11 niet van toepassing.

Vanwege het feit dat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, is een m.e.r.-beoordeling nodig. Deze m.e.r.-beoordeling¹ is uitgevoerd (bijlage 1 bij deze motivering) en de navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde

¹ SAB (2026) Leusden Buitenplaatsweg, flexwoningen. 6 februari 2026. Projectnummer: 250194_01.

milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer, zoals deze in de m.e.r -beoordeling aan bod zijn gekomen.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	In de nabijheid van de ontwikkellocatie zijn Natura 2000-gebieden aanwezig. Uit het stikstofonderzoek is gebleken dat er geen sprake is van negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie. Van overige effecten zoals geluid, licht of trillingen zal gezien de afstand geen sprake zijn. Derhalve kunnen negatieve effecten ten aanzien van gebiedsbescherming worden uitgesloten.
Natuur (soortenbescherming)	Op grond van verricht natuuronderzoek volgt dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn in het gebied. Wel dient rekening gehouden te worden met de algemene en specifieke zorgplicht. Aangenomen mag worden dat dit wordt gedaan. Van belangrijke negatieve effecten is in ieder geval geen sprake.
Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt voor een beperkte verkeersaantrekkende werking. Gezien de beperkte huidige verkeersintensiteit op de Buitenplaatsweg en de beperkte toevoeging ten gevolge van de ontwikkeling worden geen belangrijke negatieve milieueffecten verwacht ten aanzien van het aspect verkeer.
Geluid	Als gevolg van de ontwikkeling zal er sprake zijn van een beperkte verkeersaantrekkende werking. Hiermee kunnen veranderingen optreden in de geluidssituatie van bestaande woningen. De eventuele toename van de geluidshinder is mogelijk merkbaar gezien de lage huidige verkeersintensiteit. Desondanks zal naar verwachting geen sprake zijn van overschrijdingen van de standaardwaarde uit het Bkl voor geluid door wegverkeer. Derhalve zal ten hoogste sprake zijn van een beperkt negatief milieueffect. In ieder geval wordt geen belangrijk negatief milieueffect verwacht.
Luchtkwaliteit	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het project draagt Niet in Betekenende Mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.
Water	Ten gevolge van de ontwikkeling zal het verhard oppervlak toenemen binnen het projectgebied. Dit kan mogelijk effect hebben op het waterbelang. Daarom is een weging van het waterbelang uitgevoerd. Dit onderzoek wijst uit dat de gemeente heeft besloten de benodigde waterberging te realiseren in het omliggende oppervlaktewaterstelsel. Daarmee wordt voldaan aan de vereiste waterberging en is overige waterberging niet verplicht.

De uitkomst van de uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is

dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het opstellen van een MER is daarom niet nodig.

4.1.3 Conclusie

De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten wanneer de genoemde maatregelen worden gevolgd. Het opstellen van een MER is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. In het tijdelijke omgevingsplan zijn de waarden gelijk aan het door het Bkl vastgestelde. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Het uitvoeren van asbest in het kader van ruimtelijke procedure niet noodzakelijk maar wel verplicht in het kader van de omgevingsvergunning bouwen.

4.2.2 Toetsing

Ter plaatse van het projectgebied is in 2024 een indicatief bodemonderzoek² uitgevoerd (bijlage 2 bij deze motivering). Onderdeel van dit onderzoek is een vooronderzoek. Het vooronderzoek resulteert in de volgende bevindingen:

- In 2017 is ter plaatse van het projectgebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij is aan de zuidwestzijde van de locatie een sterke verhoging aangetroffen aan minerale olie. Er zijn geen asbestgehalten gemeten boven de interventiewaarde noch de tussenwaarde / toetswaarde voor nader onderzoek.
- Op de onderzoekslocatie is vervolgens in 2018 een nader bodemonderzoek naar de voornoemde olieverontreiniging uitgevoerd. In totaal was er circa 60 m³

² Grondslag (2024) Indicatief bodemonderzoek zuid van Buitenplaatsweg 2 te Leusden. 1 juli 2024. Project 38925.

grond met verhoogde gehalten aan minerale olie aanwezig, waarvan 20 m³ boven de interventiewaarde. Het totale bodemvolume met minerale olie verontreinigd grondwater bedroeg 90 m³.

- In 2019 is ter plaatse een sanering uitgevoerd. Hierbij is de verontreinigde grond afgegraven, de maximale ontgravingsdiepte was 1,5 m-mv. De ontgraving is aangevuld met zand en grond van de locatie zelf. Na de sanering is bij twee boorpunten een zeer lichte verhoging van de achtergrondwaarde aangetroffen. De gemeente Leusden heeft hiermee ingestemd en de sanering werd hiermee als afgerond beschouwd.
- Op basis van het vooronderzoek wordt een bodemkwaliteit verwacht overeenkomstig met de kwaliteitsklasse uit de bodemkwaliteitskaart: bovengrond klasse Landbouw/Natuur en ondergrond klasse Landbouw/Natuur.

Sinds bovenstaande werkzaamheden hebben geen potentieel bodembedreigende activiteiten op de locatie plaats gevonden, anders dan de periodieke opslag van gronddepots, bestaande uit hergebruiksgrond. Zodoende is de actualisatie van uitsluitend de kwaliteit van de bovengrond als voldoende beschouwd.

Uit dit actualiserend onderzoek is gebleken dat er geen afwijking ten opzichte van de bodemkwaliteitskaart wordt verwacht is bevestigd. De bovengrond is beoordeeld maximaal kwaliteitsklasse Landbouw/Natuur en de ondergrond is beoordeeld als maximaal kwaliteitsklasse Landbouw/Natuur. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem weer.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

4.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn regels vastgelegd die de toegestane geluidsbelasting begrenzen.

4.3.2 Toetsing

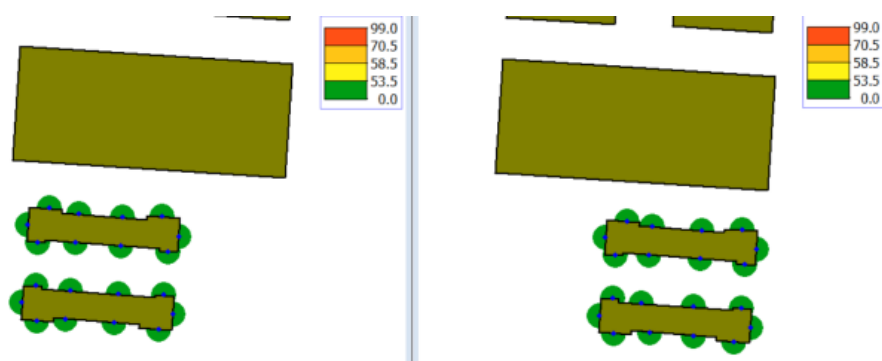
Wonen is een hindergevoelige functie in het kader van akoestiek. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient daarom onderzocht te worden of er aangenaam en gezond gewoond kan worden ten aanzien van geluidshinder door weg-, rail- en vliegverkeer. Volgens het Bkl is een tijdelijk gebouw formeel echter niet geluidgevoelig indien de tijdelijkheid maximaal 10 jaar bedraagt. De voorgenomen ontwikkeling hoeft formeel dus niet aangemerkt te worden als een geluidgevoelige functie. In het kader

van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is het echter wel wenselijk om dit te onderbouwen. Daarom is een akoestisch onderzoek geluid wegverkeer- en industrielawaai uitgevoerd³ (bijlage 3 bij deze motivering). De bevindingen uit dit onderzoek zijn navolgend uiteengezet.

De volgende geluidbronnen zijn vanwege de evenwichtige toedeling van functie op locatie beschouwd: Rijksweg, Randweg en bedrijven in de nabijheid.

Wegverkeerslawaai

Er zijn berekeningen uitgevoerd op de gevel van de flexwoningen vanwege het wegverkeersgeluid. Dit is gebeurd voor twee varianten waarbij twee woningblokken of uiterst westelijk of uiterst oostelijk zijn gepositioneerd. De berekende waarde vanwege de gemeentelijke weg Randweg voldoet aan de standaardwaarde en is daarmee niet relevant. Op de gevel van de flexwoningen is maximaal een geluid berekend van 55 dB vanwege de Rijksweg. Deze waarde overschrijdt de standaardwaarde van 50 dB met 5 dB. Het geluid vanwege de Rijksweg en de Randweg op de gevel van de flexwoningen bedraagt 56 dB.

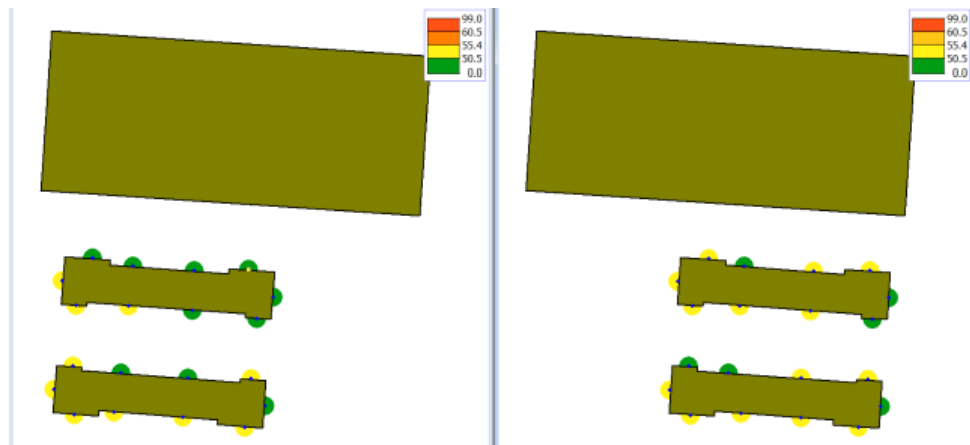


Geluid vanwege Randweg (Bron: M+P, 2026).

Legenda:

- groen = L_{den} lager dan 53 dB (standaardwaarde Bkl);
- geel = L_{den} tussen 53 dB en 58 dB;
- oranje = L_{den} tussen 58 dB en 70 dB;
- rood = L_{den} boven 70 dB (grenswaarde Bkl).

³ M + P (2026) Akoestisch onderzoek 36 Flexwoningen Leusden. 3 april 2026.



Geluid vanwege Rijksweg A28 (Bron: M+P, 2026).

Industrielawaai

De planlocatie ligt ten opzichte van de bedrijven buiten de richtafstand van 10 meter (uitgaande van categorie 2 gemengd gebied) met uitzondering van het bedrijf Wernsen. Dit bedrijf ligt pal naast de planlocatie. Indien de tijdelijke woningen buiten de richtafstand worden gerealiseerd zal dit geen probleem geven. Er kan dan uit worden gegaan van een maximaal geluid van 50 dB(A).



Luchtfoto projectgebied en omliggende bedrijven (Bron: M+P, 2026).

Bedrijf	adres	Afstand tot planlocatie
Wernsen	Buitenplaatsweg 2-6	0 meter
Euroflor tuincentrum	Ursulineweg 44	30 meter
Bedrijfsverzamelgebouw	Buitenplaatsweg 3, 5, 7, 9	30 meter
Smartphonehoesjes.nl	Buitenplaatsweg 1	35 meter
Milieustraat 't Spiegel	Spiegelstraat 2	130 meter
Inoplast	Spiegelweg 4	75 meter

Afstanden tot planlocatie (Bron: P+M, 2026).

Gecumuleerd

Voor het gecumuleerde geluid is het geluid van de bedrijven niet van toepassing. Er kan uitgegaan worden van het geluid van de beide wegen van 56 dB op de flexwoningen. Er is van de bovengenoemde geluidbronnen het gezamenlijk geluid bepaald. Gemakshalve wordt voor het geluid ten gevolge van het bedrijf Wernsen 50 dB aangehouden. Tezamen met het geluid van de wegen bedraagt het gezamenlijk geluid 57 dB. Het binnenniveau in de woningen van de tijdelijke huisvesting is onderdeel van de ruimtelijke afweging. Als uitgangspunt wordt normaliter de nieuwbouwniveaus (33 dB (wegverkeer) en 35 dB(A) (industriegeluid)) gehanteerd, maar vanwege de tijdelijkheid van de flexwoningen zijn deze waarden met 10 dB versoepeld naar 43 dB voor wegverkeer en 45 dB(A) voor industriegeluid.

De ervaring is met flexwoningen de karakteristieke geluidwering 18 á 19 dB bedraagt. Er kan gesteld worden dat er met een berekend gezamenlijk geluid van 57 dB het binnenniveau behaald kan worden voor variant west en oost. De verschillen tussen variant west en oost zijn minimaal, maar gezien de aanwezigheid van een geluidluwe zijde per woning is er een voorkeur voor de westelijke variant. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan worden gesteld dat deze locatie voor flexwoningen aanvaardbaar is, mits de afstand tot het ten noorden gelegen bedrijf (Wernsen) minimaal 10 meter bedraagt. Omdat er voor tijdelijke woningen voor een toegelaten duur van minder dan 10 jaar geen standaardwaarden gelden, worden de nabijgelegen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Gelet op voorgaande kan gesteld worden dat er vanwege geluid geen beperkingen zijn voor de realisatie van de flexwoningen op de locatie Buitenplaatsweg te Leusden.

4.3.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Het Rijk toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀) dan verwacht mag worden. Soms worden hier de Rijksomgevingswaarden overschreden of is de achtergrondconcentratie zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project een Rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Bij een aanvraag voor één of meerdere activiteiten in een aandachtsgebied, dient het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit beoordeeld te worden. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

4.4.2 Toetsing

In het project worden flexwoningen woningen gerealiseerd. Het project wordt gasloos ontwikkeld. De enige mogelijke bron van verslechtering van de luchtkwaliteit zal de verkeersgeneratie zijn. In vergelijking met de bestaande situatie zal de verkeersgeneratie toenemen. Om aannemelijk te maken dat voorliggend project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging, is de NIBM-rekentool gebruikt. Bij het opstellen van deze NIBM-tool is uitgegaan van de bruto verkeersgeneratie, zoals berekend in paragraaf 4.13. De verkeersgeneratie is een worst-case benadering en er wordt uitgegaan van planrealisatie in 2026.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	86,4
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,11
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Bron: Infomil/RIVM

Met behulp van de Atlas Leefomgeving is beoordeeld of er ter hoogte van het besluitgebied momenteel sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor het jaar 2023 (meest actuele gegevens) voor de relevante stoffen de maximale concentraties en de grenswaarden in het gebied weergegeven.

Waarden luchtkwaliteit (bron: Atlas Leefomgeving).

Kenmerk	Achtergrondconcentratie (2023)	Grenswaarde	WHO -advieswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	13,5 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
fijnstof (PM ₁₀)	15,4 µg/m ³	40 µg/m ³	20 µg/m ³
zeer fijnstof (PM _{2,5})	8,4 µg/m ³	25 µg/m ³	10 µg/m ³

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de EU. Ook wordt grotendeels voldaan aan de advieswaarde vanuit het WHO.

4.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.5 Omgevingsveiligheid

4.5.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van

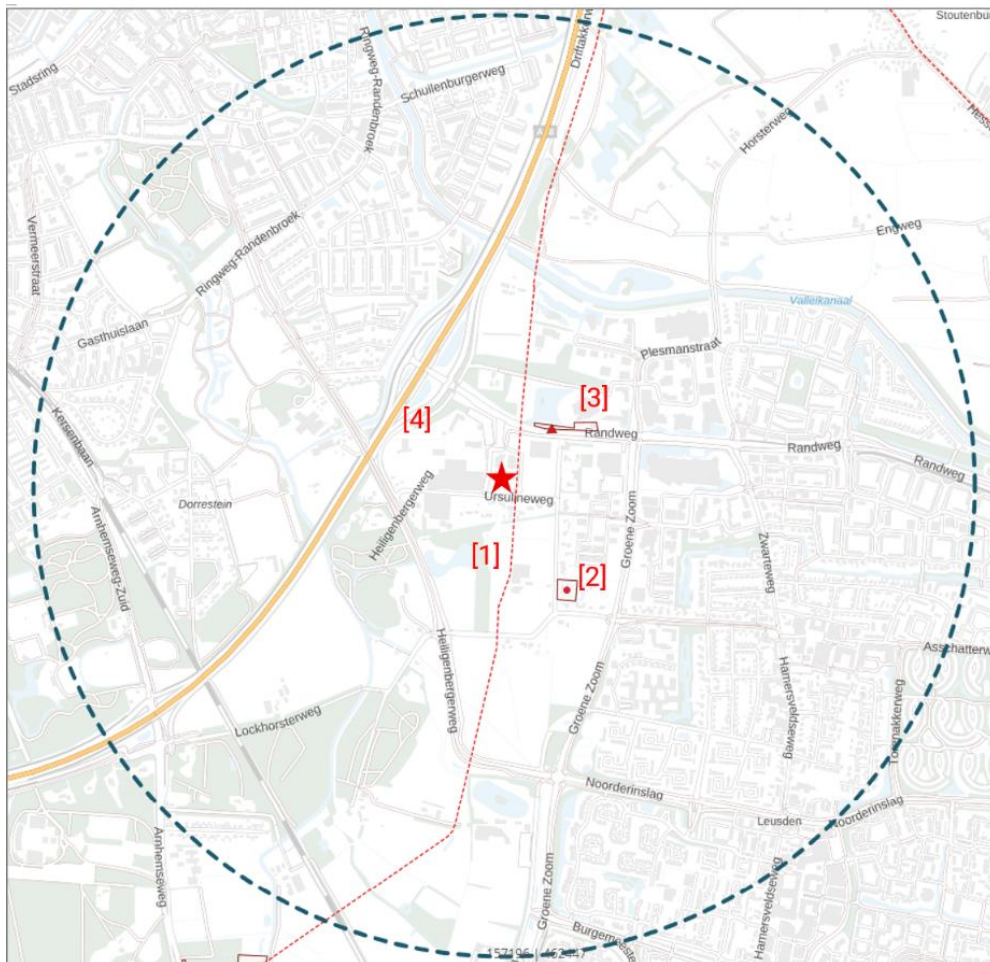
besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

4.5.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in risicovolle activiteiten die van invloed kunnen zijn op het aspect omgevingsveiligheid. Wel worden er met dit plan nieuwe kwetsbare gebouwen toegevoegd en dient gekeken te worden of dit eventueel van invloed is op nabijgelegen risicovolle activiteiten. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is daarom een quick scan omgevingsveiligheid⁴ uitgevoerd (bijlage 4 bij de motivering). Navolgend worden de resultaten van dit onderzoek uiteengezet.

Uitgaande van de voorgaande wettelijke kaders is de beleidsmatige afkapgrens van 1,5 kilometer voor het gifwolkaandachtsgebied van stationaire risicobronnen bij ruimtelijke ontwikkelingen de maximale zone waarbinnen risicobronnen dienen te worden meegenomen in de omgeving van een ontwikkellocatie. In dit onderzoek wordt derhalve stilgestaan bij alle risicobronnen in een straal van 1,5 kilometer vanaf de ontwikkellocatie. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de digitale risicokaart. De globale ligging van de ontwikkellocatie is globaal groen aangeduid, de 1,5 kilometer grens is in donkerblauw aangeduid. De afstand is gemeten vanuit het centrum van de ontwikkellocatie.

⁴ SAB (2026) Quick scan omgevingsveiligheid Leusden, Buitenplaatsweg. 10 april 2026.



Uitsnede digitale risicokaart met aanduiding ontwikkellocatie (blauwe cirkel) (Bron: Atlas Leef-omgeving).

- [1] Transport gevaarlijke stoffen buisleiding A-510;
- [2] Risicovolle activiteit, opslagtank propaan/propeen, Ursulineweg 2
- [3] Risicovolle activiteit, tanken LPG, Total tankstation "De Horst";
- [4] Transport gevaarlijke stoffen, weg, wegvak U82 (A28) Knp. Hoevelaken – afrit 6 (Leusden);

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het project zijn verschillende locaties waar risicovolle activiteiten plaatsvinden aanwezig. Navolgende tabel geeft de kenmerken weer.

Risicovolle inrichtingen op basis van de risicokaart

Inrichting	Installatie	Plaatsgebonden risico PR10-6	Aandachtsgebied	Afstand tot dichtstbijzijnd punt ontwikkellocatie
[2] Ursulineweg 2	Opslagtanks Propan/propaan	n.v.t.	n.v.t.	± 300 meter
[3] Total tankstation "De Horst"	Vulpunt	± 35 meter	60 meter (brand) 160 meter (explosie)	± 185 meter
	LPG-reservoir	± 25 meter	60 meter (brand)	
	LPG-afleverinstallatie	± 15 meter	n.v.t.	

De analyse laat zien dat ontwikkellocatie kennelijk buiten het aandachtsgebied ligt van alle omliggende risicovolle inrichtingen. Nadere beschouwing ten aanzien van deze risicocategorie is derhalve niet benodigd.

Buisleidingen

In de nabijheid van de ontwikkellocatie ligt een relevante buisleiding. Navolgende tabel geeft de kenmerken van deze buisleiding weer.

Hogedruk aardgasleidingen

Gasleiding	Uitwendige diameter	Werkdruk	Brandaandachtsgebied 1%-letaliteitszone	Ontwikkellocatie binnen aandachtsgebied
[1] A-510	36 inch	66,20 bar	± 430 meter	± 10 meter

Geconcludeerd wordt dat de buisleiding gezien zijn aandachtsgebied een mogelijke belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Er dient een afweging van het groepsrisico en de inrichting van de fysieke leefomgeving te worden opgesteld.

Vaarroutes

Er zijn geen vaarroutes bekend in de omgeving van de ontwikkellocatie. Nadere beschouwing is niet benodigd. Van belemmering is er geen sprake.

Transport over spoor

Er liggen geen relevante spoortrajecten in de nabijheid van de ontwikkellocatie. Dit type risicobron vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Transport over weg

Aan de hand van de Regeling Basisnet Weg en de risicokaart zijn de omliggende wegen verkend. Hierbij zijn tevens de Lijst wegvakken datatellingen & basisnet (2018/07) en de Module III van het Rekenvoorschrift Omgevingsveiligheid (zie

navolgende tabel) gebruikt om aan de hand van de aanwezige stofcategorieën te kunnen bepalen wat het aandachtsgebied van iedere weg is.

Aandachtsgebied per stofcategorie voor de modaliteit weg (bron: Rekenvoorschrift Omgevingsveiligheid: Module III).

Stofcategorie	Aandachtsgebied (meter)
LF1	30 (brand)
LF2	30 (brand)
LT1	30 (brand), 300 (gifwolk)
LT2	30 (brand), 300 (gifwolk)
LT3	300 (gifwolk)
LT4	n.v.t.
GF1	30 (brand)
GF2	30 (brand), 200 (explosie)
GF3	30 (brand), 200 (explosie)
GT2	300 (gifwolk)
GT3	300 (gifwolk)
GT4	300 (gifwolk)
GT5	300 (gifwolk)

Volgens de risicokaart vindt er binnen een straal van 1,5 kilometer rondom de ontwikkellocatie transport van gevaarlijke stoffen over weg plaats. Het gaat om wegvak U82 autosnelweg A28 Knp. Hoevelaken – afrit 6 (Leusden).

Wegvak U82 autosnelweg A28

Wegvak U82 bevindt zich op circa 360 meter van de ontwikkellocatie. Volgens de risicokaart worden de volgende stofcategorieën over dit wegvak vervoerd:

Aanwezige stofcategorieën	Aandachtsgebied (meter)	Ontwikkeling binnen aandachtsgebied?
LF1	30 (brand)	Nee
LF2	30 (brand)	Nee
LT1	30 (brand), 300 (gifwolk)	Nee
LT2	30 (brand), 300 (gifwolk)	Nee
GF1	30 (brand)	Nee
GF2	30 (brand), 200 (explosie)	Nee
GF3	30 (brand), 200 (explosie)	Nee

GT2	300 (gifwolk)	Nee
GT3	300 (gifwolk)	Nee
GT4	300 (gifwolk)	Nee

Geconcludeerd wordt de ontwikkellocatie buiten het aandachtsgebied van wegvak U82 ligt. Dit type risicobron vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Luchtvaart

In de nabijheid van de ontwikkellocatie bevindt zich geen relevante luchthaven. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Windturbines

In de nabijheid van de ontwikkellocatie bevindt zich geen relevante windturbine. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie van nabije risicobronnen blijkt het volgende:

- De ontwikkellocatie bevindt zich in het brandaandachtsgebied van buisleiding A-510. Hierbinnen moet conform Besluit kwaliteit leefomgeving artikel 5.15 rekening worden gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit;
- De ontwikkellocatie bevindt zich niet binnen een PR 10^{-6} -contour of het brand/explosie/gifwolkaandachtsgebied van risicovolle activiteiten, wegvakken, watertrajecten, spoorroutes, luchtvaart en windturbines;

Vervolgens is er een afweging gemaakt ten aanzien van de activiteiten in de fysieke leefomgeving betreffende de hogedruk aardgastransportleiding.

Alle woningen zijn voorzien binnen de 100%-letaliteitszone (zie navolgende afbeelding). Op grond van de Handreiking omgevingsveiligheid (externe veiligheid) van de provincie Utrecht zijn kwetsbare gebouwen niet toegestaan in de 100% letaliteitszone. In de letaliteitszone tussen de 1% en 99% laat de handreiking (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe onder voorwaarden (beslisbom volgen).



Ontwikkellocatie (blauw) met belemmeringszone (rood), 100%-letaliteitszone (oranje gearceerd) en 1% letaliteitszone (geel gearceerd,) bewerking: SAB

De voorwaarden om kwetsbare gebouwen in de 100%-letaliteitszone toe te staan zijn gebonden aan een beslisboom in het kader van een afwegingskader. Het stappenplan (zie onderstaande tabel) dient als volgt te worden doorlopen. Er moet worden gekeken naar een hogere stap indien niet kan worden voldaan aan de lagere stap. In dit geval wordt de beslisboom doorlopen omdat het wel om woningen gaat. Er kan echter voldoende bescherming worden geboden door begeleiding bij graaf- of boorwerkzaamheden.

Stappen	Inhoud
Stap 1	Alternatieve locatie zoeken
Stap 2a	Afstand houden van het brandaandachtsgebied
Stap 2b	Personendichtheid binnen het brandaandachtsgebied beperken
Stap 3	Bestaande bescherming checken
Stap 4	Eventuele aanvullende veiligheidsmaatregelen treffen
Stap 5	Haalbaarheidsbeoordeling extra maatregelen
Stap 6	Indien stap 5 mogelijk, voorschriftengebied aanwijzen
Stap 7	Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid op orde hebben

Stappenplan handreiking omgevingsveiligheid provincie Utrecht

De stappen worden uitgebreid doorlopen in de rapportage, welke als bijlage 4 is gevoegd bij voorliggende motivering. De conclusie van het doorlopen van het stappenplan is dat in dit geval wordt aangeraden om af te wijken van het beleid. Het gaat om een klein aantal woningen. Het risico op een acute breuk is nagenoeg nul.

Alleen bij graaf- of boorwerkzaamheden bestaat er risico op een breuk. Er zal een bouwveiligheidsplan worden opgesteld. Door begeleiding van de GasUnie te vragen kan dit risico verder worden verminderd. Bovendien wonen er nog geen mensen tijdens de aanlegwerkzaamheden van de woningen.

- Aangeraden wordt om voldoende (nood)uitgangen en vluchtwegen van de risicobron af te realiseren. Momenteel is de locatie alleen via de oostzijde te bereiken.
- Op advies van de Veiligheidsregio Utrecht is het gebied aan de westzijde ook ontsloten voor langzaam verkeer, om zo de bereikbaarheid te vergroten.
- Verder dienen er voldoende bluswatervoorzieningen en de juiste risicocommunicatie aanwezig te zijn.

Mensen die zich buiten en binnen bevinden en niet afgeschermd zijn van de buisleiding door bebouwing hebben geen mogelijkheid om te vluchten omdat de ontwikkellocatie in de 100%-letaliteitszone ligt. De kans op een ongeval is echter zeer gering. Zeker bij toepassing van de genoemde bronmaatregelen in de vorm van begeleiding bij werkzaamheden door de GasUnie. Het bevoegd gezag acht dit restrisico acceptabel. Verder is in overleg met de VRU een extra vluchtroute aan de westzijde toegevoegd in de vorm van een brug. Zo wordt de zelfredzaamheid en bereikbaarheid bevorderd en neemt het groepsrisico dus af. Het bevoegd gezag kan dit restrisico acceptabel achten.

Mits hiermee rekening wordt gehouden kan er voldoende bescherming worden gerealiseerd. Het aspect omgevingsveiligheid vormt dan geen belemmering voor de ontwikkeling.

Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Utrecht heeft op 25 maart een advies (kenmerk: VRU2026-00003831) uitgebracht op de aanvraag. De feedback is meegenomen in het ontwerp en in het rapport van de quick scan omgevingsveiligheid.

4.5.3 Conclusie

Met toepassing van de maatregelen zijn er nog wel belemmeringen, maar omdat het risico zeer gering is, acht het bestuur de urgentie van het huisvesten van de ontheemden uit Oekraïne van groter belang.

4.6 Geur

4.6.1 Algemeen

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven).

Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

4.6.2 Toetsing

De voorgenomen woningen bevinden zich niet in de nabijheid van geurveroorzakende activiteiten zoals boerderijen of fabrieken. Wonen wordt ook niet aangemerkt als een geurhinder veroorzakende functie. Dit aspect hoeft daarom niet nader onderzocht te worden.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

4.7 Gezondheid

4.7.1 Algemeen

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. Gemeenten kunnen hun gezondheidsambities vastleggen in de omgevingsvisie, een programma en/of omgevingsplan.

In de bruidsschat worden regels gesteld voor bouw en gebruik die het beschermen van de gezondheid tot doel hebben. Het betreft hier de verplichting tot aansluiting op het drinkwaterleidingnet (paragraaf 22.2.3 artikel 22.11), de aansluiting op het riool (paragraaf 22.2.3 artikel 22.12), het aantal inwoners per vierkante meter (paragraaf 22.2.4. artikel 22.16), de constructieve staat van gebouwen (paragraaf 22.2.4. artikel 22.18), de gevaren voor de gezondheid op open erven (paragraaf 22.2.5. artikel 22.20), de omgang met milieubelastende activiteiten (paragraaf 22.3.1. artikel 22.42) en de omgang met de milieukundige staat van de bodem gebouwen (paragraaf 22.3.7.2. artikel 22.129). Dit zijn regels voor gezondheidsbescherming.

Het aspect gezondheid wordt in deze paragraaf getoetst aan het gemeentelijk gezondheidsbeleid en aan de bruidsschat. De gemeente Leusden heeft geen

specifiek opgesteld gezondheidsbeleid. Er wordt aandacht besteed aan dit aspect in de 'Omgevingsvisie gemeente Leusden'. Eén van de hoofdthema's hierin is 'duurzaamheid en vitaal leven', waarbinnen het aspect gezondheid een centrale rol inneemt. De gemeente stelt dat een vitaal leven een gezond leven is. Hoe iemand woont, of er speelplekken en groen in de omgeving zijn, welke voorzieningen toegankelijk zijn, of de lucht schoon is, is van invloed op iemands fysieke en mentale gezondheid. Het is niet alleen van belang om negatieve omgevingsfactoren (zoals geluidsoverlast) te verminderen, maar ook om te komen tot een leefomgeving die inwoners uitnodigt om het leven op een gezonde manier te leven. Een groene, gezonde en duurzame woon- en leefomgeving, die het mogelijk maakt om veilig te wonen, elkaar te ontmoeten, te spelen, te bewegen, te recreëren.

4.7.2 Toetsing

In voorgaande paragrafen met betrekking tot de aspecten bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geur en geluid is beoordeeld of er in het besluitgebied sprake is van een gezonde leefomgeving. Voor de genoemde aspecten geldt dat wordt voldaan aan de voorwaarden en dat er sprake is van een gezonde leefomgeving.

Daarnaast heeft de bescherming van de gezondheid een cruciale rol voor Oekraïense ontheemden (en mogelijke andere doelgroepen in de toekomst). Voor de flexwoningen zijn een aantal aspecten van belang:

- Hygiëne en veiligheid: de locatie wordt zo ingericht dat ze voldoen aan de basisnormen voor hygiëne, ventilatie, daglicht en brandveiligheid. De GGD adviseert hierbij en toetst of de leefomstandigheden geen gezondheidsrisico's opleveren.
- Infectie preventie: bij groepsgewijze opvang is er aandacht voor infectieziekten zoals tuberculose, mazelen en COVID-19. De GGD kan zorgen voor voorlichting, vaccinaties en monitoring om verspreiding te voorkomen.
- Psychosociale gezondheid: de omgeving en de flexwoningen bieden de mogelijkheid tot rust en privacy. Dat zorgt indirect voor stressvermindering en kan trauma's verlichten.
- Toegang tot zorg en voorzieningen: De flexwoningen zijn niet ver gesitueerd van de het centrum van Leusden. Vanaf de woningen zijn meerdere voorzieningen zoals huisartsen, jeugdgezondheidszorg en maatschappelijke ondersteuning goed bereikbaar. Dit bevordert snelle signalering en behandeling van gezondheidsproblemen.
- Kindvriendelijke inrichting: Er komt een tuin waar kinderen kunnen spelen. Daarnaast wordt uitgezocht of er speeltoestellen kunnen komen op het terrein.

4.7.3 Conclusie

Er wordt in het project rekening gehouden met het aspect gezondheid.

4.8 Water

4.8.1 Algemeen

Rijksbeleid - Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- een veilige en klimaatbestendige delta;
- een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Regionaal Bodem- en waterprogramma Utrecht 2022-2027

Het Regionaal Bodem- en waterprogramma (RWBP) 2022 – 2027 Provincie Utrecht is op 14 december 2021 vastgesteld. In het Provinciaal Bodem- en waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Utrecht.

Ten eerste zijn er een aantal overkoepelende thema's voor bodem en water uitgelegd:

- Een duurzaam ondergrondgebruik: Het is belangrijk voor mens en dier in een geschikte leefomgeving te kunnen leven. De ondergrond wordt steeds meer gebruikt (drinkwater, bodemenergie...). Daarom vraag deze ontwikkeling om samen met betrokkenen te gaan werken. Elk project is maatwerk
- Een circulaire economie maakt deel uit van de beleidskeuzes. De ambitie is onder andere om te gaan innoveren met verkenning naar een circulair watersysteem in de provincie, met zo weinig mogelijk afval.

Verder is het plan onderverdeeld in zes deelprogramma's:

- Schoon oppervlaktewater: Dit programma draait om de bescherming van biodiversiteit. De principe wijst 'waterparels' aan om wateren met specifieke soorten te beschermen. Daarnaast is een goede kwaliteit van oppervlaktewater van belang voor vele gebruiksfuncties;
- Schone bodem en grondwater: Het programma draait om het beperken van verontreinigende stoffen en het voorkomen van achteruitgang van de toestand van alle grondwaterlichamen. Schoon water is ook belangrijk voor mensconsumptie;
- Bodem: kwaliteit, vruchtbaarheid, aardkundige waarden en ontgrondingen: Dit programma vooral een administratief punt over taken en rollen in de transitie naar (en na) de Omgevingswet. Kennisontwikkeling en kennisdeling zijn onder andere belangrijke opgaven. Verder focust het beleid zich op het faciliteren van kringlooplandbouw en de borging van de aardkundige waarden in de ruimtelijke ontwikkelingen. Tot slot wordt er randvoorwaarden opgesteld aan delfstoffwinning;
- Voldoende water en voorkomen wateroverlast: Het programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let de provincie op de hoeveelheid :goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte;
- Waterveiligheid: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem;
- Energie uit bodem en water: De provincie wil zich inzetten op ondergrondenergie (aquathermie en ondiepe bodemenergie...) mits de netwerken optimaal benut zullen worden en mits het verantwoord is voor mens, bodem, water en milieu.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. De provincie is onderverdeeld in deelgebieden. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Utrecht.

Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI 2050) Waterschap Vallei en Veluwe

Uitdagingen als klimaatverandering en energietransitie vragen om een nieuwe manier van denken – en doen – over inrichting, gebruik en beheer van onze leefomgeving en de rol van water daarin. Dit nieuwe 'waterdenken' verbindt water aan klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie met de diverse partners. De visie ten aanzien van het nieuwe waterdenken is neergelegd in de BOVI. Dit is een langetermijnvisie die beschrijft welke rol water speelt bij het realiseren van een duurzame en waterinclusieve leefomgeving in 2050.

Belangrijke aspecten van de BOVI 2050 zijn:

- *Water als ordenend principe*: De visie is ontwikkeld in de geest van de Omgevingswet, met water en bodem als leidende principes bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen.

- *Integrale aanpak*: Het verbindt waterbeheer met grote maatschappelijke uitdagingen, zoals klimaatverandering, circulaire economie, energietransitie en een waardevolle leefomgeving.
- *Samenwerking*: Het doel is om andere overheden, zoals gemeenten en provincies, te inspireren en samen te werken bij het opstellen van hun eigen omgevingsvisies.
- *Toekomstbestendigheid*: De visiekaart bevat mogelijke oplossingsrichtingen om de leefomgeving in 2050 net zo goed, of beter, te laten zijn als nu, ondanks de verwachte effecten van klimaatverandering zoals wateroverlast en droogte.

Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 Hoogheemraadschap Vallei en Veluwe

Op 22 november 2021 is het blauw omgevingsprogramma (BOP) van waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- *Waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- *Watersysteem*: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem s: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap onder ander op kwaliteit van het water en de verbinding met andere instellingen.
- *Wonen en zuiveren*: In het programma 'Wonen en zuiveren' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol. Verder vormt een waterinclusieve bebouwde omgeving een speerpunt.
- *Circulaire economie*: Afvalvermindering, slim hergebruik en optimalisatie van de verschillende installaties zijn voorbeelden van opgaven.
- *Energietransitie*: Het waterschap wil een proactieve rol innemen in de energietransitie. Dat vraagt om een duurzame opwekking van de energie of het tegengaan van verspilling in de processen.

Deze thema's worden in het vervolg van het document verfijnd uitgewerkt per deelgebied, waarmee de doelstellingen inzichtelijker worden weergegeven.

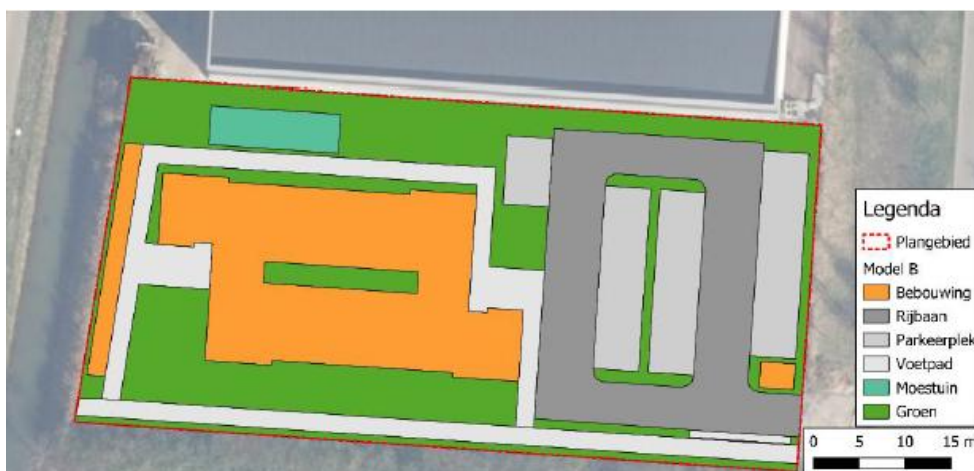
Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het BOP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

4.8.2 Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een weging van het waterbelang⁵ (bijlage 5 bij de motivering) opgesteld. In dit onderzoek zijn twee varianten (model A en B) van het stedenbouwkundig ontwerp getoetst. Inmiddels is bepaald dat model B het definitieve ontwerp wordt. Navolgend worden daarom uitsluitend de resultaten uiteengezet voor model B.

⁵ BOOT (2026) Weging van het Waterbelang Buitenplaatsweg te Leusden. 6 februari 2026.

Op basis van de huidige en toekomstige oppervlakken, neemt met de ontwikkelingen binnen het projectgebied het verhard oppervlak met 1.932 m² (1.932 m² - 0 m²) toe. Hierover dient watercompensatie gerealiseerd te worden.



Toekomstige inrichting model B (Bron: Bureau BOOT).

Wateropgave

Om de huidige afvoersituatie ter plaatse van het projectgebied minimaal te behouden, dient voor de toename van verharding watercompensatie gerealiseerd te worden. Vanuit het waterschap Vallei en Veluwe geldt dat over de toename van verhard oppervlak 60 mm berging gerealiseerd dient te worden. Vanuit de gemeente Leusden zijn geen specifieke bergingseisen genoemd. Op basis hiervan is onderstaande berging benodigd voor de ontwikkelingen binnen het plangebied $1.933 \text{ m}^2 * 60 \text{ mm} = 116 \text{ m}^3$.

Op basis van de benodigde berging wordt, wanneer voldaan wordt aan de eisen vanuit het waterschap Vallei en Veluwe, ook voldaan aan de eisen vanuit van de gemeente Leusden. Daarom dient 116 m³ berging binnen het projectgebied gerealiseerd te worden.

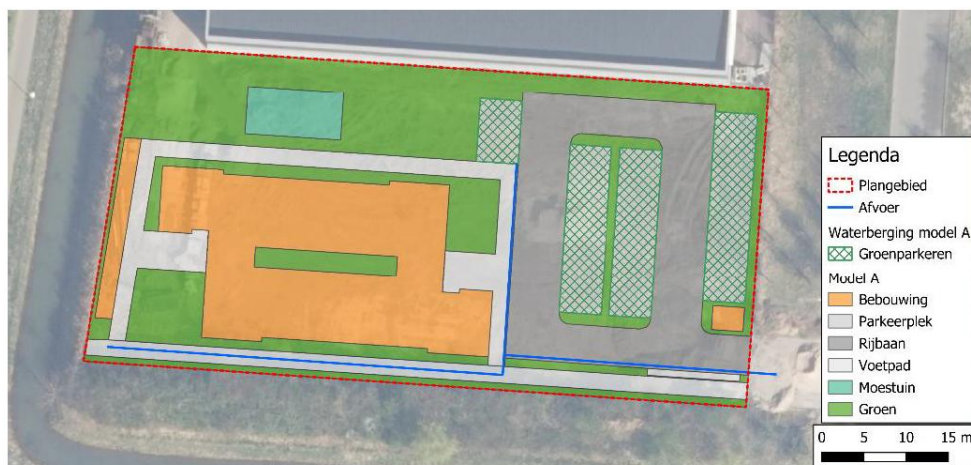
Watercompensatie

Na afstemming met de gemeente is bekend geworden dat reeds voldaan is aan de waterberging. Deze berging is gerealiseerd in het omliggende oppervlaktewatersysteem. Daarmee is overige waterberging niet verplicht.

Wijze van afwatering

Binnen het project gebied wordt geadviseerd het hemelwater daar waar mogelijk oppervlakkig af te laten wateren naar waterbergende voorzieningen. Het hemelwater wat valt op de rijbaan en de parkeerplekken kan deels in de groenparkeerplekken infiltreren door de groenparkeervlakken op hetzelfde niveau of verlaagd ten opzichte van de rijbaan aan te leggen. Het overtollige hemelwater dient verzameld te worden in kolken en af te wateren richting het HWA riool onder de Buitenplaatsweg. Het hemelwater afkomstig van de bebouwing en de overige verharding dient

opgevangen te worden door kolken en af te wateren op het HWA riool onder de Buitenplaatsweg. Op de navolgende afbeelding is een voorstel gedaan voor de afwatering van het projectgebied.



Voorgestelde afwatering van het projectgebied (Bron: Bureau BOOT).

Meekoppelkansen in het gehele projectgebied

Om binnen het projectgebied klimaatadaptieve kansen te benutten op het gebied van verkoeling en biodiversiteit kunnen onderstaande meekoppelkansen toegepast worden:

- realiseren van flora- en faunavoorzieningen;
- realiseren van groene daken;
- realiseren van voorzieningen om (hemel)water op te slaan en te benutten.

Waterkwaliteit

De Europese Kaderrichtlijn water (KRW), de Nota Waterhuishouding (NW4) en de Wet Natuurbescherming stellen eisen aan de kwaliteit van het oppervlaktewater. Schoon water draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving, ook voor ruimtelijke plannen is waterkwaliteit daarom een aandachtspunt. Om vervuiling van het hemelwater te beperken, wordt geadviseerd het gebruik van uitlogende bouwmaterialen te voorkomen conform beleid gemeente en waterschap.

Grondwater en toekomstige peilen

Vanuit de 'Kennisbank Stedelijk Water' zijn er richtlijnen betreft het omgaan met water bij ontwikkelingen. Op basis hiervan dient voldoende ontwateringsdiepte aanwezig te zijn. De GHG binnen het plangebied ligt op circa NAP +1,9 m. Op basis van de ontwateringseisen dient het niveau van de rijbaan naar minimaal circa NAP +2,6 m te gaan. De rijbanen rondom het plangebied liggen op circa NAP +2,8 m, geadviseerd wordt hierop aan te sluiten. Voor de woningen wordt geadviseerd het vloerpeil hier circa 0,30 m boven te realiseren. Hiermee is ruim voldoende ontwateringsdiepte aanwezig, maar wordt ook gezorgd dat water op het maaiveld niet direct leidt tot wateroverlast in de woningen. Daarnaast mag er als gevolg van de ontwikkeling geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan. Door de reeds

gerealiseerde waterberging worden geen negatieve effecten op de omgeving verwacht.

Vuilwater

Het vuilwater dient aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering. Onder de Buitenplaatsweg is gemeentelijk vuilwaterriool aanwezig waarop aangesloten dient te worden.

De verwachte vuilwater productie binnen het projectgebied is als volgt:

– 72 inwoners x 12 l/uur/inwoner = 0,84 m³/uur = 0,24 l/s.

4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt met inachtneming van de aanbevelingen in het bovenstaande geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.9 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

4.9.1 Algemeen

De toetsing van duurzaamheid en klimaatadaptatie is afhankelijk van het beleid op dit gebied.

Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie

Het kader van klimaatadaptatie is geregeld in het landelijk Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie. Hierin wordt aangegeven welke projecten en maatregelen ervoor zorgen dat Nederland richting 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht, zodat het beter voorbereid is op de gevolgen van klimaatverandering. Bij nieuwe ontwikkeling dient gekeken te worden in hoeverre maatregelen en voorzieningen getroffen kunnen worden om risico's te voorkomen of te beperken en een afweging gemaakt te worden ten aanzien van wateroverlast, overstroming, hitte, watertekort, verzilting, verslechtering van de ecologische en chemische waterkwaliteit.

Convenant klimaatadaptief bouwen Provincie Utrecht

In juni 2021 heeft de provincie Utrecht de Convenant klimaatadaptief bouwen opgesteld, met bijbehorende afspraken. De gemeente Leusden heeft dit convenant ook ondertekend. De uiteindelijke ambitie is om een toekomstbestendige en dus klimaatrobuuste gebouwde omgeving te realiseren. Hiertoe worden een aantal doelen gesteld:

- 1 Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving
- 2 Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale en kwetsbare functies.
- 3 Hevige neerslag leidt niet tot schade aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen; vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar.
- 4 Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt via het leidend principe in het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen

dat natuurlijke oplossingen altijd de voorkeur hebben boven 'grijze' oplossingen ('groen, tenzij....').

- 5 Eventuele bodemdaling van gebouwd gebied blijft beheersbaar en betaalbaar.
- 6 De gebouwde omgeving is via gevolgbeperking voorbereid op overstromingen door dijkdoorbraken

In bijlage 1 van dit convenant zijn de minimale prestatie-eisen (als ondergrens) opgenomen.

Daarnaast zijn voor nieuwbouw specifiek onder andere de afspraken opgenomen dat klimaatadaptatieve maatregelen zo vroeg mogelijk in het ontwerpproces worden meegenomen en dat inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre deze maatregelen de daadwerkelijk beoogde prestaties en doelen realiseren.

Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht

Op 18 maart 2022 is het Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht vastgesteld. Doel van dit convenant is om de ambitie van de provincie Utrecht om de duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de grote woningbouwopgave. Een deel van de afspraken uit het Convenant klimaatadaptief bouwen Provincie Utrecht zijn overgenomen in het Convenant Duurzame Woningbouw.

De provincie Utrecht heeft de ambitie om zo toekomstbestendig duurzaam mogelijk te bouwen. Dit convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen en biedt een kader voor opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren. De thema's waar dit convenant zich op richt zijn: circulariteit, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en gezondheid. Uitgangspunt zijn de landelijke doelstellingen op het gebied van CO₂-reductie, circulariteit en de energietransitie. De volgende doelstellingen en effecten zijn geformuleerd:

- Handvatten bieden voor duurzame woningbouw.
- Beter gebruik van het innovatievermogen van de markt.
- Mogelijk kostenvoordeel door schaal in de toepassing van oplossingen.
- Duidelijkheid en een gelijk speelveld creëren richting de markt.
- Versnelling van het proces en daarmee de woningbouw.

In de bijlage van de convenant is het toetsingskader opgenomen. Per onderwerp wordt beschreven wat het doel is, welke indicatoren daar onderdeel van uitmaken en welke normen passen bij brons, zilver en goud.

4.9.2 Toetsing

In voorliggend project wordt op verschillende wijzen rekening gehouden met duurzaamheid. Zo worden de woningen gasloos en energieneutraal. Daarnaast is voorliggende ontwikkeling getoetst aan de aspecten uit het Convenant klimaatadaptief bouwen Provincie Utrecht. Navolgend worden de verschillende thema's uiteengezet:

- 1 Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving
- 2 Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale en kwetsbare functies.
- 3 Hevige neerslag leidt niet tot schade aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen; vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar.
- 4 Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt via het leidende principe in het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen dat natuurlijke oplossingen altijd de voorkeur hebben boven 'grijze' oplossingen ('groen, tenzij...').
- 5 Eventuele bodemdaling van gebouwd gebied blijft beheersbaar en betaalbaar.
- 6 De gebouwde omgeving is via gevolgbeperking voorbereid op overstromingen door dijkdoorbraken

Hitte

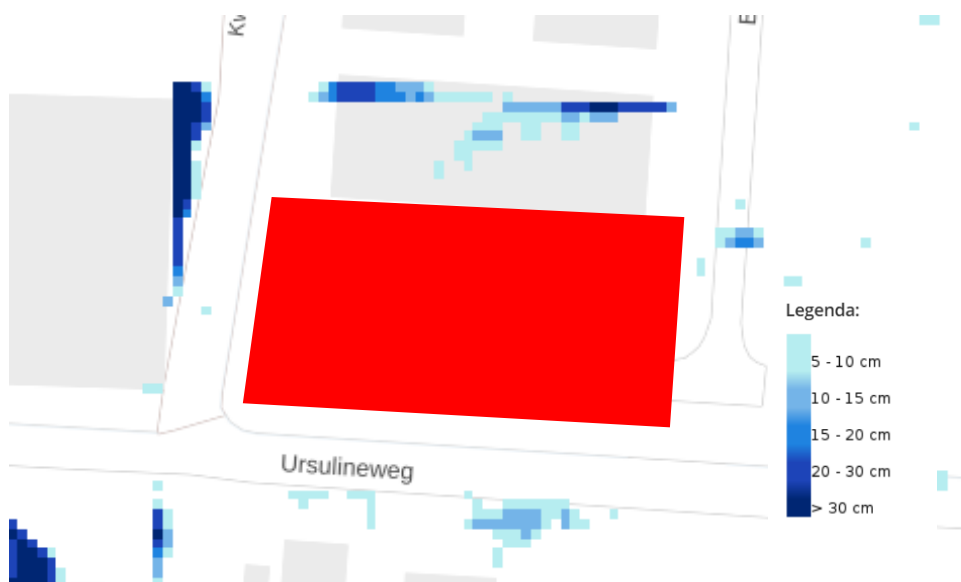
In de beoogde situatie wordt de toename van het verhard oppervlak geminimaliseerd en worden groenstroken, hagen en bomen toegevoegd. Daarnaast worden te mogelijkheden om groenparkeerplekken toe te passen nader verkend. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor natuurlijke koeling in het projectgebied. Ten opzichte van de huidige situatie is de verwachting dat verdere opwarming in dit gebied wordt voorkomen, waarbij de maatregelen voorzien in schaduw en koelte. Tijdens hete zomerdagen biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Droogte

Door meer groen en open bodems in de stad aan te leggen wordt meer water vastgehouden waardoor het langer duurt voordat droogte tot problemen leidt. Binnen het projectgebied wordt, doordat er ingezet wordt op het lokaal bergen en infiltreren van hemelwater, al ingezet op droogtebeperkende maatregelen in de vorm van minder verharding en het terugbrengen van groen. Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de gebouwde omgeving.

Hevige neerslag

Op onderstaande afbeelding is de waterdiepte bij een hevige bui ter plaatse van het projectgebied weergegeven.



Uitsnede kaart waterdiepte bij hevige bui | 70 mm / 2 uur met projectgebied aangeduid met rood kader (Bron: Klimateffectatlas).

Uit voorgaande afbeelding blijkt dat binnen het projectgebied geen sprake is van diepe plassen in het geval van hevige buien. In paragraaf 4.8.2 is reeds toegelicht dat 116 m³ waterberging gerealiseerd moet worden. Na afstemming met de gemeente is bekend geworden dat reeds voldaan is aan de waterberging. Deze bergring is gerealiseerd in het omliggende oppervlaktewatersysteem. Daarmee is overige waterberging niet verplicht.

Biodiversiteit en gezonde leefomgeving

Het toevoegen van groen en de keuze voor de juiste planten kan een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van een aantrekkelijke leefomgeving voor insecten, vogels en andere dieren. In de beoogde situatie wordt op diverse wijzen groen toegevoegd aan het projectgebied. Zo worden een aantal nieuwe bomen aangelegd, worden er tussen en rondom de gebouwen groenstroken gerealiseerd en worden hagen aangeplant. Mogelijk wordt het gebouw zelf ook groen aangekleed. Tot slot worden voor de parkeerplaatsen ook grastegels aangelegd. De variëteit aan groensoorten maakt dat met voorliggend initiatief mogelijk wordt bijgedragen aan het versterken van de biodiversiteit.

Bodemdaling

Raadpleging van Atlas Leefomgeving leert dat het binnen het projectgebied de bodem nauwelijks zakt (0,5 – 0 mm per jaar). Dit ligt rond het landelijk gemiddelde. Bodemdaling in het projectgebied is dus beperkt en blijft betaalbaar.

Gevolgbeperking overstromingen

Binnen het projectgebied is sprake van een middelgrote kans op overstromingen. Daarom dienen voldoende maatregelen genomen te worden om de veiligheid van bewoners te kunnen waarborgen. Geadviseerd wordt om in eerste instantie water buiten te houden door voldoende drempelhoogte aan te houden ten opzichte van de straat. Tijdens meer extreme scenario's moeten bewoners naar een hoger

gelegen etage kunnen vluchten en het dak van de woning op kunnen via bijvoorbeeld een dakraam. De woningen worden ontsloten met trappen waardoor bewoners van de eerste of tweede bouwlaag gemakkelijk naar een hoger gelegen verdieping kunnen vluchten.

4.9.3 Conclusie

De aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.10 Natuur

4.10.1 Algemeen

Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van *flora-en fauna-activiteiten*. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- er soorten aanwezig zijn;
- welke soorten dat zijn;
- wat de functie is van het gebied in relatie tot het gedrag van beschermde soorten (bijvoorbeeld, foerageren, nest- broedplaats, zomer- winter- kraamverblijf e.d.).

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

Natura 2000

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten – significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als '*Natura 2000-activiteit*'. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincies. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

Bescherming houtopstanden

Ook voor beschermde houtopstanden geldt een specifieke zorgplicht (artikel 11.116 Bal). Het is verboden houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, zonder voorafgaande melding bij de provincie (artikel 11.126 Bal). Een houtopstand is hierbij gedefinieerd als een eenheid van bomen of struiken met een oppervlakte van ten minste 1.000 vierkante meter of een rijbeplanting die meer dan 20 bomen omvat. De wet schrijft verder voor dat wanneer een houtopstand geheel of gedeeltelijk is geveld, de grond binnen drie jaar moet worden herbepant (artikel 11.129 Bal). Deze bescherming geldt niet voor alle houtopstanden. De regels zijn onder meer niet van toepassing op houtopstanden op erven of in tuinen en op houtopstanden binnen de bebouwingscontour houtkap liggen. Deze bebouwingscontour is opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente. Ook voor het dunnen van een houtopstand gelden de regels niet.

4.10.2 Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is quick scan natuur⁶ uitgevoerd in het projectgebied (bijlage 6 bij voorliggende motivering). Uit het onderzoek is gebleken dat de beoogde ruimtelijke ingreep niet leidt tot overtreding van

⁶ Blom ecologie (2025) Quickscan Natuur Buitenplaatsweg te Leusden.

verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden. Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Er geldt een algemene zorgplicht waarbij geldt dat tijdens de werkzaamheden voorzichtig moet worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna. Daarnaast geldt ook een specifieke zorgplicht:

- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de locatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (lichtbron laag houden en lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel met de juiste armatuur, lichtbundel afschermen met opgaande vegetatie). In een park of buitengebied kan verlichting met aangepaste kleur (rood of amberkleurig) wenselijk zijn – dit wordt niet geadviseerd nabij vleermuisverblijfplaatsen in gebouwen of boomholten, omdat met roodkleurig licht het predatierisico wordt verhoogd.
- De werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.
- Op het terrein is reuzenbalsemien aanwezig. Ter voorkoming van verspreiding mag vrijkomend plantmateriaal niet worden verspreid in de omgeving. Alle delen van de plant dienen zorgvuldig te worden verwijderd en apart afgevoerd via een bedrijf dat beschikt over het certificaat 'Erkende Verwerker Invasieve Exoten' van de BVOR. Hiermee wordt verdere verspreiding van deze invasieve soort voorkomen en wordt voldaan aan de specifieke zorgplicht. Daarnaast is ook late guldenroede aanwezig; deze soort wordt eveneens als invasieve exoot beschouwd en het wordt geadviseerd dezelfde verwijderings- en afvoermethoden toe te passen als bij reuzenbalsemien.

Gebiedsbescherming

Een onderzoek is uitgevoerd naar de stikstofdepositie⁷ als gevolg van de beoogde ontwikkeling (bijlage 7 bij voorliggende motivering). Met de gehanteerde parameters blijkt uit de uitgevoerde berekeningen van rekenjaar 2026 (zowel de aanleg- als de gebruiksfase) dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Aangezien 2026 het maatgevende jaar is met zowel aanleg als gebruik, kunnen overschrijdingen in latere jaren eveneens worden uitgesloten. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

4.10.3 Conclusie

Ten aanzien van de aspecten gebiedsbescherming en soortenbescherming worden geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief verwacht.

4.11 Archeologie

4.11.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met archeologische waarden. De Omgevingswet schrijft voor dat het aspect archeologie een plek heeft in het omgevingsplan. In het omgevingsplan is vastgesteld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. De instructieregels voor de omgang met archeologie in het omgevingsplan zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid). Uitgangspunt is dat bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De archeologische verwachtingswaarde en de omgang daarmee legt de gemeente vast in het omgevingsplan (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Wanneer er een archeologische verwachtingswaarde is voor het besluitgebied, moet er een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden conform de door de gemeente gestelde voorwaarden. De uitkomsten van het onderzoek bepalen of vervolgonderzoek nodig is en of de bodemroerende werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

4.11.2 Toetsing

Voor het projectgebied geldt op basis van het omgevingsplan van gemeente Leusden een archeologische dubbelbestemming. Indien bodemingrepen worden verricht die dieper zijn dan 30 cm onder het maaiveld en met een oppervlakte groter dan 500 m², is een archeologisch onderzoek verplicht. Met voorliggende ontwikkeling worden prefab woningen in het projectgebied neergezet. Daarmee is geen sprake van bodemingrepen die deze grenswaarden overschrijden. Een archeologisch onderzoek is daarom niet benodigd.

⁷ SAB (2026) Onderzoek stikstofdepositie Leusden Buitenplaatsweg, flexwoningen. Projectnummer 250164_01. 23 januari 2026.

4.11.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Algemeen

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Uit Europees beleid volgt dat, voorafgaand aan de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen, onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar zoveel mogelijk rekening mee houden.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid) zijn instructieregels opgenomen die zich richten op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, (voorbeschermd) Rijksmonumenten, beschermd stads- en dorpsgezichten en beschermd cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.12.2 Toetsing

Op basis van het omgevingsplan van de gemeente Leusden geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden. De gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaarten zijn geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in het projectgebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Ook in de directe omgeving zijn er geen cultuurhistorische elementen gesitueerd. Daarmee vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaarten met projectgebied aangeduid met rood kader (Bron: Gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaarten).

4.12.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Algemeen

Verkeer

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom (ASVV).

Parkeren

Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving dient aangetoond te worden dat voorzien wordt in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor worden kengetallen van het CROW⁸ gebruikt.

4.13.2 Toetsing

Verkeer

De verkeersgeneratie ten gevolge van het project dient op de omliggende wegen opgevangen te kunnen worden. De gemeente Leusden wordt geclassificeerd als 'matig stedelijk'. Onderhavige locatie past het meest bij 'rest bebouwde kom'. Voor deze ontwikkeling is uitgegaan van de functie 'kleine eenpersoonswoning (tiny

⁸ CROW: Parkeercijfers 2024: Basis voor parkeernormering, 2024.

house, meestal grondgebonden)', omdat deze het beste aansluit bij het type woningen uit de voorgenomen ontwikkeling.

Navolgende tabel geeft de verkeersgeneratie weer van de beoogde nieuwbouw, waarbij het getal naar boven is afgerond en is uitgegaan van het maximum aantal. Zo wordt de worst-case situatie berekend.

Berekening verkeersgeneratie per etmaal

Kenmerk	aantal	kencijfer		verkeersgeneratie
		incl bezoeker	per	gemiddeld
Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)	36	2,4	woning	86,4

Uit de tabel blijkt dat de beoogde woningen afgerond 173 verkeersbewegingen per dag genereren. Het bestaande verkeersnetwerk heeft voldoende capaciteit om de verkeerstoename goed af te wikkelen

Parkeren

De gemeente Leusden heeft geen eigen parkeernormen. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is daarom uitgegaan van de CROW, Parkeerkencijfers 2024, d.d. augustus 2024. Zoals reeds toegelicht, sluit de voorgenomen ontwikkeling het best aan bij de functie 'kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)' in een 'matige stedelijke' gemeente in 'rest bebouwde kom'. In navolgende tabel is weergegeven hoeveel parkeerplaatsen bij benadering worden vereist. Hierbij is uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm.

Parkeren woningen

Kenmerk	aantal	Kencijfer		parkeerplaatsen
		incl bezoeker	per	
Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)	36	5,4	woning	20

In voorliggend plan zijn 28 parkeerplekken voorzien. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte.

4.13.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De gemeente is zelf initiatiefnemer. Ze kan daardoor zelf de ruimtelijke procedure begeleiden en heeft genoeg financiële middelen om de plankosten te dragen.

5.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

Op grond van artikel 7.4 van de Omgevingsregeling moet bij de motivering van de aanvraag aangegeven worden of er aan participatie is gedaan en wat is gedaan met de resultaten van de participatie. Bovendien is hier sprake van een participatieverplichting omdat het gaat om buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, waarvoor de gemeenteraad in het kader van haar aanwijsbevoegdheid op grond van 16.55, lid 7 van de Omgevingswet participatie verplicht heeft gesteld.

Op 17 december 2025 heeft een eerste bewonersbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst zijn de omwonenden geïnformeerd over de plannen van de gemeente. Zij geven aan hier moeite mee te hebben. Met name de hoogte van de woonunits en de afstand tot aan de dijk zijn punten waar de omwonenden moeite mee hebben. De gemeente is aan de slag gegaan met de zorgen en behoeften van de bewoners.

Op 2 maart 2026 heeft een tweede bewonersavond plaatsgevonden waarin is gereageerd op de vragen van de omwonenden. Hieruit volgde als belangrijkste punt dat de bewoners gedurende het gehele proces betrokken blijven en in gesprek kunnen blijven gaan met de gemeente. De gemeente heeft hier toezegging op gedaan.

Daarnaast zijn in aanloop naar de aanvraag voor de omgevingsvergunning gesprekken gevoerd met de omliggende bedrijven. Tijdens deze overleggen hebben de bedrijven hun zorgen geuit over mogelijke overlast als gevolg van de opvanglocatie.

Ter voorkoming en snelle afhandeling van eventuele overlastsituaties is aan de bedrijven een rechtstreeks telefoonnummer verstrekt van zowel de beveiliging als de locatiecoördinatoren. Bedrijven kunnen hiermee direct melding doen wanneer sprake is van ongewenste situaties.

Daarnaast zijn door de bedrijven vragen gesteld over het structureel onderhoud van de flexwoningen. Zij geven de voorkeur aan een onderhoudsplan voor de langere termijn. De gemeente heeft aangegeven dit plan op te stellen; dit wordt in het vervoltraject gerealiseerd.

Eén van de bedrijven is aanvullend in een persoonlijk gesprek te woord gestaan. In dit gesprek zijn zorgen geuit over de mogelijke gevolgen van het akoestisch onderzoek voor hun bedrijfsvoering. Op basis van een aanvullend akoestisch onderzoek zijn deze zorgen weggenomen; de onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de bedrijfsactiviteiten.

Verder zijn vragen gesteld over het uiterlijk van de woningen, waaronder de mogelijkheid om gevelgroen toe te passen. Dit blijkt technisch mogelijk en kan worden gerealiseerd binnen het ontwerp. Op verzoek van één van de bedrijven wordt bovendien het fietsenhok in het ontwerp verlengd.

5.2.2 Overlegpartners

Burgemeester en wethouders dienen bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.

5.2.3 Zienswijzen

P.M.

6 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur.
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In de voorliggende motivering is de realisatie van 36 zelfstandige tijdelijke (10 jaar) woonunits primair voor circa 72 Oekraïense ontheemden, en mogelijk ook voor andere doelgroepen in de toekomst, afhankelijk van de maatschappelijke behoefte, getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Het voorliggend project is niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en voorziet in de lokale woningbehoefte. Het voorliggend project voldoet aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De nieuwe tijdelijke woonfunctie zal de omliggende functies niet belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Er is sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 11