



Leusden, Buitenplaatsweg, flexwoningen

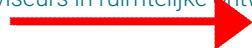
M.e.r.-beoordeling

Gemeente Leusden

zie voorwaarden

omgevingsvergunning

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling



5.1.2e

Contactmanager
Gemeente Leusden

23 januari 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	De mer-beoordeling	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Kenmerken van het project	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Beschrijving van het project	6
2.3	Omvang van het project	7
2.4	Overige kenmerken van het project	8
3	Plaats van het project	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Het bestaande grondgebruik	10
3.3	Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu	11
4	Kenmerken van het potentiële effect	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Natuur	17
4.3	Verkeer	19
4.4	Geluid	19
4.5	Luchtkwaliteit	20
4.6	Water	21
5	Conclusie	22

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 stuk grond aan de Buitenplaatsweg tijdelijk inzetten voor het plaatsen van flexwoningen. De beoogde voorziening biedt onderdak aan circa 72 Oekraïense ontheemden, met 36 zelfstandige woonunits.

Bij de voorbereiding van een programma dat het kader vormt voor projecten die in bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn opgenomen, is het volgens artikel 16.36 noodzakelijk te beoordelen of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en of een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Uit paragraaf 1.2 volgt dat het project uitsluitend voorziet in kaders voor activiteiten waarvoor geen drempelwaarden gelden. Vanwege het feit dat drempelwaarden ontbreken is een mer-beoordeling nodig en is voorliggend document opgesteld.

Ook dient op basis van het Omgevingsbesluit een mer-beoordelingsbesluit te worden genomen door het bevoegde gezag. Het bevoegd gezag besluit of, vanwege de aanzienlijke effecten die het voorgenomen project mogelijk voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

In het kader van voorgaande is voorliggende mer-beoordeling opgesteld. Deze kan tevens worden gebruikt als aanmeldingsnotitie. Op basis van deze aanmeldingsnotitie kan het bevoegd gezag de gevolgen beoordelen van het project en de beslissing nemen of er een milieueffectrapport noodzakelijk is in het kader van dit project.

1.2 De mer-beoordeling

Het instrument milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: mer) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De wetgeving rond de mer is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In het Omgevingsbesluit (Bijlage V) staat wanneer een mer of mer-beoordeling aan de orde is. Het project dat mogelijk wordt gemaakt en de omvang ervan zijn daarbij bepalend.

Bij een mer-beoordeling bekijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk aanzienlijke milieueffecten heeft. Als dat zo is, moet een milieueffectrapport (hierna: MER) worden opgesteld. In artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit zijn de onderdelen opgenomen die in de mer-beoordeling moeten worden beschreven:

- het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 - de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van de sloopactiviteiten;
 - de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
- de mogelijke aanzienlijk milieueffecten van het project;
- voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project als gevolg van:
 - de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 - het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

Hierbij moet rekening worden gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn en, voor zover relevant, met de beschikbare resultaten van andere relevante beoordelingen van de milieueffecten.

Tot slot kan een beschrijving worden bijgevoegd van de kenmerken van het voorgenomen project en van de voorgenomen maatregelen om mogelijk aanzienlijke milieueffecten te vermijden.

Voorafgaand aan de besluitvorming over het besluit, moet een aanmeldingsnotitie worden ingediend bij het bevoegd gezag. Op grond van de inhoud van deze notitie moet het bevoegd gezag binnen zes weken beoordelen of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en of een MER nodig is. Het bevoegd gezag kan de mer-beoordelingsbeslissing tegelijk met het ontwerpbesluit voor het project nemen.

Toetsing aan het Omgevingsbesluit

Onderhavig project betreft de realisatie van 36 tijdelijke flexwoningen voor ontheemde Oekraïners. Het gaat om 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' (nummer J11). Voor dit project geldt een mer-beoordelingsplicht, aangezien sprake is van aanleg, wijziging

of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een directe mer-plicht is voor projecten onder nummer J11 niet van toepassing.

Doel m.e.r.-beoordeling

Het doel van een mer-beoordeling is het geven van inzicht in de milieueffecten van het voorgenomen project aan het bevoegd gezag. Er wordt in een mer-beoordeling een antwoord gegeven op de vraag of er vanwege de uitvoering van het project aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten. In voorliggend rapport wordt inzicht gegeven in de milieueffecten en daarmee vormt dit rapport de benodigde mer-beoordeling. Het rapport is de aanmeldingsnotitie waarmee het college een mer-beoordelingsbeslissing wordt gevraagd over de bijbehorende procedure voor het wijzigen van het (tijdelijk) omgevingsplan.

Criteria voor toetsing

In het voorliggend rapport wordt op de milieueffecten van het voornoemde project ingegaan, waarbij, conform artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit, ingezoomd wordt op de volgende onderdelen:

- kenmerken van het project;
- de locatie van het project;
- de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
- het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

Aan de hand van de behandeling van deze criteria wordt onderzocht of voor de ontwikkelingen al dan geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgen drie hoofdstukken waarin nader wordt ingegaan op het onderhavige project en de eventuele milieugevolgen: er wordt ingegaan op de kenmerken van het project in hoofdstuk 2, in hoofdstuk 3 wordt de plaats van het project beschreven en de kenmerken van het potentiële effect komen in hoofdstuk 4 aan bod. Het rapport wordt afgesloten met een eindconclusie in hoofdstuk 5.

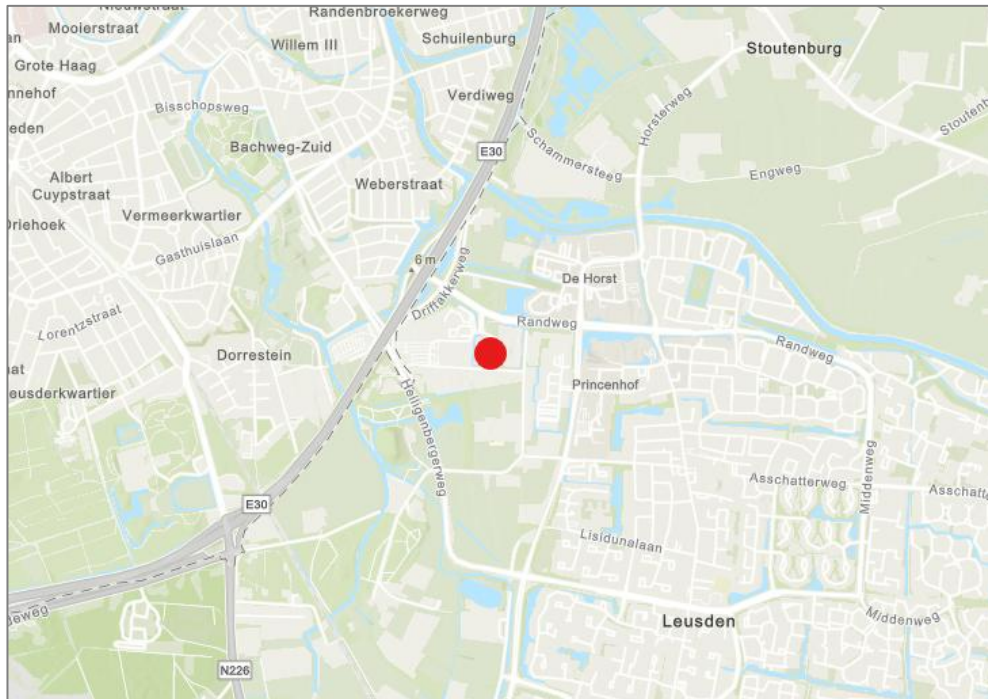
2 Kenmerken van het project

2.1 Inleiding

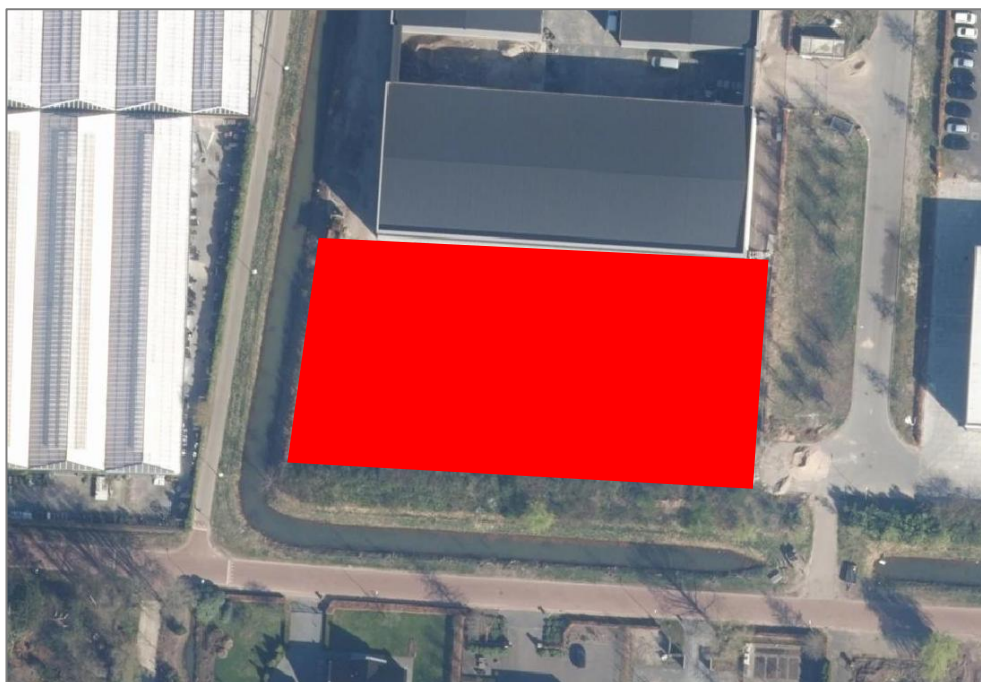
In dit hoofdstuk worden de kenmerken van het project besproken. De aard en de omvang van het project worden in beeld gebracht. Ook wordt gekeken naar overige aspecten: cumulatie, het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en de risico op ongevallen.

2.2 Beschrijving van het project

Het projectgebied is gelegen in het noordwesten van de kern Leusden op het adres Buitenplaatsweg nummer 2 t/m 6. Het gebied ligt tussen de Ursulineweg (ten zuiden), het Kwekerspad (ten westen) en de Buitenplaatsweg (ten noorden en oosten). Navolgende afbeelding toont de ligging van de beoogde nieuwe flexwoningen ten opzichte van de kern Leusden en de begrenzing.



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)

2.3 Omvang van het project

Het voornemen bestaat om circa 72 Oekraïense ontheemden op te vangen door 36 zelfstandige woonunits te realiseren in het noordwesten van de kern Leusden. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit twee gebouwen bestaande uit drie bouwlagen. De gebouwen komen in een groen gebied te staan en krijgen een bijbehorende parkeerplaats.

Terreininrichting

In de beoogde situatie worden twee gebouwen gerealiseerd die aan elkaar verbonden zijn middels een trap. De gebouwen zijn vanaf de binnenzijde te betreden met een trap. De noordzijde van het terrein wordt groen ingericht met moestuintjes voor de bewoners en diverse plekken om te zitten en ontspannen. Aan de rand van de zuidzijde van het projectgebied wordt een wandelpad aangelegd. Omdat het terrein in de huidige situatie aan twee zijden (zuid- en westzijde) wordt begrensd door een sloot, wordt aan de westzijde een loopbrug geplaatst. Deze brug sluit aan op het nieuwe wandelpad. Het oostelijke deel van het gebied bestaat uit het parkeerterrein. Op navolgende afbeelding is het stedenbouwkundig ontwerp weergegeven.



Stedenbouwkundig ontwerp voorgenomen ontwikkeling (Bron: SAB)

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma bestaat in totaal uit 36 zelfstandige woonunits. In totaal is er ruimte voor 72 personen.

2.4 Overige kenmerken van het project

2.4.1.1 Cumulatie met andere projecten

Cumulatie met andere projecten is niet aan de orde. Er wordt dus geen cumulatie verwacht met andere ontwikkelingen in de directe nabijheid van het besluitgebied.

2.4.1.2 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Natuurlijke hulpbronnen zijn alle in de natuur aanwezige stoffen die van economisch nut kunnen zijn. Naast natuurlijke grondstoffen, die in productieprocessen gebruikt worden, maken hulpbronnen (economische) activiteiten mogelijk (deze worden daarbij niet verbruikt). De toetsing in deze paragraaf blijft beperkt tot het gebruik van natuurlijke hulpbronnen die binnen dan wel in de directe nabijheid van het besluitgebied voorkomen.

Tijdens de realisatie van de beoogde nieuwbouw wordt tijdelijk gebruik gemaakt van brandstof, elektriciteit, eventueel spoelwater en eventueel grond bij de graafwerkzaamheden. De precieze hoeveelheden en te gebruiken bouwstoffen zijn op dit moment nog niet inzichtelijk te maken.

De nieuwe functies binnen het project maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de directe nabijheid van het besluitgebied.

In het geheel legt het project hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.

2.4.1.3 Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder

Tijdens de tijdelijke realisatie van de nieuwbouw wordt gewerkt met stikstof- en fijnstof-emitterende materieel (machines, etc.). Hiernaast zullen de aanlegwerkzaamheden in beperkte mate gepaard gaan met afvalstoffen (zoals overtollig bouwmaterialen) en hinder (bijv. geluid). Verder vindt geen productie plaats die leidt tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen.

De beoogde ontwikkeling heeft een verkeersaantrekkende functie. Er is daarom sprake van mogelijke effecten op het gebied van geluid, lucht en verkeer (bijvoorbeeld hinder, doorstroming, veiligheid). Deze aspecten zullen in het navolgende onderzocht worden.

2.4.1.4 Risico van ongevallen

De beoogde ontwikkeling maakt geen risicovolle activiteiten mogelijk. De omgeving zal ten gevolge van de ontwikkeling dan ook geen risico ondervinden.

3 Plaats van het project

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de omgeving waarin de activiteiten plaatsvinden, alsmede de eventuele kwetsbaarheid van dit gebied voor de voorgenomen activiteiten. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het besluitgebied zelf, maar ook naar de aangrenzende gebieden.

3.2 Het bestaande grondgebruik

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

De directe omgeving wordt grotendeels gekenmerkt door bedrijfsfuncties en detailhandel. Ten oosten van het projectgebied is een tuincentrum 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 gesitueerd.

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



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

3.3 Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

3.3.1 Inleiding

Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze mer-beoordeling is een analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn. Echter, behalve gebieden die op grond van de richtlijn als gevoelig worden beschouwd, zijn er ook gebieden waar krachtens nationale en provinciale regels in het kader van deze mer-beoordeling rekening mee dient te worden gehouden.

Het resultaat van de analyse wordt hierna beknopt gepresenteerd. Wanneer er een grote relevantie is voor de in deze mer-beoordeling centraal staande ingrepen, wordt er een toelichting gegeven.

3.3.2 Overzicht gevoelige gebieden III EU-Richtlijn

In de navolgende tabel is de toetsing opgenomen aan alle typen gebieden zoals genoemd in bijlage III van de Richtlijn.

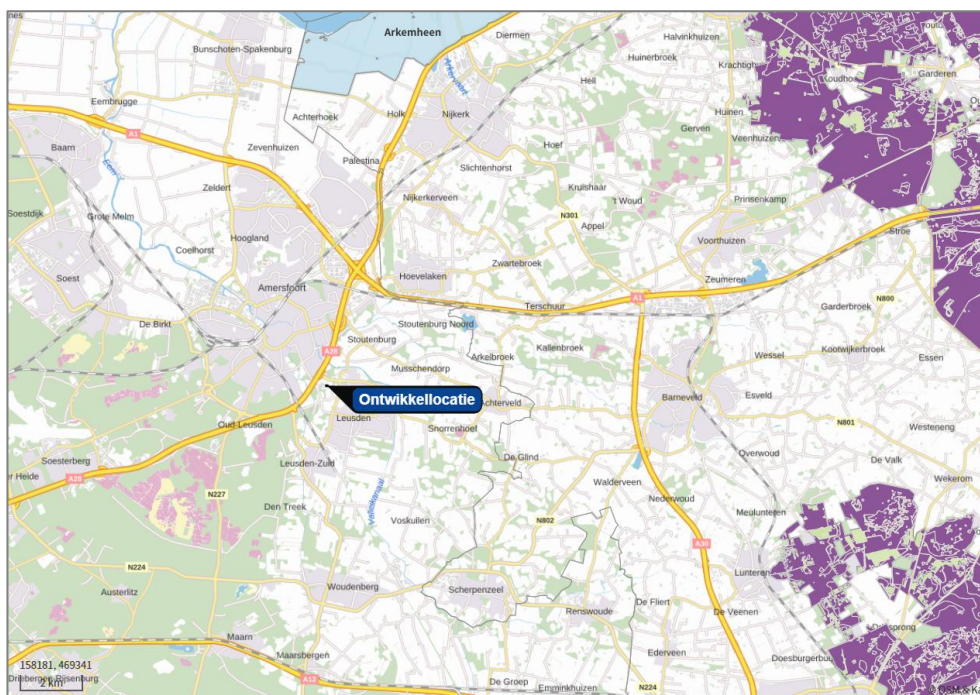
Type gebied	Juridisch kader	Relevantie voor de activiteit
Wetlands	Conventie van Ramsar	In of in de directe nabijheid van het besluitgebied zijn geen aangewezen Wetlands aanwezig.

Type gebied	Juridisch kader	Relevantie voor de activiteit
Kustgebieden		Het besluitgebied is niet gelegen in een kustgebied.
Berggebieden en bosgebieden	Omgevingswet	Het besluitgebied is niet gelegen in een berg- of bosgebied.
Reservaten en natuurparken: <ul style="list-style-type: none"> – Nationale Landschappen – Nationale Parken 	Nationale Landschappen zijn benoemd in de Nota Ruimte; Nationale Parken zijn onderdeel van de NNN (voorheen EHS).	Het besluitgebied ligt niet in een Nationaal Landschap en/of Nationaal Park.
Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn)	<ul style="list-style-type: none"> – Omgevingswet – Besluit activiteiten leefomgeving 	In de omgeving van het besluitgebied liggen Natura 2000-gebieden (zie verder onder 1).
Gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Europese milieuriichtlijnen (o.a. kaderrichtlijn Luchtkwaliteit, kaderrichtlijn Water)	Het besluitgebied ligt niet in gebieden waar op basis van communautaire wetgeving reeds normen worden overschreden.
Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid		Het besluitgebied is niet gelegen in een gebied met hoge bevolkingsdichtheid.
Landschappen van: <ul style="list-style-type: none"> – historisch belang – cultureel belang – archeologisch belang 	<ul style="list-style-type: none"> – Besluit kwaliteit leefomgeving – Omgevingsplan – Gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan 	Het besluitgebied ligt in een zone met archeologische waarden (zie verder onder 2). Het projectgebied ligt niet in een zone met cultureelhistorische waarden.

1. Natura 2000-gebied

Natura 2000-gebieden is het netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie, die worden beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen geven aan welke typen natuur en welke soorten beschermd moeten worden. De lidstaten wijzen daarvoor speciale beschermingszones aan en moeten instandhoudingsmaatregelen nemen om deze gebieden te beschermen.

Het besluitgebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen (zie navolgende afbeelding). Wel liggen Natura 2000-gebieden "Arkemheen" en "Veluwe" in de nabije omgeving van het besluitgebied. Deze liggen respectievelijk 9,6 en 15,7 kilometer van het besluitgebied verwijderd.



Globale ligging van het besluitgebied (blauwe cursor) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS Calculator).

Met het project wordt een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het is uitgesloten dat bijvoorbeeld licht, trilling of geluid afkomstig van de ontwikkeling op deze grote afstand het Natura 2000-gebied kan verstoren. Wel is met de ontwikkeling een toename van stikstofemissie te verwachten. Dit aspect wordt daarom in hoofdstuk 4 nader onderzocht.

2. Archeologie

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. In de beoogde situatie worden deze grondwaarden niet overschreden. Dit aspect behoeft geen nadere beoordeling.

3.3.3 Toetsing overige gevoelige gebieden

Naast de gebiedstypen die specifiek zijn genoemd in bijlage III van de Richtlijn, is getoetst aan de gevoelige gebieden op grond van overig nationale of provinciale wetgeving of beleid.

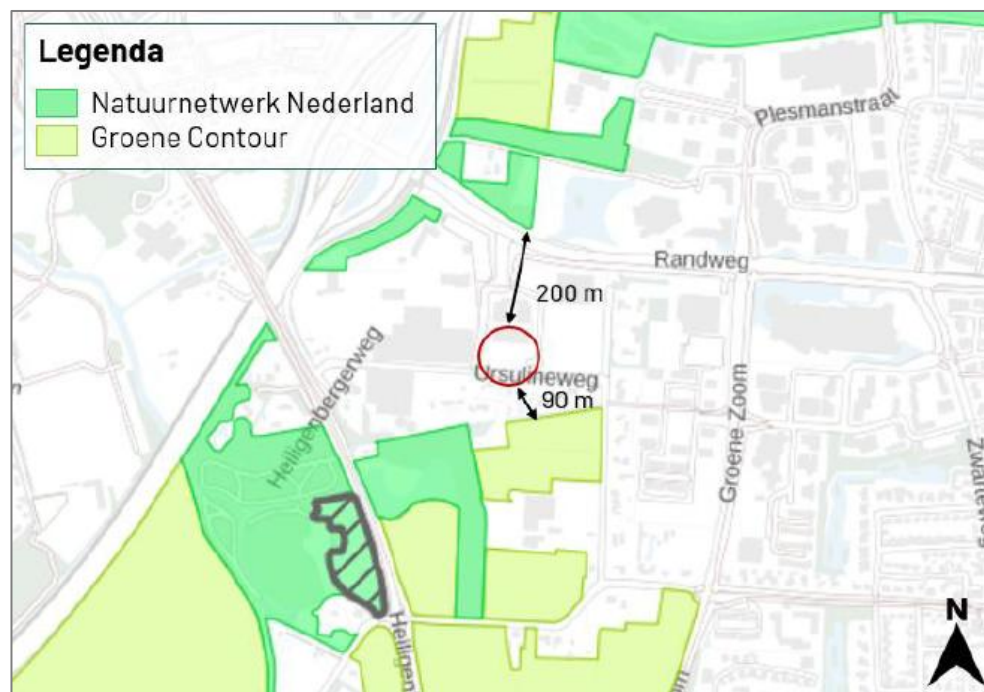
Type gebied	Juridisch kader	Relevantie voor de activiteit
Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur)	Provinciale verordening	Het besluitgebied ligt nabij Natuurnetwerk Nederland), (zie onder 3).
Gebied geschikt voor beschermde soorten	– Omgevingswet	Het besluitgebied is mogelijk geschikt voor beschermde soorten (zie verder onder 4).

Type gebied	Juridisch kader	Relevantie voor de activiteit
	– Besluit activiteiten leefomgeving	
Weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied	Provinciale verordening	Het besluitgebied ligt niet in een beschermingsgebied voor weidevogels en ligt ook niet in de nabijheid van een dergelijk gebied.
Stiltegebied	Provinciale verordening	Het besluitgebied is niet gelegen in een stiltegebied.
Bodembeschermingsgebied	Provinciale verordening	Het besluitgebied is niet gelegen in een bodembeschermingsgebied.
Grondwaterbeschermingsgebied	Provinciale verordening	Het besluitgebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

4. Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk (artikel 7.8 Bkl).

Navolgende figuur geeft de ligging van de ontwikkellocatie ten opzichte van NNN-gebieden weer.



Locatie NNN (groen) en groene contour (lichtgroen) met het onderzoeksgebied (rood) (bron: Blom Ecologie).

Uit bovenstaande figuur blijkt dat de ontwikkellocatie niet binnen NNN-gebied ligt. Aangezien de ontwikkellocatie niet in de provinciaal beschermde natuur ligt, leidt de voorgenomen ingreep niet tot vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van de aanwezige natuur. De voorgenomen ingreep zal geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van deze gebieden hebben. De bescherming van het Natuurnetwerk staat de uitvoering van het project daarmee niet in de weg. Dit aspect wordt daarom in hoofdstuk 4 niet nader onderzocht.

5. Beschermde soorten

Gelet op het karakter van het besluitgebied en haar omgeving kunnen mogelijk beschermde dier- of plantensoorten aanwezig zijn, dit aspect wordt daarom in hoofdstuk 4 nader onderzocht.

4 Kenmerken van het potentiële effect

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de potentiële effecten van de activiteiten. In dit hoofdstuk gaat het om de interactie tussen beide voorgaande hoofdstukken. Hetgeen beschreven is over de kenmerken van het plan en de plaats van het plan zijn bepalend voor de milieuaspecten die in dit hoofdstuk nader aan de orde worden gesteld. Voor alle thema's geldt dat conform de Europese richtlijn getoet wordt op de duur, frequentie en onomkeerbaarheid van het effect. Tevens wordt aandacht besteed aan de mogelijke cumulatieve effecten op de diverse aspecten als gevolg van de komst van de woningen.

Hoofdstuk 2 laat zien dat het project de realisatie van een 36 flexwoningen voorziet. Dit is een ontwikkeling die zorgt voor de mogelijke aantrekking van verkeer.

Hoofdstuk 3 laat zien dat de omgeving van het besluitgebied een beperkt aantal kwetsbaarheden kent. In het besluitgebied kunnen beschermde dier- of plantensoorten in het besluitgebied aanwezig zijn.

Nader te beoordelen aspecten

Op basis van de voorgaande twee hoofdstukken worden de volgende milieuaspecten in dit hoofdstuk nader behandeld:

- natuur: de ontwikkeling kan wat betreft soortenbescherming leiden tot negatieve milieueffecten op beschermde flora en fauna. Ook zijn er vanuit de gebiedsbescherming mogelijk negatieve milieueffecten met betrekking tot NNB-gronden. Er zal nader worden beoordeeld of sprake is van negatieve effecten op de natuurwaarden;
- verkeer: de nieuwe ontwikkeling zal leiden tot een toename van het (gemotoriseerde) verkeer. Er zal nader worden beoordeeld of sprake is van negatieve (milieu-)effecten op het gebied van doorstroming en veiligheid;
- geluid: de ontwikkeling heeft een verkeersaantrekkende werking en leidt dus mogelijk ook tot een toename van geluid (door verkeer) op de omgeving;
- luchtkwaliteit: de toename van het verkeer kan leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Water: door de ontwikkeling zal de hoeveelheid verhard oppervlak toenemen. Dit kan mogelijk milieueffecten hebben op het aspect water.

Aspecten waarbij op voorhand geen effecten zijn te verwachten

Van de overige milieuaspecten wordt op basis van de beoordeling van de kenmerken het concrete plan en de bestaande situatie zoals omschreven in de voorgaande hoofdstukken op voorhand verwacht dat deze niet leiden tot betekenisvolle milieueffecten. Om alle aspecten nog kort langs te lopen:

- externe veiligheid: De functies in onderhavig project leiden niet tot externe veiligheidseffecten;

- cultuurhistorie: De functies in onderhavig project leiden niet tot negatieve effecten van cultuurhistorische waarden;
- bodem: Onderhavig project bevat geen onderdelen die mogelijk bedreigend zijn voor de bodem;
- geurhinder: De functies in onderhavig project leiden niet tot geurhinder;
- archeologie: De locatie is niet aangewezen als een locatie met archeologische verwachting. Hoewel archeologische vondsten kunnen worden aangetroffen, kan er redelijkerwijs worden gesteld dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

De voorgaande aspecten worden daarom in deze mer-beoordeling niet nader besproken.

Opzet van de beoordeling

De inhoud van de mer-beoordeling is met name gebaseerd op algemeen beschikbare informatie, aangevuld met onderzoeken die zijn uitgevoerd ten behoeve van het programma.

4.2 Natuur

4.2.1 Huidige situatie

Het besluitgebied is momenteel onbebouwd met een bossage aan de zuidzijde langs de sloot en enkele bomen aan de noordoostzijde. Navolgende figuren geven foto's van de locatie weer.



Foto van de locatie vanaf het oosten gezien (bron: Cyclomedia)



Foto van de locatie vanaf het westen gezien (bron: Cyclomedia)

4.2.2 Effecten ontwikkeling

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is quickscan natuur¹ uitgevoerd in het projectgebied. Uit het onderzoek is gebleken dat de beoogde ruimtelijke ingreep niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden. Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

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. De benodigde maatregelen zijn opgenomen in de quickscan natuur.

Een onderzoek is uitgevoerd naar de stikstofdepositie² als gevolg van de beoogde ontwikkeling (bijlage bij voorliggende motivering). Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten.

Uitgegaan kan worden dat de verplichte werkwijzen worden gevolgd en de benodigde nadere maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. Zo kunnen de negatieve gevolgen van het plan minimaal blijven. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er op zijn hoogst sprake zal zijn van een zeer beperkt negatief milieueffect. In ieder geval kan worden uitgesloten dat sprake is van een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu.

¹ Blom ecologie (2025) Quickscan Natuur Buitenplaatsweg te Leusden, 27 november 2025.

² SAB (2026) Leusden, Buitenplaatsweg flexwoningen onderzoek stikstofdepositie, 23 januari 2026.

4.3 Verkeer

4.3.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het besluitgebied onbebouwd. Er is naar verwachting geen verkeersgeneratie.

4.3.2 Effecten ontwikkeling

De verkeersgeneratie ten gevolge van het project dient op de omliggende wegen opgevangen te kunnen worden. Aan de hand van CROW, Parkeerkencijfers 2024, d.d. augustus 2024 betreft de tijdelijke huisvesting van Oekraïners geen standaard-functie, waarvoor de verkeersgeneratie kan worden bepaald. Goudappel heeft onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte voor tijdelijke woningen voor Oekraïners³. Omdat Oekraïners gebruik kunnen maken van hun eigen auto, en er naar schatting ook sommige Oekraïners per auto naar Nederland zijn gevlucht, wordt niet per definitie een lager autobezit verwacht dan onder huurders van sociale appartementen. Daarom dient het lokale autobezit van deze doelgroep als uitgangspunt te worden gebruikt. Voor de berekening van de verkeersgeneratie wordt daarom ook gebruik gemaakt van de categorie 'sociale huur'. De gemeente Leusden wordt geclassificeerd als 'matig stedelijk'. Onderhavige locatie past het meest bij 'rest bebouwde kom'. Navolgende tabel geeft de verkeersgeneratie weer van de beoogde nieuwbouw waarbij het getal naar boven is afgerond. Zo wordt de worst-case situatie berekend.

Berekening verkeersgeneratie per etmaal

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
huur, huis, sociale huur	36	4,8	woning	172,8

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

Ten aanzien van dit aspect worden geen negatieve milieueffecten verwacht.

4.4 Geluid

4.4.1 Huidige situatie

Het besluitgebied ligt aan de rand van bedrijventerrein vlak bij de Randweg en de A28. Gesteld kan worden dat sprake zal zijn van enige geluidbelasting.

4.4.2 Effecten ontwikkeling

Ten gevolge van de ontwikkeling zal de verkeersgeneratie in de omgeving toenemen. Dit kan mogelijk tot een merkbare toename in geluid belasting leiden.

³ Goudappel (2025) Lokale parkeernormen voor flexwoningen: Zo pakt u het aan. Geraadpleegd via: <https://www.goudappel.nl/nl/actueel/lokale-parkeernorm-voor-flexwoningen-zo-pakt-u-het-aan>

Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving is af te leiden dat bij een geluidtoename van meer dan 1,5 dB de geluidbelasting merkbaar toeneemt en mogelijk maatregelen gewenst zijn. Deze toename komt neer op een verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling van circa 40% (licht verkeer). De dichtstbijzijnde woning ligt aan Ursulineweg 17, op circa 40 meter van het toekomstige parkeerterrein van de flexwoningen. De woning aan Ursulineweg 30 ligt op voldoende afstand dat hier geen merkbare toename wordt verwacht. De toename in verkeer ten opzichte van de huidige situatie is naar verwachting meer dan 40% aangezien er nu alleen verkeer richting Buitenplaatsweg 7 rijdt. Echter, gezien de afstand en het feit dat er op de Buitenplaatsweg zeer beperkt verkeer rijdt kan worden aangenomen dat ook als de toename merkbaar is de standaardwaarde voor geluid door wegverkeer van 53 dB L_{den} niet overschreden zal worden.

Er vanuit gaande dat de benodigde bron- en overdrachtmaatregelen genomen zullen worden wanneer benodigd, zal er als gevolg van het plan geen sprake zijn van een belangrijke negatief effect voor het milieu.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Huidige situatie

Om inzicht te krijgen in de huidige luchtkwaliteit zijn de kaarten met de achtergrondconcentraties van stikstofdioxide (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijnstof (PM_{10}) bestudeerd. De navolgende tabel brengt de achtergrondconcentraties in de huidige situatie in beeld. Daarnaast is inzicht gegeven in de wettelijke grenswaarden voor de betreffende stoffen zoals benoemd in de Omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit (§ 2.2.1.1 Bkl). Zoals te zien is zijn de achtergrondconcentraties voor stikstofdioxide en fijnstof in de huidige situatie ruim beneden de gestelde grenswaarden.

Kenmerk	Achtergrondconcentratie (2022)	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO_2)	12 - 14 $\mu g/m^3$	40 $\mu g/m^3$
fijnstof (PM_{10})	15-16 $\mu g/m^3$	40 $\mu g/m^3$
zeer fijnstof (PM_{10})	8 - 9 $\mu g/m^3$	25 $\mu g/m^3$

Stikstofdioxide en (zeer) fijnstof huidige situatie (Bron: Atlas Leefomgeving).

4.5.2 Effecten ontwikkeling

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. De voorgenomen ontwikkeling zal de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Met behulp van de Atlas Leefomgeving is beoordeeld of er ter hoogte van het besluitgebied sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. Daaruit volgt 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.

Op basis hiervan kan worden aangenomen dat wat betreft luchtkwaliteit geen sprake is van een negatief milieueffect.

4.6 Water

4.6.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het besluitgebied onbebouwd.

4.6.2 Effecten ontwikkeling

Ten gevolge van de ontwikkeling zal het verhardoppervlak toenemen. Er worden twee woongebouwen gerealiseerd en een parkeerterrein. Hiertoe dient gecompenseerd te worden om voldoende waterberging en infiltratiecapaciteit te behouden. Er dient een weging van het waterbelang te worden uitgevoerd.

Aangenomen mag worden dat dit onderzoek wordt uitgevoerd en dat de benodigde maatregelen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Derhalve zal ten hoogste sprake zijn van een beperkt negatief effect. In ieder geval kunnen belangrijke negatieve effecten uitgesloten worden.

5 Conclusie

In voorliggende notitie is beoordeeld of als gevolg van de realisatie van 36 flexwoningen aan de Buitenplaatsweg te Leusden nadelige effecten op het milieu zijn te verwachten. De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer, zoals deze in hoofdstuk 4 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 verkeersaantrekkende werking. Gezien de beperkte 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 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 verhardoppervlak toenemen binnen het projectgebied. Dit kan mogelijk

Aspect	Beoordeling milieueffecten
	<p>effect hebben op het waterbelang. Er dient een weging van het waterbelang plaats te vinden. Aangenomen mag worden dat dit onderzoek uitgevoerd zal worden en dat eventuele maatregelen gerealiseerd zullen worden. Zodoende zal ten hoogste sprake zijn van een beperkt negatief milieueffect. In ieder geval wordt geen belangrijk negatief milieueffect verwacht.</p>

De uitkomst van de in voorgaande hoofdstukken 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.

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