

Gemeente Leusden

Bestemmingsplan Larikslaan 3

18 maart 2021

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Kenmerk 0327-28-T02

Projectnummer 0327-28

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Huidige situatie	3
2.2.	Toekomstige situatie	3
2.2.1.	Algemeen	3
2.2.2.	Bebouwing	4
2.2.3.	Verkeer en parkeren	5
3.	Beleidskader	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028	9
3.2.2.	Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, herijking 2016 (inclusief partiële herzieningen)	9
3.2.3.	Leegstaand vastgoed	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1.	Woonvisie 2016-2026	11
3.3.2.	Visie Werklocaties	13
3.3.3.	Welstandsnota	14
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	15
4.1.	Bodem	15
4.2.	Archeologie	15
4.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	16
4.4.	Flora en fauna	18
4.5.	Geluid	20
4.6.	Luchtkwaliteit	21
4.7.	Externe veiligheid	22
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	23
4.9.	Vormvrije MER-beoordeling	25
5.	Juridische planopzet	27
5.1.	Algemeen	27

5.2.	Bestemmingsplan	27
5.3.	Plansystematiek	27
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	27
6.	Uitvoerbaarheid	31
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de kantorenlocatie Princenhof aan de noordzijde van Leusden is de laatste jaren sprake van structurele leegstand. De provincie Utrecht is samen met de acht kantoorgemeenten, waaronder de gemeente Leusden, pro-actief in haar aanpak van leegstaand vastgoed.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Binnen deze kantorenlocatie komt het kantoorpand aan de Larikslaan 3 leeg te staan, omdat de huidige gebruiker naar een andere locatie vertrekt. De eigenaar van het pand heeft in eerste instantie geprobeerd een nieuwe huurder te vinden. Omdat gebruikers steeds hogere eisen stellen aan kantoren, bleek dit geen haalbare optie. De eigenaar heeft daarom het voornemen het pand te slopen en in plaats daarvan 17 rijwoningen te realiseren.

Het onderhavige bestemmingsplan dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning en de naleving en handhaving van het gebruik en die vergunningen. Daarnaast is het hierdoor in het toekomst niet meer mogelijk ter plaatse een kantoor te vestigen. Hierdoor wordt het overtollige areaal kantooroppervlak gereduceerd.

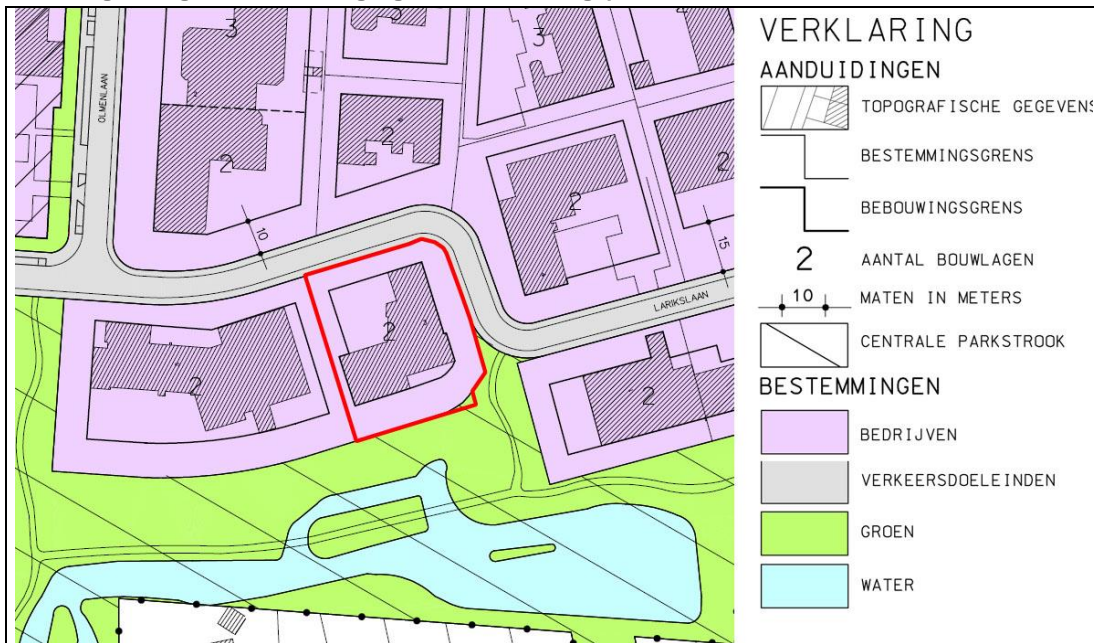
1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van de bebouwde kom van Leusden (zie afbeelding 1) en is gesitueerd aan de zuidzijde van de Larikslaan.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de planlocatie vigeert de beheersverordening "Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen" die op 30 mei 2013 door de gemeenteraad van Leusden is vastgesteld. Op grond van artikel 3.1 van de beheersverordening is het bestemmingsplan Princenhof 1997 van toepassing. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen "Bedrijven" en "Groen". Binnen de bestemming "Bedrijven" zijn bedrijven uit milieucategorie 1 of 2 en kantoren toegestaan. Door middel van een aanduiding is bepaald dat het pand uit maximaal 2 bouwlagen mag bestaan. In de bestemming "Groen" zijn groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen, in- en uitritten, voetpaden, en speelplaatsen toegestaan.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



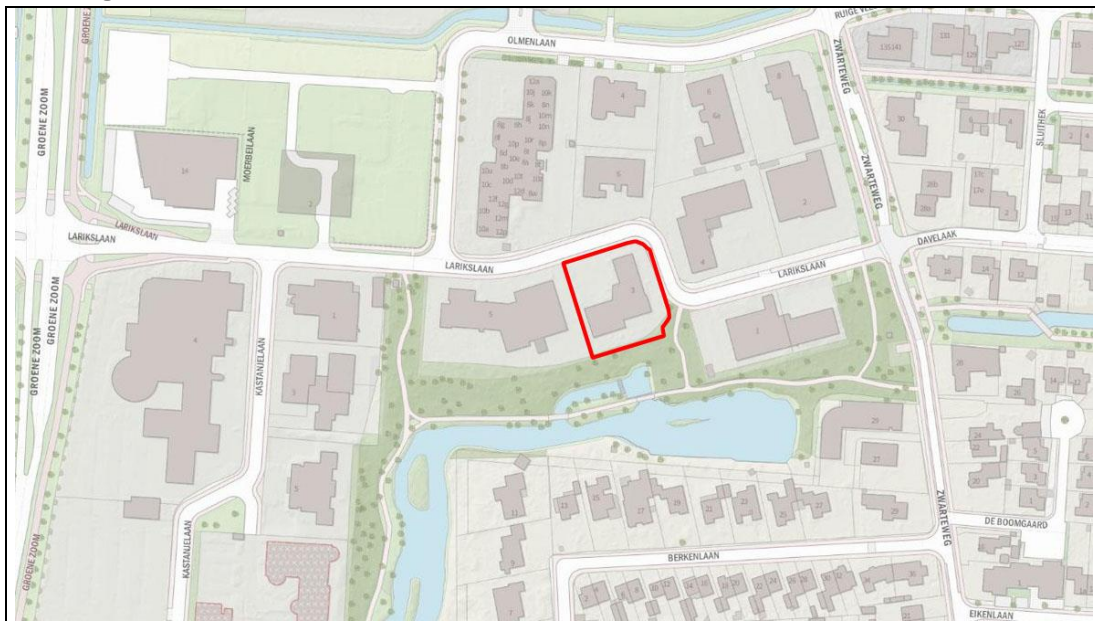
2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het plangebied op het bedrijventerrein Princenhof aan de noordkant van de bebouwde kom van Leusden. Dit bedrijventerrein dateert uit het eind van 70'er en de 80'er jaren van de vorige eeuw. Op Princenhof zijn 40 bedrijven gevestigd, die met name actief zijn in de branche advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening. Kenmerkend van Princenhof is het aantal maatschappelijke organisaties dat er gevestigd is, zoals: Woningstichting Leusden, ACP politievakbond en Scouting Nederland. Daarnaast is ARAG hier gevestigd. Inmiddels is er één kantoorpand getransformeerd naar woningbouw.

Het perceel Larikslaan 3, met een omvang van 2.035 m², ligt ten zuiden van de laan. De Larikslaan buigt met een bocht om het perceel heen. Ten zuiden van het perceel ligt een groenzone met een brede watergang die de afcheiding vormt met de woonbuurt Hamersveld.

Abbeelding 3: Bestaande situatie.



Op het perceel is een L-vormig kantoorgebouw aanwezig dat aan de wegzijde bestaat uit één bouwlaag en tegen de groenzone aan uit twee bouwlagen. Binnen de L-vorm zijn parkeervoorzieningen aanwezig.

2.2. Toekomstige situatie

2.2.1. Algemeen

Op het bedrijventerrein Princenhof is sprake van structurele leegstand. Omdat het bedrijventerrein aan de rand van een woonwijk ligt, is het kansrijk voor herontwikkeling. Een deel van het gebied is daarom in de Visie Werklocaties aangewezen als experimenteerzone (zie paragraaf 3.3.3). Dit houdt in dat eigenaren van (leegstaande) kantoren worden gestimuleerd alternatieve

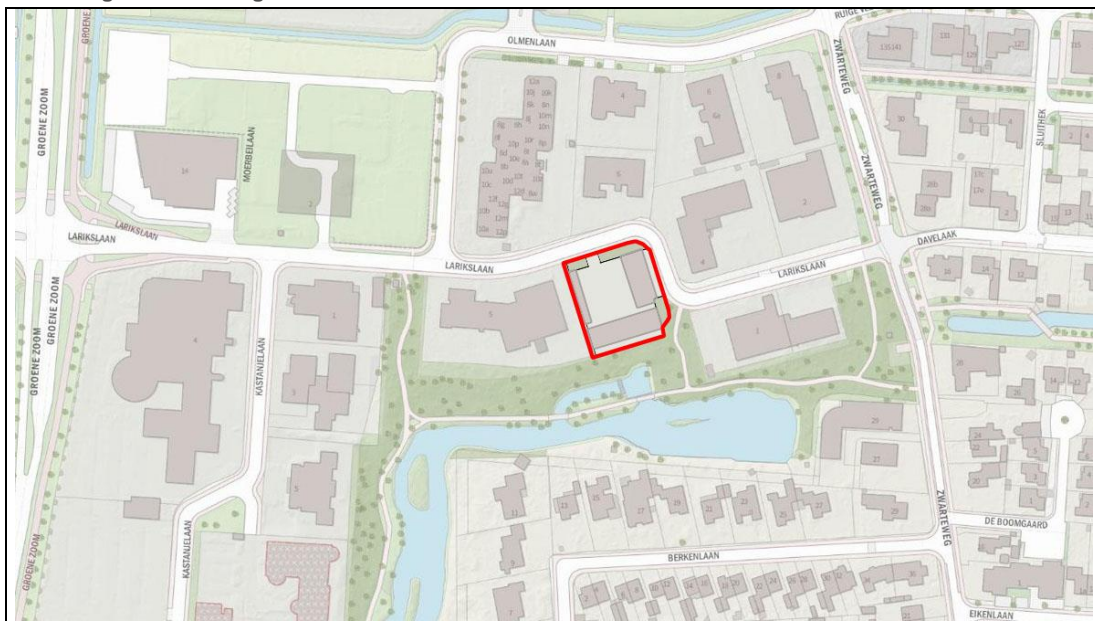
bestemmingen te zoeken, zoals wonen, zorg, leisure, vergader-concepten, campusontwikkeling, internetwinkels, enzovoort. Daarbij is geconstateerd dat het gebied aan de parkzijde goede kansen biedt voor woningbouw. Dit beleid is voor Princenhof verder uitgewerkt in de Transformatievisie "Princenhof Uitwerking kansen-kaders-kwaliteiten" (zie paragraaf 3.3.4).

Inmiddels zijn al enkele panden herontwikkeld of wordt de herontwikkeling voorbereid. Daarnaast is een kantoorgebouw getransformeerd naar sociale woningbouw (wat het aandeel sociale huur is in dit 'project') en een kantoorpand, tijdelijk naar horeca en kinderdagverblijf getransformeerd.

2.2.2. Bebouwing

Het kantoorpand op het perceel zal worden gesloopt. In plaats daarvan zullen twee rijen woningen met in totaal maximaal 17 woningen worden gebouwd. De beide bouwblokken van drie bouwlagen zullen net als in de huidige situatie in een L-vorm langs de oost- en zuidkant van het perceel worden gebouwd. De bouwblokken omsluiten een hof waarin parkeerplaatsen worden aangelegd. Door een open pergolaconstructie, als omkadering van het parkeerterrein, bij de in- en uitrit en tussen beide bouwblokken wordt het karakter van het hof als binnenplaats versterkt.

Afbeelding 4: Toekomstige situatie.



Het zuidelijk blok bestaat uit 10 woningen. De bewoners van deze woningen krijgen een tuin/terras aan de groenzone ten zuiden van het plangebied. De bewoners van deze woningen krijgen een tuin/terras direct aan het ten zuiden van het plangebied gelegen Park Princenhof. Daarmee is het park een verlengstuk van de tuinen. Om de overgang van de zorgvuldig ontworpen woningen met tuin/terras naar het park niet te verstoren, wordt de achter de woningen gelegen ruimte vrijgehouden van bebouwing, het bouwen van bijbehorende bouwwerken is hier

niet toegestaan. Voor het oostelijke bouwblok, dat uit 7 woningen bestaat, worden de tuinen/terrassen in het hof gesitueerd. Ten behoeve van de privacy van de bewoners worden hogere meeontworpen erfscheidingen gerealiseerd. Het hof wordt aan de westzijde begrensd door 14 buitenbergingen. Daarnaast worden er nog drie bergingen op de kopse kant (zuidgevel) van het oostelijke bouwblok gebouwd.

2.2.3. Verkeer en parkeren

De woningen worden ontsloten via een inrit naar de Larikslaan. Uit paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2012 blijkt dat tussen/hoekwoningen in matig stedelijk gebied in de 'rest bebouwde kom' 6,7 tot 7,5 autobewegingen per woning per etmaal genereren. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit voor 8 woningen 127,5 autobewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit 6,4 auto's op het drukste uur van de dag, of te wel één auto per ruim 9 minuten.

Op het perceel is in de huidige situatie echter een kantoor worden gevestigd met een vloeroppervlak van 814 m². Daarbij zijn de bebouwingsmogelijkheden voor minder dan de helft benut. Voor kantoren zonder baliefunctie geldt op basis van de ASVV2012 een verkeersintensiteit van 6,3 tot 8,1 autobewegingen per 100 m². Als het een kantoor met baliefunctie betreft, dat ook is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan, bedraagt de een verkeersintensiteit van 12,4 tot 14,8 autobewegingen per 100 m². Wanneer voor het bestaande kantoorpand ook uitgegaan wordt van het hoogste aantal betekent dit dat normatief 65,9 tot 120,5 autobewegingen per etmaal worden gegenereerd. Het aantal verkeersbewegingen neemt daardoor, in de worst case situatie, met maximaal 62 autobewegingen per etmaal toe. Bij een spitsintensiteit van 10% is dit 1 auto per 10 minuten.

Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er zelfs in de worst case situatie door de woningbouwontwikkeling geen onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit op de Larikslaan ontstaat.

Voor de woningen wordt uitgegaan van 1,7 parkeerplaats per woning. Dat betekent dat in totaal 29 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd. Hiervan zijn 20 parkeerplaatsen binnen het bouwblok gerealiseerd. De overige 9 parkeerplaatsen liggen langs de openbare weg. Bij een eventuele herinrichting van het openbaar gebied zouden deze op een andere manier gesitueerd kunnen worden. Door de eventuele inzet van deelauto's zou de parkeervraag in een later stadium nog kunnen afnemen.

2.2.4. Duurzaamheid

In Leusden wordt veel waarde gehecht aan duurzaamheid. In de planregels worden de duurzaamheidseisen opgenomen. Deze normen zijn als volgt:

- alle woningen worden gasloos uitgevoerd;
- alle woningen worden met een EPC 0 of beter uitgevoerd;
- de locatie wordt als geheel energieneutraal uitgevoerd. Het energiesysteem levert een opwekkingscapaciteit van ten minste 42.500 kWh/jaar op projectniveau (binnen plangebied).

Afbeelding 5: Parkeren.



Vastgesteld

Gemeente Leusden - Bestemmingsplan Larikslaan 3

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Uit een marktonderbouwing¹ blijkt dat de kwantitatieve behoefte in de periode 2020-2030 in de gemeente Leusden 1.080 woningen bedraagt. Op dit moment bestaat de plancapaciteit in Leusden uit 769 woningen voor de periode 2020-2026, waarvan rond 10% harde plannen zijn die reeds zijn vastgelegd in een bestemmingsplan. Een aantal andere plannen zijn in een gevorderd stadium. Als we rekening wordt gehouden met de nu bekende planvorming (voor de periode tot 2026) dan speelt het te ontwikkelen project in op woningbehoefte voor de periode tot en met 2030.

Op basis van het WoON2018 is de kwalitatieve behoefte voor Leusden in beeld gebracht. Hierbij is een vraagprofiel opgesteld van woningzoekenden die in de regio Amersfoort op zoek zijn naar een woning. Op basis van de ABF-indeling van woonmilieus valt de ontwikkeling Larikslaan 3 onder een groen-stedelijk woonmilieu, maar er zijn tevens raakvlakken met een centrum-dorps woonmilieu. In beiden typen woonmilieus richt de vraag zich onder andere op grondgebonden rijwoningen (in zowel huur als koop). Het voorgestelde bouwprogramma speelt in op deze kwalitatieve markt vraag in Leusden.

De ontwikkeling van Larikslaan 3 (circa 17 woningen) voorziet in de kwalitatieve woningvraag en past binnen de kwantitatieve woningbehoefte. Daarnaast betreft het een binnenstedelijke ontwikkeling. Daarmee is trede 1 van de ladder doorlopen. Omdat het plangebied onderdeel uitmaakt van het stedelijk gebied, hoeft trede 2 niet te worden doorlopen.

Conclusie

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

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

¹ Companen, Marktonderbouwing Larikslaan 3, Princenhof, 7830.100, Arnhem, 19 juni 2020

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

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

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

De provincie zet in op beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt er naar gestreefd dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Het plangebied ligt binnen die rode contour.

De gemeente Leusden behoort tot de Regio Amersfoort. De Regio maakt deel uit van de Noordvleugel Utrecht. De regio kent een hoge verstedelijkingsdruk en zal de komende jaren nog sterk groeien. De regio heeft voldoende capaciteit om de binnenstedelijke ambitie van twee derde van het totale woningbouwprogramma te realiseren. Voor Leusden wordt, in de periode dat de PRS van toepassing is, uitgegaan van 1.100 woningen binnen het stedelijk gebied. In de periode 2013-2028 worden in ieder geval de 1.100 woningen en in de praktijk naar verwachting veel meer dan dit aantal woningen binnenstedelijk gerealiseerd.

Conclusie

De herontwikkeling van de locatie Larikslaan 3 past binnen de uitgangspunten van de PRS.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, herijking 2016 (inclusief partiële herzieningen)

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, Herijking 2016 (PRV) vastgesteld. Ook deze verordening wordt regelmatig aangepast. De 2e partiële herziening 2018 is op 10 december 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. De provinciale ruimtelijke verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) en de rode contouren.

Het verstedelijkingsbeleid wordt primair gericht op de ontwikkelmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied (ook wel rode contour genoemd). Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied ge-

vrijwaard van onnodige ruimteclaims. De bebouwde kom van Leusden behoort tot het stedelijk gebied.

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

Conclusie

De PRV bevat geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

3.2.3. Leegstaand vastgoed

De provincie Utrecht is samen met de acht katoorgemeenten, waartoe ook de gemeente Leusden behoort, pro-actief in haar aanpak van leegstaand vastgoed. De provincie en gemeenten hebben een gezonde economie en willen dat zo houden door de kracht van sterke steden te benutten en het vestigingsklimaat te verbeteren. De aanpak van (kantoren)leegstand is hier een belangrijk onderdeel van. Deze aanpak wordt via twee sporen uitgevoerd. het sturende spoor en het faciliterende spoor.

Sturende spoor: Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027

Via het sturende spoor gaat de provincie de nieuwbouwmogelijkheden van kantoren beperken. Op 1 februari 2016 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027 vastgesteld. Hierin staat per kantoorlocatie beschreven hoe groot deze beperking zal zijn. Met het provinciaal inpassingsplan, dat op 10 december 2018 gewijzigd is vastgesteld en onherroepelijk is, wordt deze beperking juridisch vastgelegd. Dit inpassingsplan heeft met name betrekking op nieuwe kantoorlocaties. De locatie Princenhof is derhalve niet in dit inpassingsplan opgenomen.

Faciliterende spoor

De provincie werkt daarnaast zeer nauw samen met de gemeenten en marktpartijen bij de transformatie van leegstaand vastgoed. Omdat Utrecht een topregio is, biedt de leegstand in onze provincie ook veel kansen: Transformeren van 'werken' naar 'wonen', maar ook van 'werken' naar 'anders werken' of van 'werken' naar 'andere functies'. Instrumenten die de provincie daarbij inzet is het verbinden van kennis (monitoring, website, bijeenkomsten), de inzet van de Ontwikkelings Maatschappij Utrecht, het uitvoeren van quickscans en het faciliteren van groot-schaligere gebiedstransformaties.

In dat kader wordt geconstateerd dat Princenhof een kantoren- en bedrijvenlocatie aan de noordzijde van Leusden is, direct gelegen aan de overzijde van De Horst en begrensd door woonwijken. Op Princenhof bevinden zich 40 bedrijven die voornamelijk actief zijn in belangenbehartiging, specialistische zakelijke dienstverlening en onderzoek. De totale oppervlakte is 44.000 m² bvo, waarvan een fors deel leegstaat.

Voor Princenhof is sinds een aantal jaren een geleidelijke transformatie naar 'wonen' in gang gezet.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie stedelijk gebied

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

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

Princenhof, de kantoren rondom de Kastanjelaan, de Larikslaan en Olmenlaan mogen getransformeerd worden naar wonen. Dit gebied kent veel verouderde kantoren zonder perspectief. De achterzijde van deze kantoren grenst aan een stevige groenstructuur met een grote waterpartij. Deze groene rugdekking geeft de kans om hier een parkachtig woongebied te realiseren, waarbij het woongebied aan de Berkenlaan als het ware wordt omgeklapt. Randgroen wordt hiermee wijkgroen. Het onderhavige initiatief is een invulling van die transformatieopgave, waardoor enerzijds de overcapaciteit aan kantoren in Leusden wordt gereduceerd en anderzijds invulling wordt gegeven aan de woningbouwopgave.

3.3.2. Woonvisie 2016-2026

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

hiervoor bestaat in hoofdzaak uit gezinswoningen. De onderbouwing van de behoefte aan de te realiseren woningen is aan de initiatiefnemer.

Aan de woonverkenning Leusden (ABF Research 2011) wordt het volgende ontleend: "Leusden heeft een bevolkingsopbouw met relatief veel kinderen, (potentiële) gezinnen vanaf 30 jaar en een nu nog beperkte groep senioren. Het aantal jonge huishoudens groeit mede door vestiging. Het cohort 15-24 jaar is kleiner dan de andere leeftijdsgroepen wat verklaard wordt door vertrek omwille van voornamelijk studiemotieven. Op termijn is de ontgroening daardoor beperkt. De vergrijzing neemt sterk toe. Hierdoor ontstaat naar verwachting een andere mix van huishoudens binnen de verschillende woonmilieus. Dit heeft effecten op het gebruik van de publieke ruimte en de behoefte aan voorzieningen².

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

De behoefte aan extra woningen groeit nog de komende jaren, maar die groei vlakt af. Nieuwbouw bedraagt de komende decennia nog maar enkele procenten van de totale voorraad. De bestaande voorraad, de transformatie en herbesteding worden, mede door de veranderende vraag, belangrijker. Leusden streeft daarbij naar een duurzame ontwikkeling. Duurzaamheid gaat verder dan groen en energie. Duurzaamheid is ook een woningvoorraad die lang meegaat en snel is aan te passen op de woonwensen in de gemeente. Binnen de bestaande woningvoorraad, bij kantoren en nieuwbouw, werken is flexibiliteit een sleutelbegrip. Dit betekent dat woningen snel geschikt zijn te maken voor nieuwe doelgroepen. Vooral in het kader van de groeiende vraag naar nieuwe woonvormen voor specifieke doelgroepen (ouderen, zorgdoelgroepen, starters, alleenstaanden, statushouders) biedt dit -afhankelijk van de locatiekwaliteiten- kansen.

Het woningaanbod in de goedkope segmenten in Leusden is beperkt. De gemeente wil investeren in goedkope en sobere huur- en koopwoningen in de gemeente, om zo jonge (eenouder)-gezinnen en kleine huishoudens ruimte te bieden binnen de woningvoorraad.

De transformatie van een kantoorpand naar betaalbare koopwoningen biedt voor verschillende van die specifieke doelgroepen een kans op woonruimte en past daarmee binnen de doelstelling van de woonvisie.

² In het recente Woningmarktonderzoek (Companen, 10 oktober 2019) staat hierover het volgende: "*De leeftijdsopbouw van de bevolking in de gemeente Leusden is in vergelijking met de regio Amersfoort en de Provincie Utrecht net wat 'ouder'. In verhouding zijn er wat minder jongeren tot 25 jaar en volwassenen tot 45 jaar. Dat komt onder andere omdat een deel van deze groep wegtrekt naar studiesteden en daar voor hun werk daarna ook een meer stedelijke regio opzoeken. De groep 45-65 jaar is relatief wat groter en de groep 65+ ook.*"

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is een herontwikkeling van een locatie die past binnen het gemeentelijke woonbeleid.

3.3.3. Visie Werklocaties

De gemeenteraad van Leusden heeft in november 2014 de Visie Werklocaties vastgesteld. Aanleiding hiervoor was onder meer dat Leusden te maken heeft met flink wat kantorenleegstand. Ondanks de centrale ligging van Leusden en de goede bereikbaarheid zijn er werklocaties waar verpaupering op de loer ligt en de functie van bedrijvigheid onder druk staat. Met de Visie wordt beoogd om de Leusdense werklocaties toekomstbestendig te maken.

Princenhof kende destijds al een structurele leegstand. Door de ligging aan de rand van een woonwijk is Princenhof kansrijk voor herontwikkeling. In die visie is bepaald dat er in Princenhof ook andersoortige bedrijvigheid dan kantoren mogen komen. Bovendien is een deel van het terrein aangewezen als experimenteerzone. Dit houdt in dat eigenaren van (leegstaande) kantoren worden gestimuleerd alternatieve bestemmingen te zoeken, zoals wonen, zorg, leisure, vergader-concepten, campusontwikkeling, internetwinkels, enzovoort. Het gebied biedt zeker aan de parkzijde goede kansen voor woningbouw.

3.3.4. Transformatievisie "Princenhof Uitwerking kansen-kaders-kwaliteiten"

Op 12 december 2017 hebben burgemeester en wethouders de Transformatievisie "Princenhof Uitwerking kansen-kaders-kwaliteiten" vastgesteld waarin ambities en een wensbeeld voor die transformatie zijn vastgelegd. Deze Transformatievisie is een beleidsuitwerking door het college van de Visie Werklocaties. Uitgangspunt daarbij is dat er geen vastomlijnd eindbeeld en geen planning is. Herontwikkelen mag, maar hoeft niet. Bij herontwikkeling dient een exploitatiebijdrage voor de herinrichting van het openbaar gebied te worden betaald. Het tempo, de omvang, en het eindbeeld van de herontwikkeling van vastgoed én investeringen in openbare ruimte worden bepaald door de totstandkoming van de initiatieven. De ambitie is om het openbaar gebied uiteindelijk ook herin te richten en het park als het ware het gebied in te trekken. Deze herinrichting wordt niet mogelijk gemaakt door onderhavig bestemmingsplan.

Inmiddels zijn al enkele gedateerde panden herontwikkeld of wordt de herontwikkeling voorbereid. Daarnaast is een kantoorgebouw getransformeerd naar sociale woningbouw (wat het aandeel sociale huur is in dit 'project') en een kantoorpand, tijdelijk naar horeca en kinderdagverblijf getransformeerd.

Afbeelding 6: Kaartbeeld Transformatievisie "Princenhof Uitwerking kansen-kaders-kwaliteiten".



3.3.5. Welstandsnota

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

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

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Bodem

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

Derhalve is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Daarbij zijn in zowel de boven- als de ondergrond geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan naftaleen vastgesteld. Het aangetroffen licht verhoogde gehalte naftaleen is op basis van de thans bekende gegevens niet exact te verklaren.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de hypothese, dat er wordt uitgegaan van een onverdachte locatie aangenomen voor de grond en verworpen voor het grondwater. Met betrekking tot de gevolgde onderzoekstrategie wordt gesteld dat op basis van de beschikbare gegevens, de strategie voldoende van opzet is geweest om de toetsing te verrichten. Volgens het toetsingskader uit de circulaire bodemsanering 2013, gedateerd van 1 juli 2013, behoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

In het najaar van 2020 wordt nog wel aanvullend bodemonderzoek naar het voorkomen van PFAS uitgevoerd. Naar verwachting zijn daar geen belemmeringen van te verwachten.

Wel dient rekening gehouden te worden met het feit dat de toepassing van grond aan beperkingen onderhevig is. Indien gedurende de nieuw- of verbouw grond vrijkomt en niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel elders te worden toegepast op basis van de bodemkwaliteitskaart.

4.2. Archeologie

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

³ Boluwa Eco Systems BV, Verkennend bodemonderzoek Larikslaan 3 te Leusden, 18291, Heerde, 28 november 2018

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

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Leusden is de locatie aangeduid als 'Gebieden met een lage archeologische verwachting'. Hiervoor geldt dat bij plangebieden groter dan 10.000 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Gelet dit criterium is derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 7: Fragment Archeologische beleidskaart.



4.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

Algemeen

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

Op 25 juni 2020 is de digitale watertoets doorlopen. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied een leggerwatergang met beschermingszones ligt. Dit betekent dat mogelijk daarmee primaire waterbelangen worden geraakt.

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

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

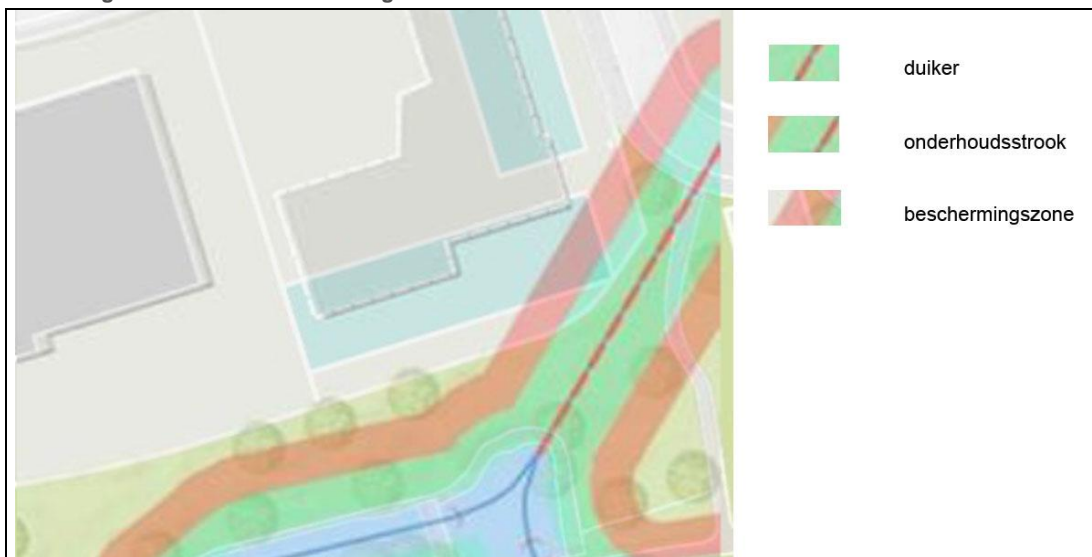
Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor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

Proces

Bij het doorlopen van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) is geconstateerd dat er in de zuidoosthoek van het plangebied een duiker ligt. De aanwezige duiker wordt ingemeten en het plan wordt ingepast rekening houdend met de duiker. De gemeente onderzoekt, in overleg met het Waterschap, of op middellange termijn tot verplaatsing, dan wel vervanging, van de duiker wordt overgegaan.

Voor activiteiten - en dus ook het aanleggen van tuinen - in de beschermingszone (rode zonerings) en onderhoudsstrook (blauwe zonerings) van een A-watgang (in dit geval in een duiker) is een watervergunning van toepassing. Het waterschap hanteert daarbij een objectvrije strook aan van 1 meter vanaf de duiker.

Afbeelding 8: Duiker met beschermingszone en onderhoudsstrook.



Op verzoek van het waterschap is een dubbelbestemming voor de duiker in het bestemmingsplan opgenomen. Voor het overige raakt dit plan geen essentiële waterbelangen. Op basis daarvan heeft het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.4. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling is daarom onderzoek⁴ verricht naar de aanwezige flora en fauna in het plangebied.

Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Arkemheen ligt op een afstand van bijna 10 kilometer van het gebied. Externe werking op beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied, gelet op afstand van de onderzoekslocatie en de aard van de ingreep, is niet aan de orde. Er zijn in het kader van de Wnb geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen

⁴ Bureau Natuurlijk, QuickScan natuurtoets Larikslaan 3, Leusden, Nunspeet, 17 maart 2020

ontwikkeling wat betreft deze gebiedsbescherming. Het plangebied ligt niet in of grenzend aan een gebied dat behoort tot een NNN- gebied. Externe werking op beschermde NNN-gebieden is niet van toepassing binnen de Wnb. Er zijn in het kader van de Wnb geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling wat betreft deze gebiedsbescherming.

Uit de Handreiking woningbouw en AERIUS (Rijksoverheid, januari 2020) blijkt dat bij een afstand van 10 kilometer tussen de bouwlocatie en het voor stikstof gevoelige natuurgebied, dat de bouw van 50 woningen (aanlegfase) geen stikstofdepositie veroorzaakt die groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. De bouwwerkzaamheden voor de uitbreiding die in onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn kleiner. Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige natuurgebied Veluwe op ongeveer 15 kilometer zal er in de gebruiksfase evenmin sprake zijn van een toename van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelig natuurgebied. Derhalve is geen stikstofonderzoek uitgevoerd. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

Het leefgebied van beschermde vleermuizen (artikel 3.5 Habitatrichtlijn bijlage IV) bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden. In onderstaande tabel worden deze onderdelen nader toegelicht. Tijdens het veldbezoek kan niet uitgesloten worden dat de planlocatie een van deze functies vervult. De bebouwing is onderworpen aan een visuele inspectie. Bij deze ronde tijdens het veldbezoek zijn er holten waargenomen die mogelijkheden verschaffen voor vleermuizen om in het gebouw te komen (toegankelijke spouwmuren door middel van open stootvoegen).

Om vast te stellen of de vleermuis daadwerkelijk gebruik maakt van de planlocatie en dat de planlocatie een van de bovengenoemde functies vervult, is een nader onderzoek⁵ naar gebouwbewonende vleermuizen uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen in de te slopen bebouwing. Er zijn geen paarroepjes en baltsgedrag waargenomen, waardoor er ook geen opnames zijn gemaakt. Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute: Het plangebied wordt in de toekomstige situatie niet veranderd waardoor er huidige lijnelementen verloren gaan. Er gaan geen verblijfplaatsen of essentiële functies verloren door of tijdens de geplande ingreep. Geconcludeerd wordt dat de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de vleermuis, niet wordt overtreden bij de geplande ingreep.

Conclusie

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

⁵ Bureau Natuurlijk, Vleermuisonderzoek Larikslaan 3 Leusden, Nunspeet, 8 januari 2021

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

4.5. Geluid

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Larikslaan, Olmenlaan, Zwarteweg, Randweg en de Groene Zoom. Derhalve is akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd. De verkeersgegevens voor dit onderzoek zijn afkomstig uit het akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan Afas Experience Center. De etmaalintensiteiten zijn geëxtrapoleerd naar het jaar 2030. Rekening is gehouden met een autonome groei van 1,5% per jaar.

Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Larikslaan ter plaatse van noord- en oostgevel van zeven woningen van de noordelijke rij woningen wordt overschreden. De maximaal ontheffingswaarde van 58 dB, conform het geluidbeleid van de gemeente Leusden, wordt niet overschreden. De geluidsbelasting ten gevolge van de overige wegen liggen ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het college kan een hogere waarde verlenen, volgens artikel 110a, lid 5 Wgh, in die gevallen waarin de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting (vanwege de weg) van de uitwendige scheidingsconstructie van de betrokken woningen tot 48 dB:

- a. onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel
- b. overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

De voorkeursvolgorde voor het treffen van maatregelen ter beperking van de geluidbelasting is op de eerste plaats bronmaatregelen (bijvoorbeeld beperken aantal voertuigen, toepassen ander wegdek of verlagen rijsnelheid), vervolgens overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld geluidschermen) en tot slot gevelmaatregelen.

⁶ Munsterhuis geluidsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeer Plan Larikslaan 3 te Leusden, B04.20.057-RM, Borne, 18 september 2020

Het treffen van bronmaatregelen als het beperken van het aantal voertuigen is niet mogelijk. De snelheid op de Larikslaan als het type wegdek kunnen eveneens niet verlaagd worden of aangepast worden door de initiatiefnemer. Bij maatregelen in de overdracht moet gedacht worden aan een scherm langs de Larikslaan. Deze maatregel stuit op stedenbouwkundige bezwaren en op financiële bezwaren omdat de kosten aanzienlijk zijn. Een scherm langs de voorgevel is geen optie. Overdrachtsmaatregelen zijn hierdoor ook verder uitgesloten. Maatregelen ter reductie van het geluid ten gevolge van de relevante geluidbronnen (Larikslaan) zijn in relatie tot het onderhavig project vanwege overwegende bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard, niet realiseerbaar.

Er dient een hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden voor wegverkeerslawaai afkomstig van de Larikslaan. De hogere waarde die aangevraagd dient te worden voor de zeven woningen van de noordelijke rij woningen bedraagt 52 dB. Overigens zal de geluidbelasting op de gevels aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldoen, indien in de Larikslaan een knip wordt aangebracht.

Uit het onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek conform ex artikel 110g Wgh ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de gevels van de noordelijke rij woningen meer dan 53 dB bedraagt. Derhalve dienen er voor een aantal woningen extra geluidwerende voorzieningen bepaald te worden, via een gevelweringonderzoek, om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen. Voor de overige woningen zijn er geen aanvullende maatregelen nodig. Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel. In het gevelweringonderzoek kan onderzocht worden of het creëren van een geluidluwe buitenruimte mogelijk is.

4.6. Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 17 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2017, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (20,5 microgram per m³) en fijn stof (18,6 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per

m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (11,2 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

4.7. Externe veiligheid

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

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

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

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

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



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

Volgens de risicokaart (afbeelding 9) is de Groene Zoom aangewezen als route voor het transport van gevaarlijke stoffen. Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de paragraaf 2.1 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Indien de risicobron op meer dan 200 meter afstand van het plangebied ligt, hoeft geen berekening plaats te vinden van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico. Het plangebied ligt in dit geval op ruim 250 meter afstand van de Groene Zoom.

Voor het overige liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven. Het plangebied ligt evenmin in het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen via een spoorweg of water of van een buisleiding. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

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

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

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

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

Afbeelding 10: Omgevingstype.

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

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

Situatie plangebied

Op de percelen rondom Larikslaan 3 zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Bedrijfsactiviteiten in categorie 2 zijn activiteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. Deze hebben in een rustige woonwijk een richtafstand van 30 meter. Doordat er sprake is van een transformatie op een kantorenlocatie is er sprake van een zoge-

naamd gemengd gebied en is het toelaatbaar dat de richtafstand wordt verlaagd tot 10 meter. In de huidige situatie zijn er op de percelen rondom Larikslaan 3 kantoren aanwezig. Deze behoren tot milieucategorie 1 en hebben in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor de onderhavige planontwikkeling.

4.9. Vormvrije MER-beoordeling

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

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

Derhalve is een aanmeldnotitie⁷ vervaardigd, die op 10 november 2021 door Burgemeester en Wethouders van Leusden is vastgesteld. Deze beschrijft of er (mogelijk) sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Aan de vormgeving van deze notitie wordt slechts één belangrijke randvoorwaarde gesteld: er moet aandacht besteed worden aan de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn "betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten".

Het vaststellen van bestemmingsplannen voor de transformatie van recreatieparken kan worden aangemerkt als een besluit in de zin van kolom 4, bij categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (nieuwe stedelijke ontwikkeling). Ondanks het feit dat de mogelijk gemaakte ontwikkeling bij lange na niet aan de drempelwaarden van de gevallen (kolom 2) uit het Besluit m.e.r. voldoet, heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats gevonden.

De in de toelichting van de in dit hoofdstuk (en de daarop gebaseerde Aanmeldnotitie) voldoet niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kan ook worden opgevat als de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling.

⁷ buRO, Aanmeldnotitie m.e.r. Larikslaan 3, 0327-28-N01, Amersfoort, 15 oktober 2019

Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

De in het voorgaande beschreven criteria geven aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de beschreven ontwikkeling, zijn uitgesloten, dan wel door mitigerende maatregelen worden ondervangen. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Juridische planopzet

5.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van het plan is op de nieuwe wet aangesloten. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijking worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiks-bepalingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische rege-ling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij recente bestemmingsplannen van de gemeente Leusden. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmings-plannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

5.2. Bestemmingsplan verbrede reikwijdte

Het digitale bestemmingsplan Larikslaan 3 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjec-ten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0327.256-0301) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de be-STEMMING en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De ver-beelding omvat één kaartblad (genummerd 0327-28-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de bete-kenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

Het plangebied krijgt een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld te worden dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal afwijkingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

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

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

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de drie enkelbestemmingen: "Groen" (artikel 3), "Verkeer - Verblijfsgebied" (artikel 4) en "Wonen" (artikel 5) en de dubbelbestemming "Waarde – Park" (artikel 6).

De woningen en bijbehorende erven hebben de bestemming "Wonen". De bouwvlakken en de planregels geven de kaders aan van de bouw mogelijkheden. Voor de voorgevel mogen geen gebouwen worden gebouwd. In tegenstelling tot wat veelal gebruikelijk is, zijn ten behoeve van de privacy aan de voorzijde van de bouwblokken ook erfscheidingen tot 2 meter hoog toegestaan. Deze zullen worden meeontworpen om een eenduidig beeld te bewerkstelligen. Daarnaast is door middel van een aanduiding de locatie van de bergingen aangegeven. Er mogen geen andere bijbehorende bouwwerken meer worden opgericht. Uiteraard vormen de vergunningvrije bouwwerken een uitzondering hierop. In de bouwregels zijn duurzaamheidseisen (EPC-normen) opgenomen, zie paragraaf 2.2.4.

In de planregels is verder aangegeven welke regels van toepassing zijn voor beroepsuitoefening aan huis en voor niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis

De inrit en het parkeerterrein hebben de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied".

Rondom het hof is door middel van een aanduiding binnen de bestemmingen "Wonen" en "Verkeer- Verblijfsgebied" in een pergola toegestaan.

Het overige deel van het plangebied heeft de bestemming "Groen". Binnen deze bestemming zijn niet alleen groenvoorzieningen, maar ook door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren' de aanleg van parkeerplaatsen toegestaan.

De achtertuin van het zuidelijke bouwblok heeft de dubbelbestemming "Waarde - Park". Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud van het groene parkachtige karakter. In artikel 6, lid 6.2.2. is bepaald dat de gronden met deze bestemming niet worden aangemerkt als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. In de nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van het Bor van 4 september 2014 (Stb. 2014, 333, p. 43-45) is over vergunningvrije bouwwerken onder meer het volgende opgenomen: *"Voorts wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken. (...) Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoeleinden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede*

bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen." In dit geval is een planologische inperking van de gebruiksmogelijkheden van de onbebouwde gronden aangebracht op stedenbouwkundige/landschappelijke gronden. Deze ondiepe achtertuinen grenzen aan de parkzone. Door bebouwing in de achtertuin wordt afbreuk gedaan aan dit parkachtige karakter. Om dit zorgvuldig gecreëerde beeld ook op termijn in stand te kunnen houden, staat het onderhavige bestemmingsplan hier geen vergunningplichtige bebouwing. De mogelijkheid om vergunningvrije overige andere bouwwerken te realiseren, is daarom eveneens niet toegestaan.

Door middel van de dubbelbestemming "Waterstaat – Duiker" de aanwezige duiker in het plangebied beschermd. Op deze gronden mag worden gebouwd mits er schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van deze duiker. Binnen een zone van 1 meter aan weerszijden van de duiker is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van grondroerende werken of werkzaamheden.

Algemene regels

In artikel 8 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

De Algemene bouwregels (artikel 9) bevatten bepalingen over het bouwen binnen bouwvlakken, de legalisering van legaal opgerichte bebouwing die niet aan de planregels voldoet, ondergronds bouwen en over heroprichting van gebouwen.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 10 omvatten een aantal verboden om gronden en bouwwerken voor diverse activiteiten te gebruiken die niet wenselijk zijn in een woongebied. Verder is in artikel 9 geregeld dat er dat per woning minimaal 1,7 parkeerplaats moet worden aangelegd en deze parkeerplaatsen instandgehouden moet worden.

De algemene afwijkingsregels (artikel 11) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de maatvoering, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, enzovoort. Daarnaast worden nutsvoorzieningen, antennemasten en antennedragers mogelijk gemaakt. Daarnaast kan onder voorwaarden een bed&breakfast worden toegestaan. Tot slot kan de maatvoering worden verruimd indien dit noodzakelijk is voor de isolatie van woningen.

In de algemene wijzigingsregels (artikel 12) is de mogelijkheid opgenomen bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding te wijzigen.

In de overige regels (artikel 13) zijn regels opgenomen met betrekking tot de peildatum voor wet- en regelgeving waarnaar wordt verwezen.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 14). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 15).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plangebied zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de beoogde planontwikkeling aan eigenaren/gebruikers van de overige percelen op de Princenhof per brief geïnformeerd. Deze hebben aangegeven in principe geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling. Daarnaast zijn de bewoners aan de zuidzijde van het park door middel van een brief geïnformeerd over de planontwikkeling. Ook vanuit die bewoners zijn geen bezwaren geuit tot dit moment.

Het ontwerpbestemmingsplan zal in het kader van het wettelijk overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden toegezonden aan de overlegpartners. Eventuele reacties worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

6.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 november 2020 tot en met 28 december 2020 ter inzage gelegen. Een ieder heeft de gelegenheid hiertegen een zienswijze in te brengen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.