

Bestemmingsplan de Biezenkamp



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

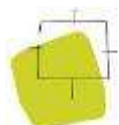
Bestemmingsplan de Biezenkamp

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlage
Regels en bijlage
Verbeelding

28 oktober 2011
Projectnummer 132.00.02.34.10



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Beleidskader	9
2.1	Streekplan Utrecht 2005-2015	9
2.2	Bouwen aan een krachtig Leusden, Leusden in de steigers	10
2.3	Vigerende bestemmingsplannen	10
3	Beschrijving plangebied en Stedenbouwkundig plan	13
3.1	Het plangebied	13
3.2	Stedenbouwkundig plan Biezenkamp	15
3.3	Verkeer en parkeren	21
3.4	Woonservicezone	24
4	Uitvoerbaarheidsaspecten	25
4.1	Geluid	25
4.2	Lucht	27
4.3	Hinder van bedrijven	28
4.4	Archeologie	28
4.5	Externe veiligheid	32
4.6	Flora en fauna	34
4.7	Bodem	35
4.8	Water	36
4.9	Kabels en leidingen	38
4.10	Economische uitvoerbaarheid	38
5	Juridische opzet	41
6	Overleg en inspraak	47

Bijlage

Inleiding



Het bestemmingsplan De Biezenkamp heeft betrekking op percelen ter weerszijden van de Asschatterweg. Hier is een ingrijpende herontwikkeling voorzien, waar veel functies en belangen bij zijn betrokken. Het Masterplan De Biezenkamp (november 2005) beoogt een duurzaam buurtwinkel-, zorg- en voorzieningencentrum met bovendien woningen voor ouderen en jongeren. Er wordt een nieuw landschappelijk stramien voorgesteld, met de historische route van de Asschatterweg en de groenstructuur in de aangrenzende wijk Rozenboom als belangrijkste ruimtelijke aanknopingspunten.

Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen 'Hamersveld 1997' en 'Rozenboom 1999', zodat een bestemmingsplanherziening is vereist. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daarin.



Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 komt het relevante beleid aan bod. De uitvoerbaarheidsaspecten, waaronder de milieuaspecten, archeologie, water en de economische uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 4 aan de orde. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving en onderbouwing van de juridische regeling en hoofdstuk 6 geeft een weerslag van het inspraak- en overlegproces.

2.1

Streekplan Utrecht 2005-2015

Het Streekplan Utrecht 2005-2015, dat per 1 juli 2008 van rechtswege aange-merkt wordt als structuurvisie, gaat voor het stedelijk gebied uit van zorgvuldig ruimtegebruik. Het gaat daarbij om efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte.

Herstructurering en revitalisering hebben bij nieuwe ontwikkelingen de prioriteit. Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld. Pas daarna kan worden gekozen voor uitbreiding.

Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk een impuls te geven. Dit kan worden bereikt door aandacht te schenken aan duurzaam bouwen en duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De impuls kan tot uitdrukking komen in de combinatie van functies (functiemenging), de inrichting van de (openbare) ruimte en de architectuur.

Als mogelijkheden voor zorgvuldig ruimtegebruik worden onder andere gezien:

- gestapeld bouwen in de bestaande stad;
- meervoudig ruimtegebruik door functiemenging, bijvoorbeeld parkeren op het dak, overkluisen van infrastructuur, wonen boven winkels;
- centrale parkeervoorzieningen;
- opeenvolgend gebruik van gebouwen, bijvoorbeeld 's avonds cursussen geven in een schoolgebouw.

Ten aanzien van de gemeente Leusden wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van in totaal 1.500 woningen voor de hele gemeente. Doordat de grenzen van Leusden duidelijk worden bepaald door de aanwezige waarden en door beperkende omstandigheden in het omringende gebied zijn nieuwe uitleglocaties minder gewenst. Het accent van de woningbouwontwikkeling zal daarom liggen op het benutten van restcapaciteit, inbreiden en transformeren.

Te stellen valt dat het project De Biezenkamp zich prima voegt binnen de hierboven genoemde beleidsuitgangspunten uit het streekplan.

Het betreft een herstructureringslocatie waarbij onder andere door middel van functiemenging zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte.

2.2

Bouwen aan een krachtig Leusden, Leusden in de steigers

De gemeenteraad heeft in 2000 een visie vastgesteld over de gemeente Leusden in het jaar 2010. Deze visie is vastgelegd in het rapport *Bouwen aan een krachtig Leusden, Leusden in de steigers*. De ambities richten zich onder meer op de ruimtelijke, economische en sociale vitaliteit van Leusden. Alle ambities zijn vertaald in een programma van 15 projecten, die ook in het rapport worden vermeld.

Het rapport behandelt de startsituatie, de ontwikkelingen waar de gemeente naar verwachting voor komt te staan en de uitdagingen die deze opleveren. De strategische keuzes worden weergegeven die het gemeentebestuur maakt, gegeven de opgaven waarvoor zij zich op de drempel van het nieuwe millennium gesteld ziet.

Het rapport geeft een visie op hoofdlijnen die zich laat vertalen in de volgende thema's:

- een krachtige en zelfstandige samenleving;
- behoud en verbetering maatschappelijke kwaliteit;
- behoud en verbetering ruimtelijke kwaliteit;
- bebouwd gebied;
- landelijk gebied;
- economie en werkgelegenheid;
- verkeer en vervoer.

De ruimtelijke structuur van Leusden karakteriseert de gemeente in een aantal trefwoorden: stedenbouwkundig compact, wonen in het groen en aantrekkelijke ligging in een overgangszone tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei.

Deze ruimtelijke structuur wil de gemeente versterken met behulp van een aantal concreet genoemde projecten.

Een van de projecten vormt de asontwikkeling Hamershof-Biezenkamp langs de Hamersveldseweg. De revitalisering van De Biezenkamp maakt hier deel van uit. Doelstelling voor De Biezenkamp is om een 'breed' voorzieningencentrum te realiseren waarin naast de aanwezigheid van buurtwinkels, niet-commerciële dienstverlening, horeca, en de nabijheid van scholen ook woningen voor ouderen en jongeren kunnen worden gebouwd.

2.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn twee bestemmingsplannen vigerend. Het gaat om het bestemmingsplan Hamersveld 1997 ten noorden van de Asschatterweg (vastgesteld op 18 september 1997) en het bestemmingsplan Rozenboom 1999 ten zuiden van de Asschatterweg (vastgesteld op 16 december 1999).

Het bestemmingsplan Hamersveld 1997 biedt een gedetailleerde bestemmingsregeling voor de wijk Hamersveld waarin de bestaande toestand is geregeld. Het bestemmingsplan Rozenboom 1999 biedt een actueel juridisch kader waarbinnen de toenmalig gewenst geachte ruimtelijke ontwikkelingen konden plaatsvinden.

De huidige bebouwing is in deze plannen als zodanig bestemd met een bijbehorende juridische regeling. Maximale goothoogtes en bouwhoogtes, bebouwingspercentages en bouwvlakken zijn op de plankaarten vastgelegd. Voor een klein deel in de hoek van de Asschatterweg en de Hamersveldseweg is een wijzigingsbevoegdheid naar Centrumdoeleinden opgenomen.

Dit nieuwe bestemmingsplan zal een geheel nieuwe planologische regeling bieden waarbij enerzijds ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en anderzijds bestaande rechten en gemaakte afspraken worden vastgelegd.

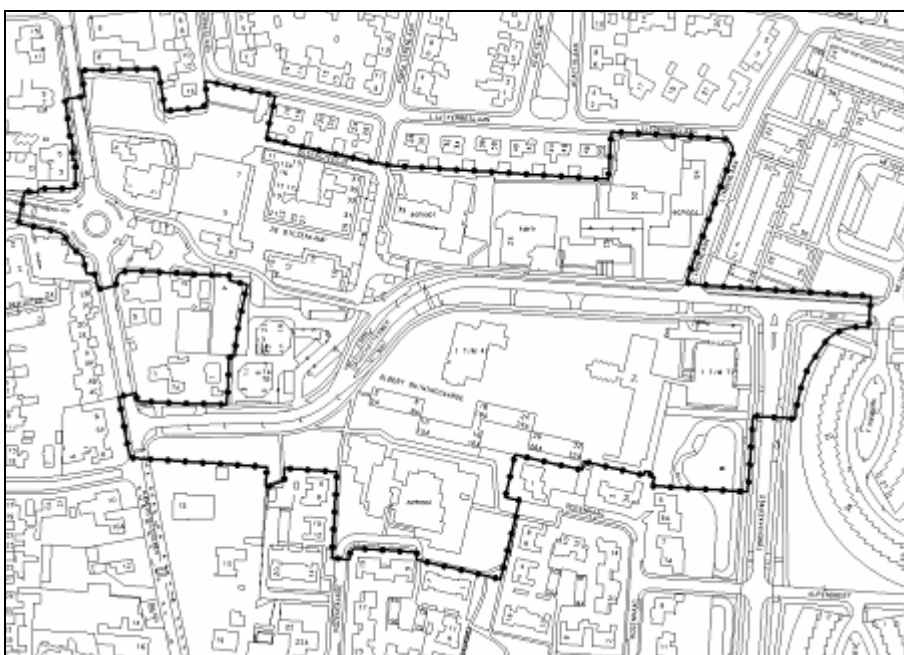
Beschrijving plangebied en Stedenbouwkundig plan

3

3.1

Het plangebied

Het plangebied¹ ligt midden in de bebouwde kom van Leusden aan weerszijden van de Asschatterweg. De Asschatterweg vormt van oorsprong een historische route die aansluit op het oorspronkelijke bebouwingslint van Leusden aan de Hamersveldseweg. Rondom het plangebied liggen de woonwijken Ruige Veld, Rozendaal en Rozenboom.



Plangrens Biezenkamp

Plangrens

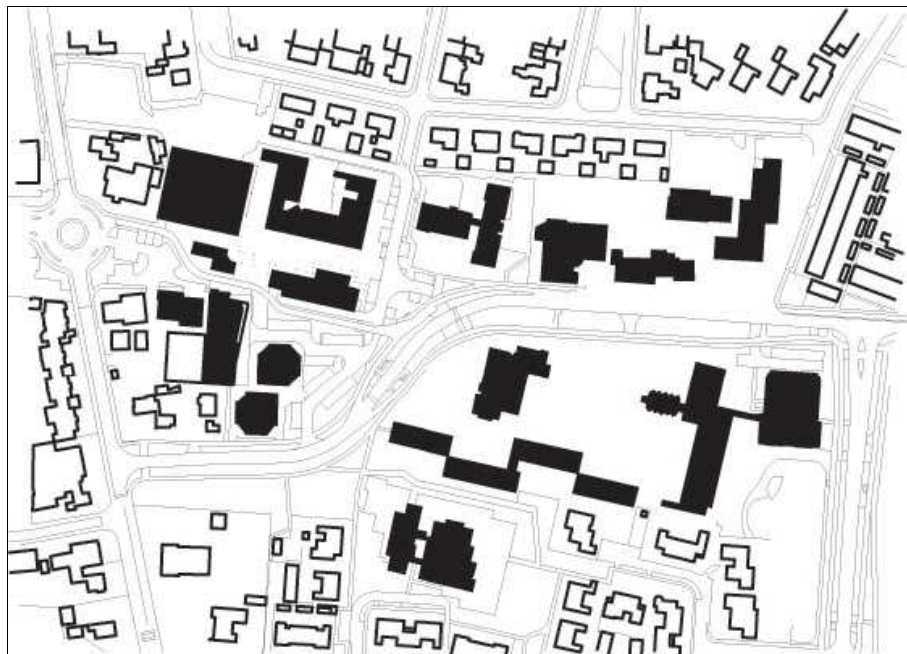
Het plangebied wordt grofweg begrensd door de Hamersveldseweg en de Zwarteweg in het westen, de Lijsterbeslaan in het noorden, de Lindenlaan en Torenakkerweg in het oosten en een denkbeeldige lijn ten zuiden van 't Hamersveld en De Kleine Beer.

¹ Tekst grotendeels overgenomen uit Mastenplan De Biezenkamp (november 2005).

De omliggende wijken bestaan uit eengezinswoningen, deels twee-onder-een-kap, deels in rijen geschakeld. De woningen aan de Lijsterbeslaan zijn met de achterzijde naar het plangebied gericht. De woningen aan de Lindenlaan richten zich met de voorzijde op het plangebied. Aan de Rozengarde staan de woningen eveneens met de voorzijde naar het plangebied.

De bebouwing in het plangebied vormt een betrekkelijk onsamenvangende verzameling van losse gebouwen, variërend van één laag (scholen, paviljoens in winkelcentrum) tot vier lagen (gestapelde bebouwing aan de Torenakkerweg). De losse bebouwing is gesitueerd in een groene context met een groot aantal volwassen bomen.

In functionele zin is ook een scheiding herkenbaar. Het westelijke deel vormt het winkelcentrum, het noordelijke en zuidelijke deel de scholen, trefpunt voor ouderen (WOL) en kerk en het oostelijke deel en middengebied het woonzorgcentrum ('t Hamersveld) met aanleunwoningen.



Bestaande bebouwing binnen het plangebied

In de wijk Rozenboom is een groenzone aanwezig die vanaf het Hamersveld tot aan de begraafplaats bij de Rosenberg als continue strook loopt.

Het winkelcentrum bestaat uit de supermarkt, het zogenaamde U-blok, het oudste deel van het centrum waarin het merendeel van de winkels is ondergebracht en twee paviljoens. Het ruimtelijke beeld houdt het midden tussen een winkelstraatje en een pleintje. Ten behoeve van het winkelcentrum zijn geconcentreerde parkeerplaatsen aanwezig, aan de Hamersveldseweg, aan de Asschatterweg en aan het Ossensteegje.

Ten zuiden van het winkelcentrum zijn twee paviljoens gesitueerd, op de begane grond in gebruik voor dienstverlening, en op de verdieping zijn totaal zes appartementen.

3.2

Stedenbouwkundig plan Biezenkamp

Inleiding

Het winkelcentrum de Biezenkamp is gedateerd en biedt niet langer de faciliteiten die noodzakelijk zijn voor een economisch gezonde en toekomstbestendige bedrijfsvoering. In de concurrentie met andere detailhandelcentra blijft het gebied achter in kwaliteit, dynamiek en aantrekkelijkheid. Om het winkelcentrum weer een gezonde basis voor een gezonde toekomst te geven is besloten tot een omvangrijke vernieuwingsoperatie. Deze vernieuwingsoperatie heeft een uitstraling naar een groter gebied en wordt positief beïnvloed door ingrepen in de omgeving, waarin ook onderwijsvoorzieningen, welzijnsactiviteiten en voorzieningen voor ouderen een ver gaande vernieuwing ondergaan. Deze vernieuwing past binnen de integrale visie die voor het totale plangebied is ontwikkeld en waarbij een intensieve menging van functies en een sterke samenwerking tussen onderwijs-, welzijns- en zorginstellingen wordt voorgestaan.

Voor het gebied De Biezenkamp is daarom een plan ontwikkeld waarbij is voorzien in een omvangrijke herstructurering. Het bestaande winkelcentrum zal grotendeels worden gesloopt en vervangen door een nieuw gebouwencomplex. Daarnaast zullen bestaande scholen, samen met welzijnsvoorzieningen worden samengevoegd in een multifunctioneel centrum en is het verzorgingshuis Het Hamersveld volledig vernieuwd en uitgebreid met aanleunwoningen. Ten slotte wordt een aanzienlijk woningprogramma gerealiseerd.

De hoofdpzet van dit plan is weergegeven in het Masterplan De Biezenkamp (november 2005) dat door de gemeenteraad van Leusden is vastgesteld op 22 december 2005.



Masterplan de Biezenkamp Leusden november 2005

Sinds de vaststelling van het Masterplan is door Proper Stok, de verantwoordelijke projectontwikkelaar, intensief overlegd met de huidige eigenaren van het winkelcentrum teneinde tot overeenstemming te komen over de realisatie van de nieuwbouw voor het winkelcentrum. Over de hoofdlijnen van deze nieuwbouw en de onderliggende afspraken met betrekking tot verhuizingen, schadevergoedingen, branchering en planning is met de huidige eigenaren overeenstemming bereikt. Ook is door de gemeente Leusden overleg gevoerd met omwonenden en anderszins betrokkenen bij de ontwikkeling van dit plan.

De stedenbouwkundige structuur ter plaatse van het winkelcentrum en op andere plekken binnen het plangebied is, op basis van het gevoerde maatschappelijk overleg, aangepast. Medio 2007 zijn deze aanpassingen aan de gemeenteraad van Leusden en de bevolking gepresenteerd in een voorontwerpbestemmingsplan en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte (2008). Op basis hiervan is aan het plan doorgewerkt. De schaal, doorlooptijd en dynamiek binnen het project de Biezenkamp zorgt voor steeds voortschrijdend inzicht en optimalisatie van de praktische, logistieke, ruimtelijke en technische planaspecten.

Door verslechterde marktomstandigheden en een aantal onvoorziene omstandigheden die kostenverhogend werken is in 2010 het stedenbouwkundig plan nogmaals aangepast. Hierbij zijn de oorspronkelijke doelstellingen zo goed mogelijk behouden om tot een kwalitatief hoogwaardig eindresultaat te komen. Tot welke planaanpassingen dit heeft geleid staat beschreven in de volgende paragraaf.

Aanpassingen van het masterplan

De doorgevoerde aanpassingen zijn in hoofdzaak de volgende:

1. aanpassingen in lay-out winkelcentrum

Ten opzichte van het masterplan was al eerder een wijziging in de plannen toegepast, daarbij is de scheiding tussen het winkelplein en de toevoerende straatjes opgeheven. De lay-out is zodanig aangepast dat van elke plek in het winkelgebied zoveel mogelijk winkels in het zicht liggen. In een latere aanscherping zijn de breedtes van de toegangen wat vergroot. Deze aanpassingen verbeteren de commerciële aantrekkelijkheid en daarmee de toekomstbestendigheid van het winkelcentrum.

2. aanpassingen in de functionele lay-out winkelcentrum

In het masterplan en ook nog in de aangepaste versies van het winkelcentrum werd uitgegaan van de discounter supermarkt (LIDL) schuin tegenover de huidige Jumbo, in blok C te vestigen. Consequentie van deze opzet was dat in de fasering tijdelijke huisvesting van de huidige winkeliers noodzakelijk was. Met het oog op de daarmee gepaard gaande ongemakken voor de huidige winkeliers en de kosten is de discount supermarkt (LIDL) nu gepland in het noordoostelijke blok (B). De vrijkomende ruimte in blok C kan worden gebruikt voor definitieve huisvesting van verhuizende winkeliers in het noordelijke deel en een gezondheidscentrum in het zuidelijke deel. Tijdelijke winkels en dubbele verhuizingen kunnen daardoor zeer beperkt worden.

3. Aanpassingen in de bouwhoogte

In het kader van de kwaliteitsbewaking en naar aanleiding van inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan is op een aantal punten voorgesteld aanpassingen in de bouwhoogtes door te voeren ten opzicht van het Masterplan. Voor een deel hadden deze aanpassingen te maken met het aanscherpen van de ruimtelijke variatie bij de hoekpanden, voor een deel met de compensatie van het verlies aan woningen door het vervallen van één toren op het MFC en voor een deel om een betere overgang van laag (aan de randen van het plangebied) naar hoog (in het midden) te bewerkstelligen.

Kort samengevat wordt de bebouwing op de westelijke hoek tegen de Jumbo (Blok A) en de westelijke toren van het MFC verlaagd (met 1 laag). De bebouwing op de oostelijke hoek van het noordelijk deel van het winkelcentrum (Blok B), de bebouwing aan de noordzijde van het zuidelijke blok (C), de bebouwing tussen de torens en de hoek aan de oostzijde aan de Asschatterweg wordt verhoogd met één laag. In 2007 zijn de meest ingrijpende wijzigingen in bouwhoogtes al gepresenteerd. Nadien zijn nog slechts enkele kleine wijzigingen doorgevoerd.

4 Vervallen vrijstaande woningen

In de zuid-west hoek van het plangebied waren in het masterplan drie vrijstaande woningen voorzien. Deze woningen zijn in de huidige planopzet vervallen om ruimte te maken voor het toevoegen van parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn in tijdelijke bestrating al gerealiseerd.

5. doorkoppeling Asschatterweg

Voor het functioneren van het winkelcentrum is het beter als de verschillende locaties met parkeerplaatsen met elkaar zijn verbonden. Ook moeten de supermarkten bevoorraad kunnen worden, liefst zonder draaiende en kerende bewegingen van vrachtwagens. Vanuit die optiek was het wenselijk om een verbinding in stand te houden tussen Zwarteweg en Asschatterweg/Torenakkerweg. In het Masterplan wordt de mogelijkheid van deze koppeling als optie genoemd, maar deze is niet op de masterplankaart weergegeven. Bij het in stand houden van de verbinding bestaat de kans op doorgaand (sluip)verkeer terwijl een van de uitgangspunten is doorgaand (sluip)verkeer binnen het plangebied zo veel mogelijk te voorkomen. Om aan beide uitgangspunten tegemoet te komen is in het stedenbouwkundige plan nu voor auto's éénrichtingsverkeer mogelijk gemaakt vanaf de Zwarteweg naar de Asschatterweg/Torenakkerweg. In deze straat geldt een 30 km/uurregime en worden autoremmende maatregelen getroffen. De wegprofielen zijn hier zodanig dat, mocht later een ander regime wenselijk zijn, hier ook verkeer in twee richtingen eenvoudig te realiseren is.

6. toevoeging twee-onder-een-kapwoningen

Om de koppeling in de Asschatterweg te kunnen realiseren dient het woningaantal westelijk van de kerk te worden verlaagd. Ter compensatie wordt aan de achterzijde aan de oostkant een tweetal twee-onder-een-kapwoningen toegevoegd. Het parkeerareaal aan de achterzijde van de kerk is aangepast. Langs de Asschatterweg worden immers meer parkeerplaatsen gerealiseerd (ten behoeve van het winkelend publiek). De parkeerplaatsen achter de kerk is daardoor meer ten behoeve van de bewoners. Aan de zuidzijde zijn de patiowoningen, die in het masterplan waren opgenomen, vervangen door 2-onder-1-kapwoningen. Dit woningtype voldoet beter aan de huidige markt-vraag.

7. aanpassing parkeerkelder Multi Functioneel Centrum

Het masterplan voorzag in een half ondergrondse parkeerbak onder het Multi Functioneel Centrum (MFC) met meer dan 200 parkeerplaatsen, waarvan ongeveer 93 openbaar. Met name deze openbare garageplaatsen bleken bij de planuitwerking problematisch. Tegenover de (hoge) kosten staan bij gratis parkeren geen baten. Beheer en onderhoud zijn eveneens kostbaar. Er zijn extra kostbare voorzieningen nodig om ook met winkelwagens de garage te kunnen betreden. Voor optimale autobereikbaarheid van de winkels ligt de parkeergarage onder het MFC ook nog eens te ver weg van de meeste winkels. De uitgeefbare (dus niet openbare) parkeerplaatsen onder MFC zouden ook voor bewoners van Blok B zijn. Kopers van deze appartementen zijn echter veel beter af met een eigen parkeerplaats in het eigen gebouw dan in een gebouw aan de overkant. In de uitwerking van de fasering blijkt dat Blok B eerder zal worden verkocht en gebouwd dan het MFC, waardoor gekoppelde verkoop van parkeerplaatsen niet mogelijk is.

Om bovenstaande redenen is nu gekozen om de grote parkeergarage onder het MFC niet te realiseren. In plaats daarvan is een aantal volledig verdiepte parkeervoorzieningen onder de winkelblokken B en C toegevoegd en resteert een volledig verdiepte, maar kleinere parkeerkelder onder het MFC. Al deze parkeerplekken zijn ten behoeve van bewoners of winkeliers. Er zijn dus geen openbaar toegankelijke garageparkeerplaatsen meer voorzien omdat die te kostbaar zijn, voor beheerproblemen zorgen en suboptimale kwaliteit leveren. Ook het aantal maaiveldparkeerplaatsen in het openbaar gebied is vergroot. De lay-out van het plan is hierop aangepast. Aan de onmiddellijke westzijde van de kerk is nu een plein met parkeerplaatsen voorzien. De hier eerder geplande rij woningen verschuift in noordelijke richting. Tussen deze woningen en de achtererven van de woningen aan de Lijsterbeslaan blijft ruimte over ten behoeve van een fietspad en groen.



Aangepast stedenbouwkundig plan de Biezenkamp februari 2011

Historisch perspectief en cultuurhistorische belangen

De bestaande bebouwing in het plan De Biezenkamp bevat geen elementen met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Wel kan de stedenbouwkundige structuur van Schateren en Hamersveldseweg-Zwarteweg worden beschouwd als een neerslag van de historische ontstaansgeschiedenis van Leusden. De oorspronkelijke kruising Asschatterweg-Hamersveldseweg was immers de kruising van waaruit het oorspronkelijke Leusbroek en Hamersveld is ontstaan. De ruimtelijke continuïteit van de Asschatterweg is bij de oorspronkelijke realisatie van de Biezenkamp teniet gedaan. Door het winkelgebied in het verlengde van de Asschatterweg te situeren wordt deze continuïteit in zekere mate hersteld. Het verwijderen van de 'slinger' in de Asschatterweg als onderdeel van de realisering van blok C speelt daarbij een rol.

Inrichtingsplan

Uit de inspraakreacties die zijn binnengekomen op het voorontwerpbestemmingsplan bleek, dat er bij omwonenden en andere betrokkenen veel onduidelijkheid was over de plannen met betrekking tot de openbare ruimte in de Biezenkamp. Met name over zaken als parkeren, verkeersstromen en groen bestonden veel vragen.

Het College heeft daarom in 2007 besloten naast het bestemmingsplan een inrichtingsplan op te stellen. Dit inrichtingsplan maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure volgens de Wro, maar geeft wel inzicht in de invulling van het openbaar gebied. Het inrichtingsplan is als onderbouwing aan het bestemmingsplan gehecht. Het inrichtingsplan betreft in eerste instantie een weergave van de logistieke oplossing van bereikbaarheid en parkeercapaciteit. Dat wil zeggen dat situering van groenzones, bomen, wegen, paden en parkeerplaatsen een juiste weergave vormen, de materialisatie daarentegen kan nog wijzigingen ondergaan op grond van technische eisen en/of financiële overwegingen.

Het inrichtingsplan is opgebouwd rondom twee centrale ruimtes: het plein in het winkelcentrum en De Brink voor het MFC. Deze pleinen fungeren als ontmoetingsruimte bij enerzijds de winkelvoorzieningen en anderzijds de maatschappelijke voorzieningen (scholen, welzijn en kerk). De pleinen vormen samen het voetgangersgebied en zullen in materiaal en inrichting voelen als een samenhangend geheel. De weekmarkt kan op deze pleinen worden gehouden.

De parkeerfaciliteiten zijn gegroepeerd rond het winkelcentrum en zijn bereikbaar vanuit de vier windrichtingen: Zwarteweg aan de noordzijde, Zwarteweg/Burgemeester De Beaufortweg/Hamersveldseweg aan de westzijde, Hamersveldseweg/voormalige westelijke Asschatterweg aan de zuidzijde en de voormalige oostelijke Asschatterweg aan de oostzijde. Ter plaatse van de aansluiting van het Ossensteegje aan de voormalige oostelijke Asschatterweg is een klein gedeelte van de route uitgevoerd als eenrichtingverkeer (van west naar oost), dit zorgt ervoor dat geen sluipverkeer mogelijk is van de oost- naar de westzijde van het plangebied. Hiermee wordt invulling gegeven aan het in het masterplan weergegeven streven de Asschatterweg te “knippen”, dat wil zeggen te ontdoen van doorgaand (sluip)verkeer. De wegprofielen zijn hier zodanig dat, mocht later een ander regime wenselijk zijn, hier ook verkeer in twee richtingen eenvoudig te realiseren is.

Het parkeren is ondergebracht, deels in ondergrondse gebouwde voorzieningen voor de bewoners (de Asschat, ter plaatse van de woningbouw op het MFC, het centrale winkelblok C en het winkelblok B) en voor het overige op maaiveld in het openbare gebied.

Ter plaatse van de huidige rotonde in de Hamersveldseweg wordt een nieuwe plek vormgegeven die het historische kruispunt van Hamersveldseweg en Asschatterweg verbeeldt: de plaats van waaruit Leusden is gegroeid. Het voormalig gemeentehuis komt weer te liggen aan een centrale plek in het dorp.

3.3

Verkeer en parkeren

De Biezenkamp vormt een knooppunt van verschillende verkeersstromen. Alle functies die in het plangebied een plek krijgen, trekken verkeer aan. Iedere functie - wonen, winkelen, (zakelijke) dienstverlening, onderwijs, kantoor, horeca en zorg heeft daarbij zijn eigen kenmerken.

Verkeersbewegingen rijdend verkeer

Naast het bestemmingsverkeer (verkeer met een herkomst of bestemming de Biezenkamp) is in de huidige situatie ook doorgaand verkeer aanwezig. Een belangrijke hoofdroute voor de fiets doorkruist de Biezenkamp oost-west tussen de Asschatterweg en de Burg. De Beaufortweg, maar ook noord-zuid via de Hamersveldseweg - Zwarteweg. In de nieuwe structuur komt de oost-westroute voor autoverkeer via de Asschatterweg naar de Hamersveldseweg van/naar Amersfoort en A28 te vervallen. De Middenweg/Randweg en de Noorderinslag/Groene Zoom zijn daarvoor de aangewezen alternatieven.

Voetgangers

Voor ouderen en scholieren zijn veilige looproutes van groot belang. Daar waar looproutes worden gekruist door fiets of auto worden maatregelen getroffen om de kans op ongevallen te minimaliseren. Ook de kwaliteit van het winkelerf en de loopverbindingen vanaf de parkeerplaatsen vragen extra aandacht.

Fietsverkeer

De Biezenkamp wordt doorsneden door een belangrijke hoofdfietsroute (oost-westverbinding). Deze route wordt dagelijks door grote aantallen scholieren en werkers gebruikt. Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen kan het bestaande tracé van dit vrijliggende fietspad niet worden gehandhaafd. In plaats daarvan wordt (doorgaand) fietsverkeer voortaan langs de noordzijde van het winkelgebied richting Zwarteweg geleid. Dit nieuwe tracé wordt slechts gedeeltelijk aangewezen/ingericht als fietspad. Op deze gedeeltes heeft de fietser het alleenrecht. Er zijn echter ook gedeeltes waar de fietser de openbare ruimte moet delen met het overige verkeer. Van een volledig conflictvrije doorgaande fietsroute is dan ook geen sprake. Binnen een 30 km/uur-gebied is dit geen ongebruikelijke combinatie. Mits aantrekkelijk vormgegeven, kan deze fietsverbinding langs de noordzijde van het winkelgebied als alternatief dienen voor doorgaand fietsverkeer.

Shared - Space

In het centrale deel van het plangebied ligt het primaat bij de voetgangers. Dit voetgangersgebied, dat obstakelvrij wordt ingericht, staat echter ook open voor bevoorradingsverkeer. Hier wordt ook de weekmarkt gehouden. Omdat een route door het hart van de Biezenkamp nu eenmaal de kortste (fiets)route is moet rekening worden gehouden met mede-gebruik door fietsers. Een deel van de bezoekers van het nieuwe centrumgebied zal (altijd) proberen om de

bestemming (binnen het plangebied) fietsend te bereiken. Zolang er geen sprake is van doorgaand fietsverkeer hoeft dit geen probleem te zijn; de ervaring leert dat bestemmingsverkeer zich anders gedraagt c.q. meer rekening houdt met voetgangers dan doorgaande fietsers. Op voorhand is duidelijk dat het volledig weren van fietsers in de praktijk geen haalbare kaart is. Mede om die reden wordt het voetgangersgebied ook formeel opengesteld voor fietsers die in dit gebied moeten zijn (shared-space-principe). Op marktdagen is dit uiteraard niet gewenst. Dan moet gebruik worden gemaakt van de fietsroute langs de noordzijde van het plangebied. Het plan voorziet ook in de mogelijkheid tot aanleg van een langzaam verkeersverbinding (voet/fietspad) langs de zuidzijde van het woonzorgcentrum 't Hamersveld.

1. Openbaar vervoer

Het plangebied van De Biezenkamp maakt een nieuwe route voor bus (lijn 78) noodzakelijk. Al vanaf december 2008 rijdt het openbaar vervoer (buslijn 78) een nieuwe route met haltes ter weerszijden van de Biezenkamp. Deze nieuwe route is: Heiligenbergerweg, Groene Zoom, Burg. De Beaufortweg, Zwarteweg, Flankement, Vlietsingel, Schotkamp, Ruigevelddreef, Middenweg, Asschatterweg, Torenakkerweg, Noorderinslag, Heiligenbergerweg weer richting Amersfoort. De nieuwe halteplaatsen zijn (Torenakkerweg nabij Asschatterweg en de Burg. De Beaufortweg nabij de Zwarteweg.

Autoverkeer

In de nieuwe structuur komt de oost-westroute via de Asschatterweg naar de Hamersveldseweg (van/naar Amersfoort en A28) te vervallen. De Noorderinslag/Groene Zoom en de Middenweg/Randweg zijn daarvoor de aangewezen alternatieven. Aan de oostkant loopt straks de Asschatterweg met een bocht door in de Torenakkerweg. Vanaf de Groene Zoom blijft de Burg. De Beaufortweg de belangrijkste route en de Zwarteweg vanaf de Randweg. De Hamersveldseweg heeft een verblijfsfunctie (30 km/uur-gebied). In een afzonderlijk project wordt hiervoor een nieuwe vormgeving uitgewerkt. De Biezenkamp is vanuit alle richtingen goed per auto bereikbaar. Het plan voorziet in het tegengaan van sluipverkeer (=doorgaand verkeer) in het plangebied. Aan de noordrand wordt hiertoe een ondergeschikte koppeling gemaakt die in één richting (west-oost) kan worden bereden, zodat het verkeer in de ochtendspits, die in Leusden sterk Oost-West is georiënteerd niet door het plangebied kan. De berekeningen voor akoestiek en luchtkwaliteit zijn op deze variant berekend. Eventueel zijn nog verdergaande maatregelen mogelijk, zoals het geheel afsluiten voor autoverkeer tijdens de spits en de nacht. Mogelijk kan dan buiten de spits overdag de ondergeschikte koppeling wel in twee richtingen worden bereden. Het gehele plangebied is reeds als 30 km/uur-zone aangewezen. De toekomstige inrichting wordt hiermee in overeenstemming gebracht.

Parkeervoorzieningen

Het functioneren van de Biezenkamp is in sterke mate afhankelijk van de realisatie van voldoende parkeervoorzieningen. Een complexe mix van functies

zoals winkels, wonen, school, werken, kerk, zorg en overige voorzieningen levert over de hele dag een levendig komen en gaan van auto's. Gebruikers van sommige functies zijn gelijktijdig aanwezig. De parkeervraag varieert van uur tot uur en van dag tot dag van de week. In het ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom - CROW - 2004) staan parkeernormen met daarbij een berekeningsmethode uitgaande van aanwezigheidspercentages per categorie en periode.

De parkeernormen die in dit plan worden gehanteerd, zijn een gemiddelde tussen de minimale en maximale norm uit het ASVV 2004. Deze gemiddelde norm doet recht aan de situatie in de Biezenkamp. In de parkeerbalans wordt rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen oftewel het verspreid over een dag voor verschillende functies kunnen gebruiken van dezelfde parkeerplaatsen. Daarmee wordt de beschikbare capaciteit optimaal benut.

In het opgestelde Inrichtingsplan is dit aspect aan de orde gesteld. Daarbij is het bestemmingsplan niet de plaats om in detail verder op de parkeerbalans in te gaan. Bij de planuitwerking vindt de toets plaats of de vraag naar parkeerplaatsen adequaat wordt gerealiseerd. Daarbij speelt een rol of parkeerplaatsen ook in de beleving van de automobilist op de goede locaties liggen. Dat geldt in het bijzonder voor gereserveerde plaatsen voor mensen met een handicap. De gemeente beschikt over een juridisch instrumentarium om de beschikbare parkeercapaciteit zo optimaal mogelijk te benutten.

Het parkeren voor de grondgebonden woningen vindt, daar waar mogelijk, plaats op eigen terrein. Bewoners van de appartementen dienen hun auto's in een parkeergarage te stallen. Verschillende parkeeroplossingen op eigen terrein hebben een verschillend gebruik en tellen dus niet altijd mee bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen en de toetsing aan de normen.

De volgende normen worden toegepast:

Detailhandel	3,25	pp	/100 m ²
Supermarkten	3,25	pp	/100 m ²
Horeca	5,0	pp	/100 m ²
Woningen	1,3-1,7	pp	/woning
Diensten/kantoren	1,5	pp	/100 m ²
Welzijn/cultuur	1,0	pp	/100 m ²
Brede school personeel	0,5	pp	/lokaal
Brede school kiss&ride	65	pp	

Deze normering is gecombineerd met factoren voor gelijktijdigheid, dat wil zeggen de mate waarin verschillende functies gelijktijdig actief zijn en parkeerbehoefte genereren. Op grond van deze berekeningen is vastgesteld dat maatgevend voor de parkeerbehoefte de gemiddelde koopavond is met een behoefte van 586 plaatsen. De parkeercapaciteit op grond van het inrichtingsplan bedraagt circa 625. Met een capaciteit van circa 625 parkeerplaatsen wordt de normering ruimschoots gehaald. Het is wenselijk iets meer parkeerplaatsen te realiseren dan met dit programma volgens de norm nodig is. Hiermee zijn de belangen van ondernemers, voldoende capaciteit dicht bij de voorzieningen, en omwonenden, geen parkeeroverlast in woonwijken, gediend.

Verder draagt het realiseren van een aantal parkeerplaatsen boven de norm en ook de goede verderling van deze plaatsen, er aan bij dat er ook in de komende jaren geen behoefte aan een parkeerregime (blauwe zone of betaald parkeren) wordt verwacht.

Parkeernormering zorgcentrum 't Hamersveld, Asschat en Torenakker

In de parkeerbehoefte van dit zorgcentrum (inclusief bezoekers) moet volledig op eigen terrein van het zorgcentrum worden voorzien. Dit betekent dat ook hier parkeervoorzieningen gerealiseerd moeten worden overeenkomstig de aanbevelingen uit het ASVV (aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom - CROW -2004).

3.4

Woonservicezone

De gemeente Leusden wil ervoor zorgen dat haar inwoners zo lang mogelijk in de eigen omgeving kunnen blijven wonen. Daarbij is het uitgangspunt eigen verantwoordelijkheid en waar nodig ondersteuning. Om dit te realiseren wordt er gewerkt aan voorzieningen die zijn afgestemd op de behoeften van de inwoners van Leusden op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Hierbij is er bijzondere aandacht voor bewoners die speciale voorzieningen nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen.

De Biezenkamp is één van de vier centrumgebieden waar specifieke voorzieningen komen die met zo min mogelijke belemmeringen toegankelijk zijn voor bewoners. Daarbij gaat het niet alleen om toegankelijke woningen maar ook om een ontmoetingsruimte, een gezondheidcentrum, winkels, scholen, welzijnsactiviteiten en zorgverlening. Omdat zowel bewoners met als zonder beperkingen deze voorzieningen moeten kunnen gebruiken is een belangrijk aspect de toegankelijkheid van het gebied voor bijvoorbeeld mensen met een rolstoel of rollator en een goede doorgang voor slechtzienden.

Uitvoerbaarheids- aspecten

4

4.1

Geluid

Verkeersgeluid

Bij de realisatie van dit plan moet, voor het aspect geluid een goed woon- en leefklimaat worden behaald. Voor gebieden waar een 30 km/uurzone geldt, zoals ook in dit plan, is de Wet geluidhinder (Wgh) niet direct van toepassing. In het geluidbeleid van de gemeente Leusden is bepaald dat bij nieuwbouw van woningen in 30 km/uur gebieden, akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Bij de planvorming van dergelijke gebieden worden de grenswaarden in de Wgh wel als referentie gebruikt om de effecten van de geluidbelasting inzichtelijk te maken. Als de geluidbelasting niet boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh komt, dan is een goed woon- en leefklimaat zonder meer behaald.

Uit de resultaten van het geluidonderzoek blijkt, dat op de nieuwe woningen de geluid-belasting vanwege de afzonderlijke 30 km/uur wegen op 14 rekenpunten meer dan 48 dB bedraagt. De hoogste geluidbelasting bedraagt 54 dB. Op de bestaande woningen langs het Ossensteegje bedraagt de hoogste geluidbelasting vanwege de afzonderlijke 30 km/uur wegen niet meer dan 48 dB.

Als de geluidbelasting op de gevels meer bedraagt dan 48 dB dan is daarmee nog niet bepaald dat er sprake is van een slecht woon- en leefklimaat. De invulling van een plangebied kan zeer divers zijn en ieder plangebied vraagt om een specifieke belangenafweging.

Er is in de Biezenkamp sprake van een goed woon- en leefklimaat na realisatie van de herstructurering. De berekende geluidbelasting is niet zodanig hoog dat dit aanleiding geeft om het plan aan te passen. Dat de voorkeursgrenswaarde in dit plan niet wordt gehaald, is te verklaren vanuit het oogpunt van de invulling van het plangebied, namelijk als centrumgebied. Om de commerciële functie van de Biezenkamp naar de toekomst toe te garanderen, is het van belang de Biezenkamp te herontwikkelen tot een duurzaam buurtwinkel-, zorg- en dienstencentrum. Het streven in de Biezenkamp is om deze en aanvullende voorzieningen (als zorgfuncties en gezondheidszorg) zo dicht mogelijk bij de doelgroepen te brengen. Als woongebied zal het zich tot een gebied met een meer stedelijk karakter dan de aanliggende wijken ontwikkelen. Het aantal functies is daarmee divers en daar gaat bovendien uit van een duidelijk waarneembare verkeersaantrekkende werking.

Maatvergrotingen van de openbare ruimte, met als doel de geluidbelasting te reduceren, zouden om effectief te zijn dermate groot moeten zijn dat daarmee het karakter en capaciteit van het plan onaanvaardbaar worden aangetaast. Voor het aanbrengen van geluidwerende maatregelen tussen de bron van het geluid en de ontvanger (zoals een geluidwal, of -scherm) ontbreekt de fysieke ruimte. Deze maatregelen blokkeren bovendien de relatie tussen bebouwing en openbaar gebied, dit is stedenbouwkundig gezien volstrekt ongewenst.

Het toepassen van een stille vorm van verharding (bijvoorbeeld stil asfalt) zou de kleinschalige, dorps karakteristiek van de inrichting van het openbaar gebied (die de verbinding moet leggen tussen de stedelijke plankarakteristiek en de als dorps ervaren Leusdense woonwijken) volledig teniet doen. Bovendien blijkt uit de praktijk dat asfaltverharding de gemotoriseerde weggebruiker uitnodigt om harder te rijden dan de maximaal toegestane snelheid, dit werkt uiteraard negatief door naar de verkeersveiligheid en de geluidbelasting.

In het plangebied wordt een vlakke elementverharding toegepast waarvan de elementen geen vellingkanten hebben. De bestrating wordt mechanisch in keperverband gelegd. De eigenschappen van de toe te passen elementen en de wijze van leggen hebben, gezien de ervaringen uit de praktijk, uiteindelijk tot gevolg dat de hierboven weergegeven geluidbelasting enigszins lager zal uitvallen. Dit is echter niet meegenomen in het geluidmodel omdat deze uitgangspunten te specifiek zijn voor het model.

De binnenwaarde van de nieuw te bouwen woningen moet voldoen aan de huidige norm van 33 dB in het Bouwbesluit 2003. Om inzichtelijk te maken of de binnenwaarde kan worden gehaald, is de gecumuleerde geluidbelasting inzichtelijk gemaakt. De gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle wegen samen (zonder aftrek van art. 110g Wgh) bedraagt op 14 rekenpunten meer dan 53 dB. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 60 dB. Voor deze woningen moet de grenswaarde van 33 dB worden gewaarborgd. Dit vindt plaats bij de toetsing van de aanvragen omgevingsvergunning voor de te realiseren bouwwerken.

De berekende geluidbelastingen in het plangebied geven, gezien het voorgaande, geen aanleiding om tot een andere planopzet of invulling daarvan over te gaan.

Industriegeluid

Onder industriegeluid valt de geluidbelasting afkomstig van bedrijven (inrichtingen in de zin van de Wet Milieubeheer (Wm)) in het plangebied. In het algemeen kan worden gesteld dat de bedrijven die zich vestigen in de Biezenkamp onder de werking van het Besluit Algemene Regels voor Inrichtingen Wet milieubeheer (BARIM) vallen, ook wel Activiteitenbesluit genoemd. In dat besluit staan onder andere normen die gelden voor geluid afkomstig van bedrijven zoals horeca, detailhandel et cetera. De bedrijven zelf zijn verantwoordelijk

voor de naleving van de geluidnormen. De gemeente ziet hierop toe in de vorm van handhaving.

Ten aanzien van het laden en lossen van de Lidl supermarkt, welke wordt bevoorradt aan het Ossensteegje, wordt opgemerkt dat dit vanwege het voorkomen van geluidsoverlast inpandig zal gaan plaatsvinden. Ten aanzien van dit punt zijn specifieke afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.

4.2

Lucht

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Onder de Wet luchtkwaliteit 2007 vallen het “Besluit niet in betekende mate bijdragen (NIBM) 2007”, het “Besluit gevoelige bestemmingen, 2009”, de Regeling NIBM 2007, de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007, de wijziging van deze Regeling en de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007.

DHV heeft in maart 2009 in opdracht van de gemeente Leusden een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform deze wet- en regelgeving. Ingevolge de Wet luchtkwaliteit is gerekend met het CAR II-model v7.0.

Omdat het nog onduidelijk was hoe de situatie er exact uit komt te zien, is ervoor gekozen om een worst case scenario te hanteren. Er is in dit geval gerekend met de maximaal te verwachten verkeersintensiteit op de wegen in de omgeving van het plangebied. Het gaat bij de locatie de Biezenkamp om wijziging van de luchtkwaliteit ten gevolge van de veranderende verkeersintensiteiten en de bijdrage van de parkeergarage(s). De Wet luchtkwaliteit verlangt in de eerste plaats inzicht in de blootstellingsconcentraties in het invloedgebied van het plan (plangebied en omliggende wegen). Als de grenswaarden overschreden worden, is tevens het vaststellen van de bijdrage van het plan aan de luchtkwaliteit in de omgeving nodig.

Uit de resultaten van de berekeningen voor de omliggende wegen blijkt dat in het plangebied in 2007, 2010, 2015 en 2020 voor zowel stikstof dioxide (NO₂) als fijnstof (PM₁₀) geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. Hoewel de intensiteiten in de toekomst toenemen vanwege autonome groei van het verkeer en de ontwikkelingen rond de Biezenkamp zijn de concentraties in de toekomst lager. Deze verbetering is te danken aan een lagere uitstoot per voertuig, als gevolg van technologische maatregelen en de lagere achtergrondconcentraties. Op grond van een goede ruimtelijke ordening is er, gelet op de ligging van het plangebied, ten aanzien van luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van gevoelige bestemmingen op deze locatie, zoals de voorziene school en het kinderdagverblijf.

Voor wat betreft de parkeergarages is een semi-kwantitatieve inschatting gemaakt, waarbij de concentratie van benzeen kan oplopen tot 2,2 µg/m³ voor de weg naar de nieuwe parkeergarage. Dit is onder de grenswaarde voor benzeen van 5 µg/m³. Dit is berekend voor de worst-casesituatie met 400 parkeerplaatsen, resulterend in 2000 parkeerbewegingen voor de parkeergarages gezamenlijk.

Op basis van de worst-casebenadering kan geconcludeerd worden dat er geen normoverschrijding van benzeen zal plaatsvinden. De bouwvergunningverlener zal tijdens de toetsing van de bouwvergunningaanvraag, dit binnen het kader van NEN 2443, aandacht moeten besteden aan ventilatie-eisen. Wanneer hieraan voldaan wordt zal de situatie verre van worst-case zijn.

Op grond van de uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat voor de geplande locatie geen specifieke knelpunten met betrekking tot de luchtkwaliteit worden verwacht. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.3

Hinder van bedrijven

Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Specifiek wordt ingegaan op het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en van gevoelige functies nabij bedrijven.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de omliggende bedrijven (waaronder de firma Tolboom) enerzijds geen belemmeringen opleveren voor de nieuwbouw en anderzijds levert de nieuwbouw geen beperkingen op voor de aanwezige omliggende bedrijven.

In verband met het bovenstaande is het aannemelijk dat de milieuhinder voor de omgeving binnen aanvaardbare grenzen blijft.

4.4

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeente dient er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen bekend zijn en in de ruimtelijke inrichting worden meegewogen. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te

verstoren in een gebied met archeologische waarde of de verwachting dat er archeologische waarden aanwezig kunnen zijn, moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

Archeologische verwachting

Op basis van de Indicatieve Kaart met Archeologische Waarden (IKAW) is in 2007 een globaal bureauonderzoek uitgevoerd door het Centrum voor Archeologie (CAR) van de gemeente Amersfoort (d'Holloosy 2007).

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied in drie gebieden is in te delen:

- De zone langs de Hamersveldseweg is aangewezen als terrein met hoge archeologische waarde (AMK-terrein: hier zijn historische en landschappelijke aanwijzingen dat archeologische resten in de bodem aanwezig zijn);
- Langs de Hamersveldseweg en het tracé van de Asschatterweg ligt een gebied met hoge archeologische verwachting.
- Voor de rest van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting.



Archeologische waarden

blauw: AMK-terrein met hoge archeologische waarden

rood: Hoge archeologische verwachtingswaarden

Aangenomen mag worden dat het bodemarchief plaatselijk zeer aangetast is door de aanleg van de wijk Rozenboom. Hierbij moet gedacht worden aan terreinegalisatie, graafwerkzaamheden ten behoeve van kelders en funderingen, bouwwerken, sloopwerkzaamheden, verharde wegen en ondergrondse infrastructuur. De resterende delen van het bodemarchief zijn daardoor waardevoller. Indien archeologische resten aanwezig zijn, bevinden deze zich naar verwachting in goede staat van conservering.

Archeologisch onderzoek

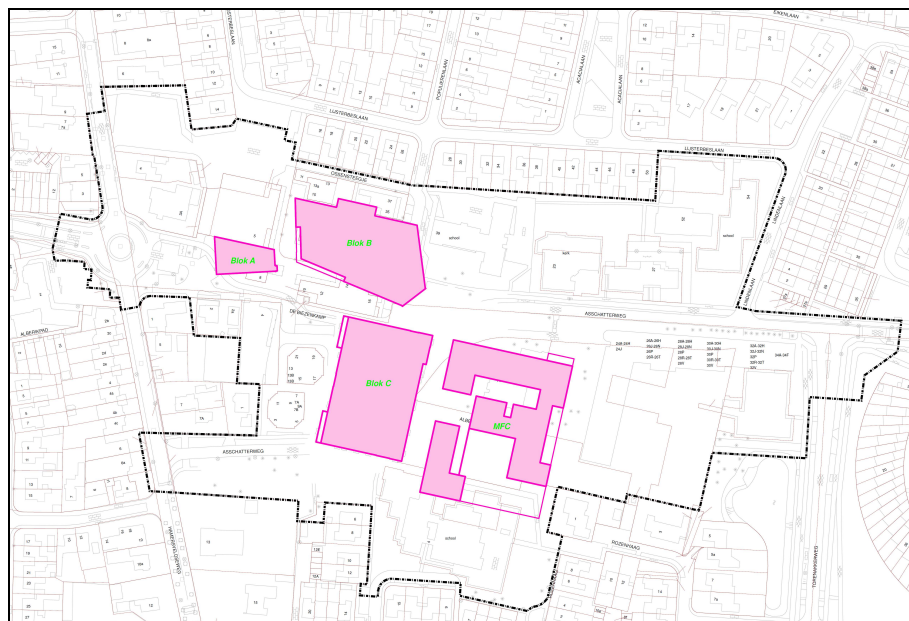
Op 5 oktober 2009 heeft de heer M. Verhamme van het Centrum voor Archeologie (CAR) van de gemeente Amersfoort een archeologisch advies opgesteld voor vier deelgebieden binnen het plangebied (gebieden A t/m D):

deelgebied A: bouw van supermarkt Super de Boer;

deelgebied B: bouw van supermarkt Lidl;

deelgebied C: bouw van gebouw C;

deelgebied D (MFC): bouw van het multifunctionele centrum.



Deelgebied A en B zijn vanwege de (verwachte) grootschalige verstoringen door het CAR vrijgegeven van verder archeologisch onderzoek.

Voor deelgebied C heeft het CAR geadviseerd de bodemversturende werkzaamheden archeologisch te laten begeleiden. De graafwerkzaamheden zijn inmiddels door een archeoloog van het CAR begeleid. Er is geconstateerd dat de bodem tot op grote diepte was verstoord. Er zijn geen archeologische sporen of vondsten aangetroffen. Hierop is deelgebied C vrijgegeven door het CAR en hoeft er geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Voor deelgebied D is geadviseerd een archeologisch veldonderzoek uit te voeren door middel van proefsleuven. Dit proefsleuvenonderzoek is in januari 2010 uitgevoerd door het CAR in opdracht van de gemeente Leusden. Er zijn geen archeologische resten aangetroffen. Deelgebied D is hierop vrijgegeven en hoeft ook niet nader te worden onderzocht.

Gebied met hoge archeologische waarde of hoge archeologische verwachting

In het deel van het plangebied dat binnen het gebied met hoge archeologische waarde (AMK-terrein) of hoge archeologische verwachting valt en niet binnen de deelgebieden A tot en met D, dient archeologisch onderzoek zo vroeg mogelijk in de planvorming te worden betrokken, indien de bodemingrepen 30 cm of dieper onder het maaiveld gaan plaatsvinden. Dit betekent dat, zodra de omvang en diepte van de geplande bodemingrepen globaal bekend zijn, middels een bureauonderzoek dient te worden gekeken of een inventariserend veldonderzoek nodig is. Dit veldonderzoek dient om de aanwezigheid, aard, omvang en conservering van de archeologische resten in kaart te brengen, om de behoudenswaardigheid ervan te bepalen.

In de zomer van 2011 heeft op basis van het stedenbouwkundig plan een quickscan archeologie plaatsgevonden. Op basis van dit onderzoek is het gebied met een hoge archeologische vervangingswaarde teruggebracht en wordt onderscheid gemaakt tussen een gebied waar de archeologische waarden op een diepte van minimaal 50 cm zitten.



Het gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde is teruggebracht tot het paars aangeduide gebied. Voor het zuidelijke deel is de verwachting dat eventuele archeologische waarden op een diepte minimaal 50 cm zitten.

Gebied met lage archeologische verwachting

In het deel van het plangebied met lage archeologische verwachting worden geen archeologische resten verwacht. Bodemverstorende werkzaamheden hoeven hier niet voorafgegaan te worden door archeologisch onderzoek. Hoewel archeologische resten in dit deel van het onderzoeksgebied niet verwacht worden, kan nergens de aanwezigheid van archeologische vondsten en sporen geheel uitgesloten worden. Er geldt te allen tijde een meldingsplicht.

Meldingsplicht

De Monumentenwet 1988(artikel 53) stelt dat indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, hij verplicht is dit direct te melden. De melding dient te gebeuren bij het Centrum voor Archeologie van de gemeente Amersfoort (telefoon 033-4637797 tijdens kantooruren).

4.5

Externe veiligheid

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004, zijn normen voor de maximaal toelaatbare/aanvaardbare risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of vervoersassen van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water en via buisleidingen vastgelegd.

Woningen en scholen worden hierin beschouwd als kwetsbare objecten, speeltuinen, sporthallen, winkels, kantoren en hotels (tot een bepaalde omvang) als beperkt kwetsbare objecten. Ten aanzien van het Plaatsgebonden Risico (PR) gelden voor kwetsbare objecten grenswaarden, voor beperkt kwetsbare objecten gelden richtwaarden. Het plan dient te worden getoetst aan beide waarden. Voor bepaling van het groepsrisico moet worden gekeken of de te ontwikkelen locatie ligt binnen het invloedsgebied van een inrichting waar een gevaarlijke stof aanwezig is. Onder invloedsgebied wordt verstaan een gebied waar volgens de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

De provincie Utrecht heeft op internet een risicokaart gepubliceerd met hierop bronnen relevant in het kader van de externe veiligheid aangegeven.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart Provincie Utrecht met het plangebied globaal aangegeven

Bron: Risicokaart provincie Utrecht

In en nabij het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen waarop vorengenoemd besluit van toepassing is. Er is daarom binnen het plangebied geen sprake van overschrijding van de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Op grond van het Bevi geldt voor kwetsbare objecten een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Het groepsrisico wordt getoetst aan een oriëntatiewaarde. In deze toetsingswaarde voor het groepsrisico is de kans op groepen slachtoffers verwerkt. Het is gekoppeld aan de personendichtheid binnen het invloedsgebied van een ongeval met een gevaarlijke stof. Aangezien in en nabij het plangebied geen relevante inrichtingen zijn gelegen waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, vervalt deze verantwoordingsplicht.

De gemeente Leusden heeft op 11-10-2007 een routing gevaarlijke stoffen vastgesteld. De Torenakkerweg en de Asschatterweg maken geen deel uit van deze route. Over het eventuele transport van gevaarlijke stoffen over de Torenakkerweg en Asschatterweg zijn geen gegevens bekend. De verwachting is dat dit minimaal is. In de nabijheid van het plangebied is geen spoor of water aanwezig waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd. Er zijn eveneens geen relevante buisleidingen aanwezig.

4.6

Flora en fauna

In december 2006 is een quickscan natuurwaarden De Biezenkamp (Tauw, 22 december 2006) uitgevoerd naar de vraag of er beschermde soorten aanwezig zijn, of er een negatief effect voor deze soorten is te verwachten en zo ja, of dat negatieve effect valt te voorkomen.

In het gehele plangebied De Biezenkamp is een aantal diersoorten aanwezig dat bescherming geniet van de Flora- en faunawet. Het betreft een aantal broedvogelsoorten, twee soorten vleermuizen (gewone dwergvleermuis en laatvlieger), bosmuis, egel, bruine kikker en gewone pad. Voor de vleermuizen en broedvogels geldt, dat deze niet mogen worden verstoord of het leefgebied mag worden aangetast.

Vleermuizen vallen onder soorten van tabel 3 in het kader van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat vaste rust- en verblijfplaatsen *jaarrond* beschermd zijn. Dit betekent dat verblijfplaatsen, ook buiten het kwetsbare seizoen, niet aangetast of verstoord mogen worden zonder een ontheffing, dus wanneer deze worden gevonden in te slopen gebouwen, is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Voor broedvogels geldt een uitgebreide toets in de zin van de Flora- en faunawet, hetgeen vergelijkbaar is met de toets voor tabel 3 (en niet tabel 2, zoals in de quickscan is vermeld). Het uitgangspunt van de Flora- en faunawet is het voorkomen van verstoring van beschermde dier- en plantsoorten. Wanneer verstoring wordt voorkomen, is er geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet en is een ontheffing niet nodig. Voor (algemene) broedvogels geldt derhalve: geen versturende activiteiten starten ten tijde van het broedseizoen (15 maart tot en met 31 juli). Voor de overige soorten geldt de zogenaamde zorgplicht: probeer verstoring zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te voorkomen.

Verstoring van bosmuis, egel, gewone pad en bruine kikker valt eveneens voor een belangrijk deel te voorkomen, maar het is in theorie mogelijk dat een enkel individu van deze soorten toch hinder ondervindt van het voornemen. Wanneer per ongeluk toch een van de soorten wordt verstoord, is een ontheffing van de Flora- en faunawet niet nodig, omdat het zogenaamde tabel 1-soorten betreft. De zorgplicht blijft voor deze soorten van kracht; alles wat redelijkerwijs mogelijk is om verstoring zoveel mogelijk te voorkomen, dient te worden gedaan. Inmiddels zijn de mogelijk hinder veroorzakende werkzaamheden, waaronder het rooien van het struweel aan de zuidzijde van de Asschatterweg, uitgevoerd en is niet gebleken van verstoring van genoemde tabel 1 soorten.

In de quickscan is aanbevolen om onderzoek te doen naar de actuele aanwezigheid van vleermuiskolonies. Dit onderzoek is in mei tot en met september 2009 uitgevoerd (Rapport SAB, 13 oktober 2009, projectnr. 90366 in samenwerking met bureau Mertens). Op basis van het gerichte veldonderzoek naar vleermuizen zijn paarplaatsen van grootvleermuizen en kraamlocaties van vleermuizen uit te sluiten binnen het plangebied. Dit veldonderzoek kan de aanwezigheid van ontheffingsplichtige paarplaatsen van overige vleermuissoorten echter niet uitsluiten. Deze vleermuissoorten hebben hun paarperiode immers in het najaar. In navolging van het in mei en juni uitgevoerde veldonderzoek is daarom in september wederom een onderzoek naar mogelijke paarplaatsen van overige vleermuissoorten uitgevoerd.

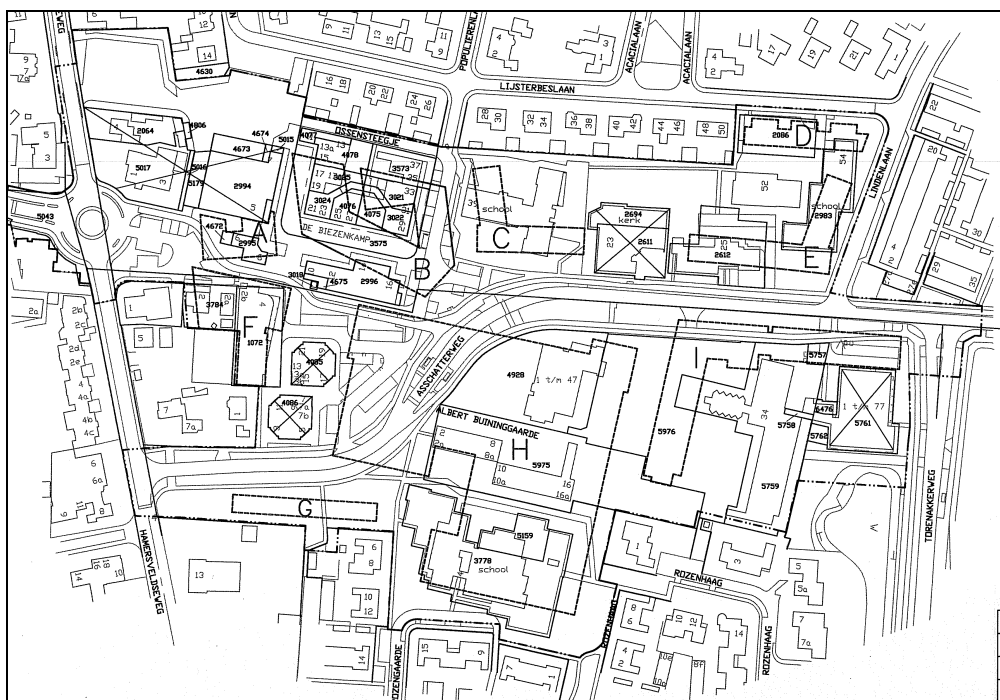
Op basis van dit onderzoek (Rapport SAB, 13 oktober 2009, projectnr. 90366 in samenwerking met bureau Mertens) zijn kraamkolonies en paarverblijven van vleermuizen uit te sluiten binnen het plangebied. Op basis van het gerichte veldonderzoek zal er bij de realisatie van het plan geen sprake zijn van een overtreding van de Flora- en faunawet.

Voor een volledige weergave van de inhoud van de onderzoeken wordt kortheidshalve verwezen naar de onderliggende stukken.

4.7

Bodem

In september 2006 is het rapport ‘Verkennd bodemonderzoek en indicatieve bodemonderzoeken Masterplan De Biezenkamp te Leusden’ verschenen.



Deellocaties

De resultaten worden in het navolgende kort opgesomd.

- Deellocatie A: in het grondwater is een licht verhoogd gehalte chroom aangetoond.
- Deellocatie B: in het grondwater is een licht verhoogd gehalte chroom aangetoond.
- Deellocatie C: in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- Deellocatie D: in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- Deellocatie E: in het grondwater is een licht verhoogd gehalte chroom aangetoond.
- Deellocatie F: in het grondwater is een licht verhoogd gehalte arseen aangetoond.
- Deellocatie G: in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- Deellocatie H: in het grondwater is een licht verhoogd gehalte chroom aangetoond.
- Deellocatie I: in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten chroom en nikkel aangetoond.
- Deellocatie J: in de ondergrond is (plaatselijk) een licht verhoogd gehalte PAK aangetoond.

In het kader van verkennend bodemonderzoek De Biezenkamp zijn in de vaste bodem geen gehalten boven de tussenwaarde aangetoond. De aangetroffen verhoogde gehalten betreffen zonder uitzondering licht verhoogde gehalten. Er is geen reden voor nader onderzoek.

Er is indicatief getoetst aan het Bouwstoffenbesluit (nu Besluit Bodemkwaliteit), er is sprake van 'schone grond', waarmee er geen belemmeringen bestaan voor het realiseren van het voorgenomen bouwplan. Als bijlage bij het bestemmingsplan is een kopie van het onderhavige bodemonderzoeksrapport gevoegd.

4.8

Water

Bij de herinrichting van de Biezenkamp vindt een herschikking plaats van de winkels, scholen en overige voorzieningen die nu in het gebied aanwezig zijn. De Asschatterweg die nu als een doorgaande weg door het gebied loopt, wordt in de nieuwe situatie onderbroken. Het bestaande hoofdriool van het gemengde stelsel van de wijk Hamersveld, dat van oost naar west door de Biezenkamp loopt, wordt eveneens geblokkeerd. Van de parkeervoorzieningen wordt een deel verdiept aangelegd, onder Blok C, Blok B en deels onder het Multifunctioneel Centrum (MFC).

Deze waterparagraaf is in overleg met het Waterschap tot stand gekomen.

Het bruto plangebied is ongeveer 7,5 ha groot, waarvan circa 3 ha in de westelijke deel en 4,5 ha in het oostelijke deel. Het huidige verharde oppervlak is circa 6,5 ha. Na uitvoering van het nieuwe plan bedraagt het totale verharde oppervlak niet meer dan 6,5 ha. Er vindt een verschuiving plaats van openbare verharding naar bebouwing. Er wordt ongeveer 3 ha afgekoppeld.

Het beleid is zoveel mogelijk verhard oppervlak af te koppelen van de (gemengde) riolering. Deze maatregel heeft tot doel de afvoer van schoon regenwater naar de rioolwaterzuivering te verminderen. Aan de hand van een beslisboom kan worden bepaald welke verharde oppervlakken voor afkoppeling in aanmerking komen. De herinrichting van de Biezenkamp is een goede gelegenheid de opvang en afvoer van het afstromende regenwater te wijzigen. Het aanwezige gemengde rioolstelsel in de Biezenkamp wordt daarom gedeeltelijk omgebouwd naar een gescheiden stelsel. In het westelijke deel van het plangebied, waar de bevoorrading van de winkels, de markt en het bovengrondse parkeren gaat plaatsvinden en een verhoogd risico van vervuiling aanwezig is, wordt het gemengde rioolsysteem gehandhaafd.

Er wordt een gescheiden rioolsysteem aangebracht in het oostelijk deel van het plangebied, waarin het MFC, het verzorgingshuis en verschillende woningen worden gerealiseerd. Ook een deel van de dakafvoeren van de winkels kan nog worden aangesloten op het regenwaterstelsel. Er is extra aandacht nodig om diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater te voorkomen. Met de ontwikkelaar van de nieuwbouw dienen afspraken te worden gemaakt over het materiaalgebruik, waarbij het gemeentelijke Plan van aanpak Diffuse bronnen als leidraad dient.

In het huidige gebied van de Biezenkamp bevindt zich ten zuiden van het bejaardencomplex een watergang langs de Torenakkerweg. Deze watergang blijft behouden. Overig oppervlaktewater bevindt zich op enige afstand in de aanliggende wijken Princenhof en Ruige Veld. Het waterpeil van deze watergangen is 1,50 à 1,60 m +NAP. In de nieuwe planopzet is er geen ruimte aanwezig voor het realiseren van extra oppervlaktewater. Voor de ontwatering en de afwatering wordt gebruikgemaakt van het bestaande oppervlaktewater in. Het regenwaterstelsel gaat afwateren naar de vijver aan de Torenakkerweg in de wijk Rozenboom. Door de ombouw van de riolering wordt ongeveer 3 ha van het verhard oppervlak (incl. veel daken) afgekoppeld van de gemengde riolering. Buiten het plangebied wordt op termijn nog ongeveer 0,5 ha verharding van de Asschatterweg afgekoppeld. De grondwaterbeheersing richt zich op het verkrijgen van een voldoende ontwatering van het openbare gebied en van eventuele kruipruimtes. De daarbij behorende ontwateringdiepte is 0,80 m beneden maaiveld, waarvoor een drooglegging van maximaal 1,20 m nodig is. Het niveau van de drainage die wordt aangebracht ten behoeve van het grondwaterbeheer ligt dan ook maximaal 1,20 m beneden maaiveld. Deze ondiepe drainage wordt aangesloten op de regenwaterriolering die wordt aangelegd in het oostelijk deel van het plangebied en eventueel op het bestaande drainagesysteem van de wijk Rozenboom. Permanente bemaling, ter verlaging

van de grondwaterstand wordt bij (parkeer)kelders en overige ondergrondse ruimtes niet toegestaan.

Om zoveel mogelijk binnenplanse waterberging te creëren zijn onderstaande maatregelen onderzocht.

1. Toevoegen oppervlaktewater: hiervoor is geen ruimte in het plangebied.
2. Verdiepte groenstroken: Deze zijn niet mogelijk binnen het plangebied, gezien het intensieve gebruik van het gebied.
3. Infiltratie binnen het plangebied: Dit is niet mogelijk, omdat bij infiltratie niet kan worden voldaan aan de droogleggings vereisten. In de bodem zitten slecht waterdoorlatende lagen en mede hierdoor is binnen het plangebied sprake van een relatief hoge grondwaterstand. Ten gevolge van dit soort voorzieningen zal de grondwaterstand in natte perioden tijdelijk omhoog kunnen komen. Dit gaat ten koste van de draagkracht van de bestrating (verzakkingen), levert natte kruipruimten op en mogelijk wateroverlast in kelders.
4. Waterberging op de daken. Deze maatregel wordt wel toegepast. Op de bouwblokken B en C zijn daktuinen voorzien. Waarschijnlijk zal ter plaatse van het MFC ook een daktuin kunnen worden ingepast, maar dit ontwerp is nog niet definitief.
5. Grotere rioleringsbuizen. Deze leveren ten opzichte van de investering zeer weinig extra berging op. De leidingen liggen onder normale omstandigheden voor een groot deel al onder het open waterpeil. Doordat er een open verbinding is met het oppervlaktewater zijn de leidingen hierdoor al grotendeels gevuld. Dat geldt zeker in natte perioden, als het peil ook nog eens opgestuwd wordt. Als gekozen zou worden voor grotere buizen dienen die dieper aangelegd te worden vanwege de minimale dekking die standaard wordt voorgeschreven. Aangezien extra berging juist bovenin gecreëerd dient te worden, is het effect op de waterberging zeer beperkt, en gezien de kosten geen goede maatregel.

4.9

Kabels en leidingen

De verbeeldingen (plankaarten) van de vigerende bestemmingsplannen Hamersveld en Rozenboom laten geen ligging zien van kabels en leidingen die eventuele belemmeringen voor de toekomstige bebouwing met zich mee zouden kunnen brengen.

4.10

Economische uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financiële uitvoerbaarheid van het bouwplan, dat door het onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, merkt de gemeente op, dat dit bouwplan onderdeel uitmaakt van de tussen de gemeente en de ont-

wikkelaar, Proper Stok Groep, gesloten samenwerkingsovereenkomst, waarbij is overeengekomen, dat Proper Stok voor haar rekening en risico de grondexploitatie voert, alsook de verwerving van gronden van derden voor haar rekening neemt. Tevens zijn afspraken gemaakt over de plankosten, waaronder planschade. Uitgegaan wordt van een sluitende grondexploitatie. De gemeenteraad heeft op 19 januari 2005 het financiële kader voor het project De Biezenkamp vastgesteld. Op 10 november 2010 heeft de gemeenteraad dit financiële kader bijgesteld.

Nut en noodzaak

De detailhandelsstructuurvisie (2007) schets het gemeentelijke beleid t.a.v. detailhandel in Leusden. De detailhandelsstructuur van Leusden kent een zekere hiërarchie.

De Hamershof is het hoofdwinkelcentrum van Leusden. De Hamershof heeft een hoog voorzieningenniveau en een compleet aanbod.

De Biezenkamp heeft de functie van buurtwinkelcentrum. Bij de Biezenkamp wordt op dinsdagochtend de wekelijkse warenmarkt gehouden wat tot veel extra aanloop leidt. De Leusdense horeca kent een sterke concentratie rond de Biezenkamp. Een totale upgradering middels een renovatie van het winkelcentrum is nodig om deze functie te kunnen houden. Met het project "Biezenkamp" wordt daarin voorzien. Fasegewijs gaat het winkelcentrum en de omgeving op de schop. Het vastgestelde Masterplan Biezenkamp is hiervoor de grondslag geweest. In de nieuwe Biezenkamp krijgen bestaande winkels de ruimte om uit te breiden. Verder wordt een beperkt aantal m² winkelruimte toegevoegd om hiermee het aanbod te complementeren.

Het streven is een discountsupermarkt van de Hamersveldseweg naar de Biezenkamp te verplaatsen. De nieuwe opzet schept de voorwaarden voor een duurzame verbetering van de economische positie van de dit winkelgebied.

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een uitleg gegeven van de planregels. Dit betreft zowel de inhoud van de regels en de wijze waarop deze geïnterpreteerd dienen te worden als de onderbouwing ten aanzien van de inhoud van de regels.

Plansystematiek

Het betreft een bestemmingsplan voor een gebied dat deels nog herontwikkeld dient te worden. Voor een deel is nog onduidelijk welke functies zich zullen vestigen of hoe de woningen gesitueerd zullen worden, dit zal deels ook van de markt afhangen. Met het bestemmingsplan is alles waar duidelijkheid over is vastgelegd en is rekening gehouden met uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan en de afspraken die met de buurt zijn gemaakt. Binnen deze randvoorwaarden is nog enige flexibiliteit in het plan opgenomen.

Regels

Begrippen

Het opnemen van de begripsbepaling is beperkt tot die begrippen die in het bestemmingsplan Biezenkamp voorkomen. De begrippen geven een definitie van de in het bestemmingsplan opgenomen begrippen, zo mogelijk is aangesloten bij het handboek van de gemeente.

Bestemmingsregeling

Per bestemming zijn, voor zover noodzakelijk, de volgende onderdelen onderscheiden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/gebruiksmogelijkheden die zijn toegestaan binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien deze de basis vormt voor de overige regels die opgenomen zijn binnen een bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor alle bestemmingen geldt dat de gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. Op de kaart staat aangegeven wat de bouw- en/of goothoogte

mogen zijn. Per artikel is aangegeven welke bouwwerken geen gebouwen zijnde gebouwd mogen worden en tot welke hoogte.

Ten aanzien van het ondergronds bouwen is per bestemming aangegeven of er een parkeergarage is toegestaan.

Nadere eisen

Bij de bestemmingen in dit bestemmingsplan zijn nadere eisen toegevoegd. Dit houdt in dat Burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan

1. de situering van bijgebouwen en overkappingen;
2. de situering en de bouwhoogte van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen en verkeers en verblijfsvoorzieningen;
3. de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de sociale veiligheid,

Bestemmingen

In het bestemmingsplan de Biezenkamp komen de volgende bestemmingen voor:

- Centrum;
- Gemengd - 1;
- Gemengd - 2;
- Gemengd - 3;
- Groen;
- Maatschappelijk;
- Maatschappelijk - Religie;
- Maatschappelijk - Zorgwonen;
- Tuin;
- Verkeer - Verblijf;
- Wonen;
- Waarde - Archeologie.

Hieronder wordt nader ingegaan op de bestemmingen.

Centrum 1 en 2

Binnen de gronden met de bestemmingen 'Centrum' is de begane grond bestemd voor detailhandel, horeca en dienstverlening. Ten aanzien van de toegelaten horeca is een beperking opgelegd middels een horecalijst. Alleen horeca die in categorie I zijn opgenomen is toegestaan binnen deze bestemming.

Binnen de bestemming 'Centrum 1' is de huidige supermarkt aangeduid. Binnen de bestemming 'Centrum 2' mag een supermarkt van maximaal 1320 m² worden gerealiseerd. De omvang van de supermarkten is beperkt omdat deze

vorm van detailhandel meer verkeer aantrekt zowel van klanten als aanvoer van goederen dan de meeste overige vormen van detailhandel.

De verdiepingen zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met beroep aan huis. In de kelder is uitsluitend een gebouwde parkeervoorziening toegestaan.

Verder zijn er binnen deze bestemming speel- en groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en water toegestaan.

Gemengd - 1

De gronden binnen bestemming 'Gemengd - 1' zijn op de begane grond bestemd voor detailhandel, dienstverlening en horeca. Ten aanzien van de horeca geldt dat horecabedrijven tot en met categorie II van bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten zijn toegestaan en de oppervlakte van de horecafunctie uit categorie niet meer mag bedragen dan 135 m². Daar waar de aanduiding 'maatschappelijk' is opgenomen zijn uitsluitend maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat voor de gehele bestemming gebruikt wordt voor commerciële functies. Voor de vestiging van een apotheek is een aparte aanduiding opgenomen. Binnen deze aanduiding is zowel de apotheek als de andere functies zoals detailhandel, dienstverlening en horeca toegestaan.

Ook voor deze bestemming geldt dat de verdiepingen bestemd zijn voor wonen, al dan niet in combinatie met beroep aan huis.

In de kelder is een gebouwde parkeervoorziening toegestaan.

Gemengd - 2

De gronden met de bestemming 'Gemengd - 2' zijn op de begane grond bestemd voor detailhandel, dienstverlening en horeca, uitsluitend horecabedrijven uit categorie I van bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten zijn toegestaan.

De overige bouwlagen zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met beroep aan huis.

Gemengd - 3

De gronden in bestemming 'Gemengd - 3' zijn bestemd voor, dienstverlening, sportvoorzieningen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen.

Groen

Deze bestemming betreft openbaar groen. Hieronder vallen groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, wandel- en fietspaden en water. Er is een aanduiding 'ontsluiting' opgenomen om een ontsluitingsmogelijkheid voor de woningen mogelijk te maken.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en wonen. Dit blok is vooral bestemd voor de scholencluster. Het deel van het blok dat niet opgevuld wordt met de

maatschappelijke functies kan gebruikt worden voor woningen. Om enige flexibiliteit in het plan te hebben is er geen onderscheid gemaakt tussen de verdiepingen. De maatschappelijke bestemming mag dus ook op de verdieping en het wonen is ook toegestaan op de begane grond. Gebouwde parkeervoorzieningen mogen in de kelders.

Bij deze bestemming behoort ook speel- en groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en water.

Maatschappelijk - Religie

Voor de kerk is de bestemming 'Maatschappelijk - Religie' toegepast. De bestaande situatie is met deze bestemming vastgelegd.

Maatschappelijk - Zorgwonen

Voor het zorgcomplex met de zorgwoningen is de bestemming 'Maatschappelijk - Zorgwonen' toegepast. De bestemming is afgestemd op het bouwplan. Binnen deze bestemming zijn diverse woonvormen waar sprake is van enige mate van zorg. De mate waarin kan zeer verschillend zijn.

Wonen

Voor de woonblokken is de woonbestemming opgenomen. Voor een deel is aangegeven welk woningtype gerealiseerd dient te worden. De woonstroken zijn middels een bouwvlak vastgelegd. Het bouwvlak is iets ruimer dan de maximaal toegestane bouwdiepte van de woningen. Er ontstaat daardoor enige schuifruimte van het bouwblok. Voor bouwblokken is een ruim bouwvlak opgenomen, binnen dit bouwvlak geldt een maximaal bebouwingspercentage en is het aantal woningen vastgelegd. Binnen dit blok geldt nog enige ruimte ten aanzien van het exact situeren van de bouwblokken.

Tuin

Om vast te leggen welk onderdeel van de woonfunctie als voortuin dient is de bestemming 'Tuin' toegepast.

Verkeer - Verblijf

Voor het openbare gebied is naast de groenbestemming de bestemming 'Verkeer - Verblijf' toegepast. De exacte inrichting van deze bestemming bijvoorbeeld waar komt het fietspad is niet vastgelegd. De exacte invulling wordt in het inrichtingsplan opgenomen. Het is onwenselijk en ook niet gebruikelijk om binnen deze bestemming alles nauwkeurig vast te leggen. Mochten er zich veranderingen voordoen bijvoorbeeld, het net iets anders leggen van een fietspad, parkeerplaatsen en dergelijke dan zou er een bestemmingsplanherziening plaats moeten vinden.

Veelal wordt het belangrijk gevonden dat het groen gewaarborgd wordt. Om deze reden is voor het groen een aparte bestemming opgenomen.

Archeologie

Voor een deel van het gebied is bekend of is de verwachting dat er archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn. Om deze (eventuele) archeologische waarden te beschermen zijn regelingen opgenomen dat binnen deze gebieden grondwerkzaamheden van enige omvang en diepte alleen uitgevoerd mogen worden indien is aangetoond dat er geen archeologische waarden worden verstoord. De diepte waar eventuele archeologische waarden verwacht worden verschilt binnen het plangebied. Om die reden zijn er twee dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie opgenomen. Binnen het ene gebied dient archeologisch onderzoek verricht te worden indien er bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 30 cm (het noordelijke deel) en in het andere gebied indien de ingrepen dieper dan 50 cm (het zuidelijke deel) zijn.

O v e r l e g e n i n s p r a a k



Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 14 juni 2007 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een inspraakreactie geven.

In totaal zijn 32 reacties ontvangen, waarvan 16 gelijkloidend. Indien sprake is van overeenkomstige reacties, dan zijn deze samengevoegd.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan naar diverse instanties gezonden en is iedereen in de gelegenheid gesteld reacties op het plan te geven. Vier instanties hebben een reactie ingediend.

Een verslag van de beantwoording van de binnengekomen reacties zijn verwerkt in een commentaarnota ('Commentaarnota bestemmingsplan De Biezenkamp'). Deze is als losse bijlage bijgevoegd.

Omdat veel inspraakreacties betrekking hebben op de inrichting van de openbare ruimte, is besloten een inrichtingsplan te maken. Dit conceptinrichtingsplan is in 2008 tevens ter inzage gelegd, waarbij de inspraakreacties hierop en de reactie van de gemeente in de genoemde commentaarnota op het voorontwerp zijn opgenomen. Het inrichtingsplan is naar aanleiding van de inspraakreacties ook aangepast.

B i j l a g e

- Inrichtingsplan