

Toelichting

Bestemmingplan Princenhof Kastanjelaan

NL.IMRO.0327.272-0401

Toelichting

Bestemmingplan Princenhof Kastanjelaan

NL.IMRO.0327.272-0401

Gemeente: Leusden
Status: Vastgesteld
Datum: 30 september 2021
Opgesteld door: SPA WNP ingenieurs
Projectnr.: 21900634
Opdrachtgever: Ontwikkelingsmaatschappij Kastanjelaan Leusden



INHOUD	PAGINA
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzen van het plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1 Bedrijven en milieuhinder	15
4.2 Geluid	16
4.3 Externe veiligheid	17
4.4 Luchtkwaliteit	20
4.5 Water	21
4.6 Bodem	23
4.7 Ecologie	24
4.8 Archeologie	25
4.9 Vormvrije MER-beoordeling	26
5. JURIDISCHE PLANOPZET	28
5.1 Algemeen	28
5.2 Bestemmingsplan verbrede reikwijdte	28
5.3 Bestemmingen	28
5.4 Algemene regels	29
6. UITVOERBAARHEID	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31



BIJLAGEN

- 1 Laddertoets
- 2 Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder
- 3 Resultaat watertoets
- 4 Verkennend bodemonderzoek
- 5 Ecologisch onderzoek
- 6 Onderzoek stikstofdepositie



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ontwikkelingsmaatschappij Leusden (hierna initiatiefnemers) heeft het voornemen om de locatie Kastanjelaan 7 in Leusden te ontwikkelen. Het initiatief voorziet in de realisatie van 38 woningen.

Voor het plangebied geldt 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 plangebied de bestemmingen "Bedrijven" en "Verkeersdoeleinden".

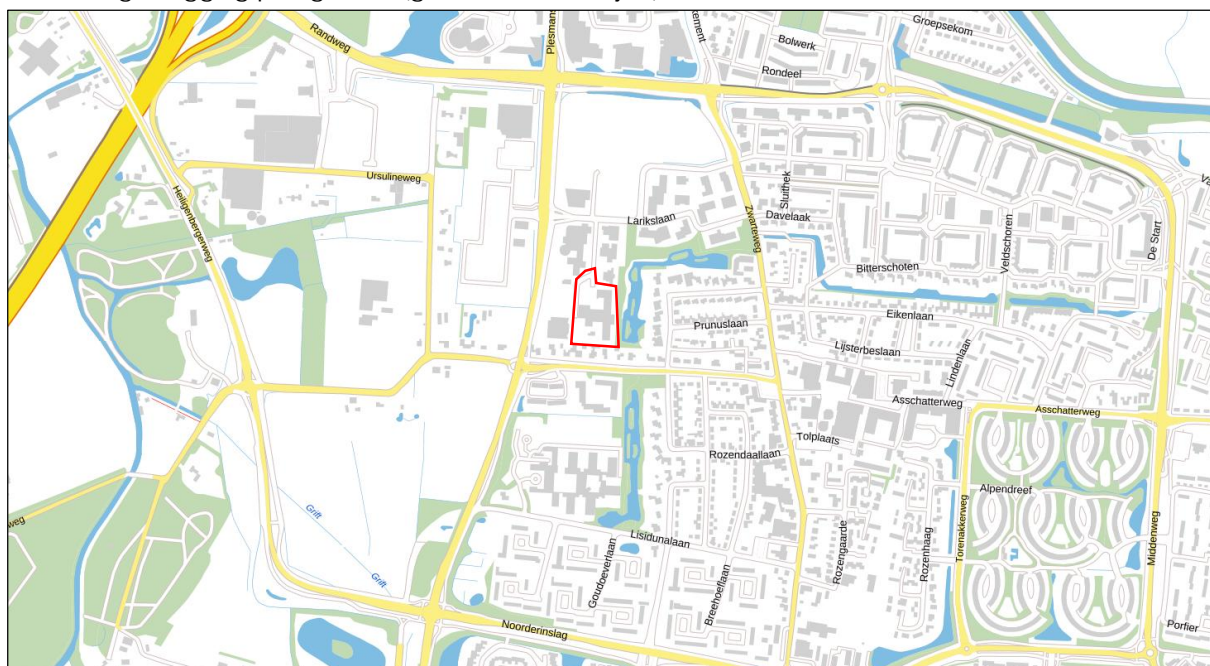
De ontwikkeling past niet binnen de vigerende beheersverordening en bestemming, omdat er sprake is van het realiseren van woningbouw. Voor de totale ontwikkeling is derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzen van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kastanjelaan in de kern van Leusden in de gelijknamige gemeente. Het plangebied ligt ten noorden van de Burgemeester de Beaufortweg, ten oosten van de Groene Zoom en ten zuiden van de Larikslaan.

Kadastraal staat het plangebied als de gemeente Leusden, sectie E, 2990 en 5851 (deels) bekend. De globale begrenzing van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (globaal rood omlijnd)





Afbeelding 2: Begrenzing plangebied (globaal geel omlind)

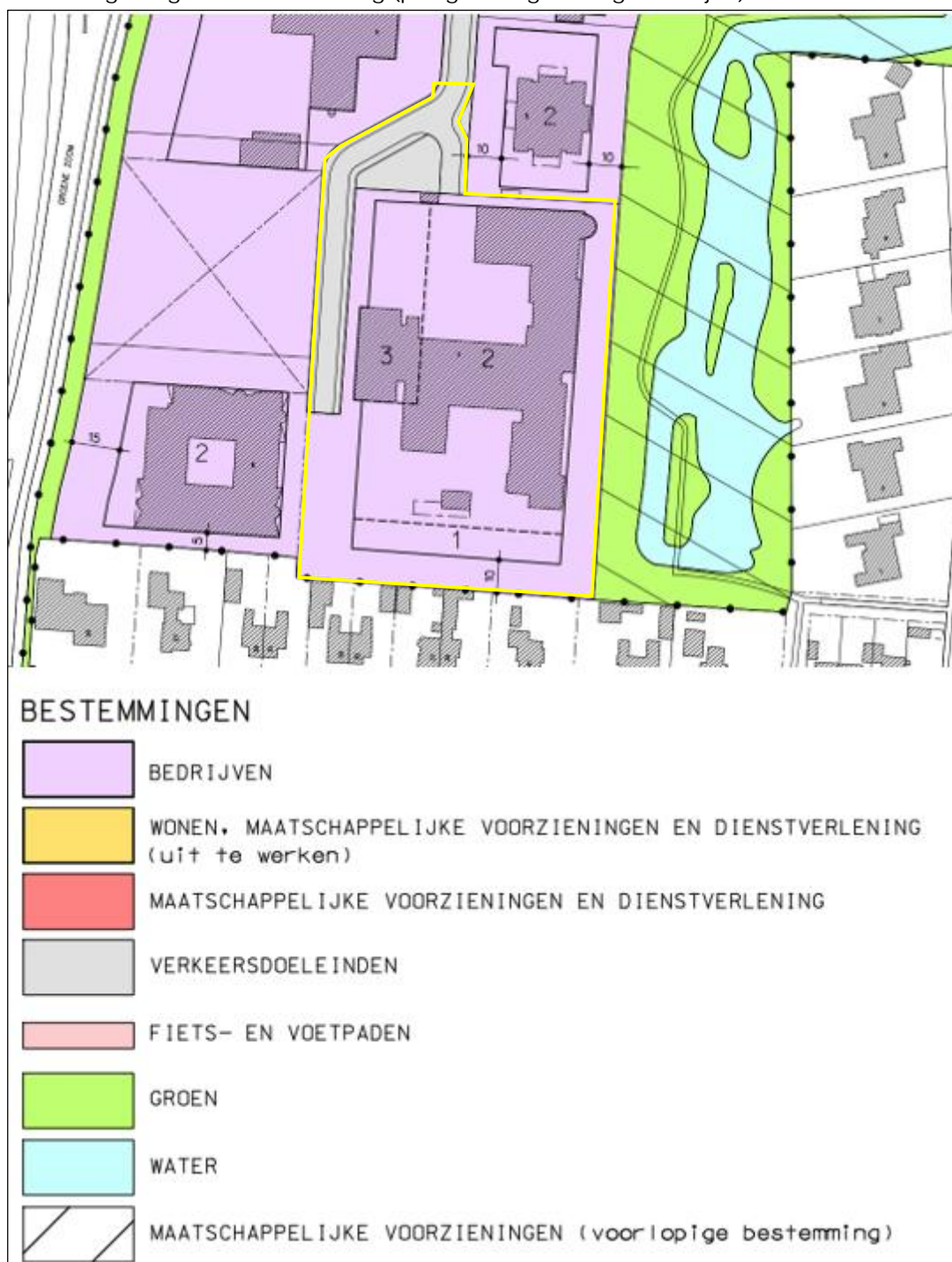


1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied 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 plangebied de bestemmingen "Bedrijven" en "Verkeersdoeleinden". Binnen de bestemming "Bedrijven" zijn bedrijven uit milieucategorie 1 of 2 en kantoren toegestaan. De gronden met de bestemming "verkeersdoeleinden" zijn o.a. bestemd voor rijbanen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en bij een en ander behorende groenvoorzieningen en waterpartijen. De bouwhoogte binnen het plangebied is bepaald door middel van een aanduiding met het aantal toegestane bouwlagen. Binnen het plangebied zijn 3 en 2 bouwlagen toegestaan. Afbeelding 3 hierna geeft een weergave van de vigerende verbeelding.



Afbeelding 3: Vigerende verbeelding (plangebied globaal geel omlijnd)





2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt op het bedrijventerrein Princenhof aan de noordkant van de bebouwde kom van Leusden. Het bedrijventerrein is in de zeventiger jaren ontwikkeld. Het bedrijventerrein sluit aan de oost- en zuidkant direct aan op de woonbuurten "Hamersveld" en "Rossenberg". Aan de overige zijden wordt het terrein begrensd door de lokale hoofdwegstructuur van de kern Leusden.

Op het bedrijventerrein hebben zich hoofdzakelijk kantoren en kantoorhoudende bedrijven gevestigd. Het merendeel van de vestigingen heeft een individueel karakter: op enkele plaatsen zijn kantoorverzamelgebouwen gerealiseerd

Binnen het plangebied bevindt zich het voormalige kantoorgebouw van Stichting Centraal Orgaan voor kwaliteitsaangelegenheden in de Zuivel (COVZ). Het gebouw is inmiddels niet meer in gebruik.

Afbeelding 4: Huidige situatie (bron: Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v.)





2.2 Toekomstige situatie

De kantorenleegstand in de 'binnenring' van het bedrijventerrein Princenhof is relatief hoog en tast de kwaliteit en de leefbaarheid van dit gebied aan. Het gebied is daarom beoogd voor transformatie naar woningbouw. Woningbouw biedt kansen om de leefbaarheid en kwaliteit van de percelen en hun directe (openbare) omgeving te verbeteren. Transformatie naar woningbouw is niet strikt noodzakelijk en geen doel op zich. Goed functioneerde kantoren kunnen blijven bestaan. Dit beleid is nader uitgewerkt in de Transformatievisie "Princenhof Uitwerking kansen-kaders-kwaliteiten", zie paragraaf 3.3.

Binnen het plangebied bevindt zich een voormalige kantoorpand dat voor de ontwikkeling zal worden gesloopt. De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 38 ruime verandawoningen met een woonoppervlakte tussen de 120 m² en 200 m² GBO. De woningen worden verdeeld over 4 bouwblokken met veranda's langs de groene assen en tuinen aan de achterzijde. Uitgangspunt van de ontwikkeling is het realiseren van een groene, autovrije buurtschap. Met de dooradering van informele wandelpaden en geïntegreerde veranda's worden de kwaliteiten van het aanliggende park doorgetrokken in de woonbuurt.

Afbeelding 5: Beoogde situatie (bron: Maak space)





Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied is via de Kastanjelaan voorzien aan de westzijde van het plangebied. De verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de referentiesituatie is berekend op basis van de CROW publicatie 381. In de huidige situatie dient op basis van CROW kentallen voor het perceel uitgegaan te worden van maximaal 8,1 autobewegingen per 100m². Voor de tussen- en hoekwoningen geldt maximaal een kengetal van 7,5 autobewegingen per woning.

Referentiesituatie	
Hoofdgroep	Werken
Type	Kantoor zonder baliefunctie
Grootte m ² / aantal	4662 m ²
Ligging in de gemeente	Rest bebouwde kom
Stedelijkheidsgraad	Matig stedelijk
Motorvoertuigbewegingen	378 (4662/100*8,1)

Beoogde ontwikkeling	
Hoofdgroep	Wonen
Type	Huis, tussen/hoek
Grootte m ² / aantal	38 woningen
Ligging in de gemeente	Rest bebouwde kom
Stedelijkheidsgraad	Matig stedelijk
Motorvoertuigbewegingen	300 (38*7,5)

Op basis van een worstcasevergelijking met de referentiesituatie blijkt dat er met de ontwikkeling een afname is van het aantal verkeersbewegingen. De ontwikkeling van het plangebied leidt om die reden niet een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit op de Kastanjelaan en daarna de Larikslaan.

Het parkeren is eveneens voorzien aan de westzijde van het plangebied. Tussen de parkeerplaatsen en aan de zuidzijde van de parkeerplaats wordt, in de vorm van heesters, voorzien in een groene afscherming. In totaal zijn er 68 parkeerplaatsen voorzien. Met dit aantal wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Aan de zuidkant van de parkeerplaatsen wordt voor het draaien met voertuigen voorzien in een omkeerplaats.

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 energieneutraal uitgevoerd;
- de locatie wordt als geheel energieneutraal uitgevoerd. Het energiesysteem levert een opwekkingscapaciteit op van ten minste 95.000 kWh/jr op wijkniveau.



3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur (hierna: SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028. Uitgangspunt van de SVIR is: decentraal wat kan, centraal wat moet. 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. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Uit de 13 nationale belangen is een aantal opgaven van nationaal belang naar voren gekomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening worden nationale ruimtelijke belangen juridisch geborgd. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met de regels van het Barro zodat de nationale belangen doorwerken in de beleidsruimte van andere overheden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder duurzame verstedelijking werd geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en trad per 1 oktober 2012 in werking als motiveringsvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het instrument is van toepassing op de functies wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1 Bro) mogelijk maakt. De Ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2, 3 en 4 van de Bro. In het kader van dit bestemmingsplan is artikel 3.1.6 lid 2 onderstaand opgenomen:

"3.1.6 lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Toetsing plan

Het plangebied ligt aan de noordkant van Leusden. In de oorspronkelijke situatie was het gebouw en terrein bedrijfsmatig gebruikt. Door een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing is er sprake van een bestaand stedelijk gebied. Het plan leidt hiermee tot een binnenstedelijke herontwikkeling. Een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling is opgenomen in paragraaf 3.3 van deze toelichting.



Conclusie Rijksbeleid

Er is bij het plan geen sprake van de in de SVIR opgenomen rijksbelangen, het plan kan daarvoor verder decentraal worden afgehandeld. Vanuit het Barro is de ladder voor duurzame verstedelijking van belang. Er sprake is van een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling is opgenomen in hoofdstuk 3.

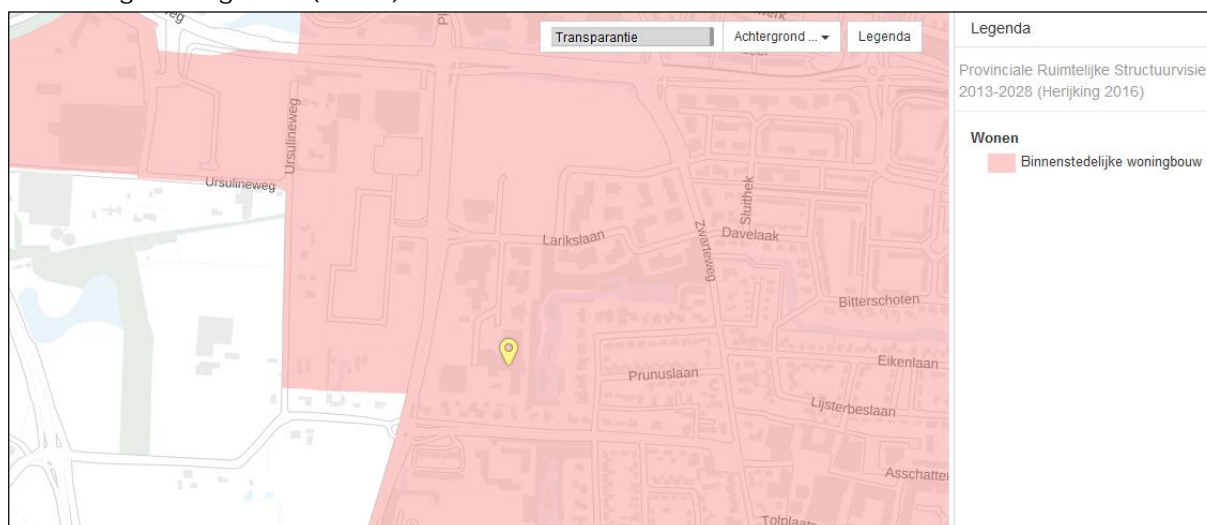
3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisies 2013-2028

Provincie Utrecht heeft haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS). In de structuurvisie zijn doelstellingen van provinciaal belang, het beleid bij de doelstellingen en op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan het beleid opgenomen. Deels wordt uitvoering gegeven aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) welke tegelijk met de PRS is opgesteld.

De provincie heeft aangegeven dat het de hoofdkeuze is om in te zetten op binnenstedelijke ontwikkeling en streeft ernaar dat tweederde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren wordt gerealiseerd. Er wordt gestimuleerd dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspanssen om de binnenstedelijke opgave te realiseren. Op basis van de PRS blijkt dat het plangebied is aangeduid als een gebied voor Binnenstedelijke woningbouw.

Afbeelding 6: Plangebied (maker) binnen PRS



Voor Leusden wordt, in de periode dat de PRS van toepassing is, uitgegaan van een woningbouwprogramma 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 ruim meer dan dit aantal woningen binnenstedelijk gerealiseerd.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) geeft deels uitvoering aan het beleid dat is opgenomen in de PRS. Het plangebied valt op basis van de PRV binnen het stedelijk gebied. De regels die zijn opgenomen in de PRV hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten.



In de PRV is aangegeven dat in de toelichting van een ruimtelijk plan voor uitleglocaties en transformaties, een beschrijving opgenomen dient te worden op welke wijze rekening wordt gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Omdat bij besluit van 26 april 2018 is bepaald dat nieuwbouwwoningen per 1 juli 2018 aardgasvrij moeten zijn, zullen de woningen niet voorzien worden van een gasaansluiting maar voorzien worden van duurzame energie.

Conclusie provinciaal beleid

Het plangebied ligt op basis van de PRV en PRS binnen de rode contour. Door het realiseren van de woningen wordt een bijdrage geleverd aan een nieuwe binnenstedelijke ontwikkeling die voorziet in een behoefte. Ook worden de woningen conform de PRV energiezuinig en voorzien van duurzame energie. Het plan geeft hiermee invulling aan het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie stedelijk gebied

In enkele decennia heeft Leusden zich ontwikkeld van een 'woongebied met bedrijventerreinen bij Amersfoort' tot een groot dorp met een sterke eigen sociaal-economische samenhang, een eigen cultuur van samenleven en daarmee een eigen identiteit.

Om een krachtige gemeente te blijven, speelt de gemeente in op de trends en ontwikkelingen en reageert de gemeente op de dynamiek die de regio waarin Leusden ligt, kenmerkt. Door te blijven investeren in de kwaliteiten van wonen, houdt de gemeente binnen de regio haar eigen identiteit als groene dynamische woongemeente vast. Voor het neerzetten van een onderscheidend woonmilieu en om op lange termijn te kunnen blijven bijdragen aan de vitaliteit van de samenleving, kiest de gemeente voor de volgende strategische hoofdkeuzes:

- Een blijvend beheerste groei (van ongeveer 50 woningen per jaar);
- De beheerste groei wordt gerealiseerd door stenig gebied te verdichten en een groene ontwikkelstrategie in te zetten voor extra woningen in het buitengebied;
- 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.

De beoogde ontwikkeling is een invulling van die transformatieopgave, waardoor enerzijds de overcapaciteit aan kantoren in Leusden wordt gereduceerd en anderzijds invulling wordt gegeven aan de woningbouwopgave.

Woonvisie 2016-2026

De Woonvisie 2016-2026 door de gemeenteraad vastgesteld op 9 juni 2016 en is een actualisatie van de Woonvisie 2012-2022. De eerdere woonvisie moet worden gezien in het tijdsge-



wricht van dat moment: de crisis had een grote invloed op de woningmarkt. De geactualiseerde woonvisie wordt door de gemeente een woonagenda genoemd, omdat het een korte weergave is van de ambities voor een periode van tien jaar.

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.

Zowel lokaal als regionaal wordt Leusden gewaardeerd om haar dorps- en groene woonmilieu. De bereikbaarheid en nabijheid van Amersfoort zijn tevens belangrijke pullfactoren. Daar komt bij dat de kwaliteit van de woningvoorraad in Leusden hoog is en bovendien goed geprijsd. Dit maakt Leusden een aantrekkelijke gezinsgemeente. De gemeente Leusden zet in op het bevorderen van de doorstroming binnen haar woningvoorraad om ook in de toekomst een vitale gezingsgemeente te kunnen blijven. Door zowel goedkope woningen, dure woningen, als appartementen aan de huidige woningvoorraad toe te voegen biedt de gemeente zowel startende gezinnen als senioren de mogelijkheid om door te stromen naar een meer passende woning.

Uit de in de woonvisie opgenomen prognoses blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Leusden de komende decennia zal blijven groeien. In het bestaande bouwprogramma van Leusden wordt ruimte geboden voor de bouw van 800 tot circa 1.200 woningen. Deze nieuwbouwpoging voorziet in gelijke mate in de lokale en regionale vraag. Voor het aantrekken van woningzoekenden vindt de gemeente het essentieel dat woningtypes worden aangeboden die binnen de regio onderscheidend zijn en daarmee een externe wervingskracht hebben. De gemeente Leusden heeft alle belang bij een bouwproductie die aansluit op de toekomstige behoefte en een bouwproductie die complementair is aan de huidige woningvoorraad.

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. 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 voorzieningen.

Door de transformatie van een leegstaand kantoorgebouw naar eengezinswoningen tussen de 120 m² en 200 m² GBO wordt er een bijdrage geleverd aan de vraag die binnen de gemeente aanwezig is. De beoogde ontwikkeling past daarmee binnen de doelstelling van de woonvisie. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een laddertoets uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit deze toets blijkt eveneens dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve woningvraag die past binnen de kwantitatieve woningbehoefte.

Transformatievisie Princenhof Uitwerking kansen-kaders-kwaliteiten

De transformatievisie Princenhof Uitwerking kansen-kaders-kwaliteit is in december 2017 door Burgemeester en Wethouders vastgesteld. De visie is een beleidsuitwerking door het college van de Visie Werklocaties. In de visie wordt uitgegaan van organische gebiedsontwikkeling en uitnodigingsplanologie. De gemeente heeft daarbij geen vastomlijnd eindbeeld en geen planning. Herontwikkelen mag, maar hoeft niet. De kwaliteiten van het park en het compacte laagbouwmilieu dienen als basis voor de herontwikkeling. Daarbij wordt uitgegaan van kavels



omringd door veel openbaar groen. De ambities van de Transformatievisie zijn gekoppeld aan de beoogde ontwikkeling en zijn daarmee in lijn met de visie.

Welstandsnota

Het welstandbeleid van de gemeente Leusden is beschreven in de Welstandsnota 2018. De Welstandsnota is van toepassing op bouwwerken, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. In de nota gaat de gemeente uit van de volgende welstandscriteria: criteria voor kleine bouwwerken/sneltoetscriteria, objectcriteria, gebiedsgerichte criteria, algemene criteria, nieuwe projecten en een 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. MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bedrijven en milieuhinder

Bij het realiseren van woningen dient rekening gehouden te worden met (mogelijke) milieuaspecten van bedrijven in de nabijheid. Voor het waarborgen of realiseren van een goed woon- en leefklimaat wordt milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven (milieubelastend) een passende locatie in nabijheid van woningen (milieugevoelig) krijgen en dat deze op een verantwoorde manier van elkaar gescheiden worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen twee doelen te worden gerealiseerd:

- Het voorkomen van of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Een hulpmiddel voor milieuzonering is de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" waarvan de laatste versie stamt uit 2009. Deze handreiking gaat uit van de hinderaspecten geur, stof, geluid en veiligheid.

Bij het bepalen van richtafstanden is het omgevingstype van belang. Er zijn voor milieuzonering drie omgevingstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Naast de wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor en er is weinig verstoring door verkeer. Omgevingstype 'rustig buitengebied' betreft een gebied waar eveneens weinig verstoringen zijn. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is er sprake van functiemenging en/of ligging nabij drukke wegen. De richtafstanden mogen bij 'gemengd gebied' met één stap verlaagd worden.

Onderzoek

Voor het beoordelen van de milieuhinder is uitgegaan van een zogenaamd "gemengd gebied". Dit vanwege het feit dat het plangebied wordt getransformeerd binnen het bedrijventerrein Princenhof en er geen concrete plannen zijn voor een volledige transformatie van het bedrijventerrein. Hierdoor worden de beoogde woningen binnen het plangebied ontwikkeld in de nabijheid van aanwezige kantoortypes.

Omdat het plan uitsluitend een milieugevoelige bestemming mogelijk maakt is uitwaartse zonering niet aan de orde. Uit de inwaartse milieuzonering blijkt dat de milieubelastende bestemmingen in de omgeving geen hinder geven aan de milieugevoelige bestemmingen binnen het plan. De maatgevende richtafstand voor de kantoorlocaties bedraagt op basis van richtafstanden 10 meter. Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan deze afstand verlaagd worden naar 0 meter. De afstand ten opzichte van de gevels in het plan bedraagt meer dan 10 meter waardoor er in elke situatie voldaan kan worden aan de richtafstand.



Afbeelding 7: Plangebied en relevante milieubelastende locaties*



Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd in welke mate het geluid veroorzaakt door gezoneerde wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) mag belasten.

Op basis van de wet zijn voor de geluidgevoelige bestemmingen voorkeursgrenswaarden opgenomen waaraan in principe voldaan moet worden:

- wegverkeer 48 dB
- spoorwegverkeer 55 dB
- industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen 50 dB(A)

Onderzoek

Wegverkeerslawaai

Voor dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek Wet geluidhinder uitgevoerd dat als bijlage onderdeel uitmaakt van deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat alleen de geluidbelasting vanwege het verkeer op de Groene Zoom, hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale te ontheffen waarde van 63 dB. Vanwege het verkeer op



de overige wegen zal de geluidbelasting op de nieuwe woningen ruim lager zijn dan de voorkeurswaarde.

Er zijn geen reële maatregelen te treffen, waarmee de geluidbelasting ten gevolge van de Groene Zoom gereduceerd kan worden tot de voorkeurswaarde. Om de nieuwe woningen te kunnen realiseren, zal de gemeente Leusden een hogere grenswaarde van 50 dB moeten vaststellen en vastleggen in het kadaster. Hierbij wordt opgemerkt dat de nieuwe woningen beschikken over een geluidluwe gevel en een buitenruimte aan deze geluidluwe gevel.

De gecumuleerde geluidbelasting, ten gevolge van alle wegen, bedraagt maximaal 56 dB, zonder aftrek ex art. 110g Wet geluidhinder.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de wettelijke zone van een industrieterrein.

Conclusie

Het aspect geluid vormt met inachtneming van het verkrijgen van hogere grenswaarden geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen en is onderverdeeld in:

- Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein;
- Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de omgang met externe veiligheid rond buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals gas en brandbare vloeistoffen);
- Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) legt veiligheidsnormen op aan transport van gevaarlijke stoffen via weg, binnenvaart en spoorweg. Voor de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen geldt het Basisnet. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd.

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt in het Plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risico-bron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

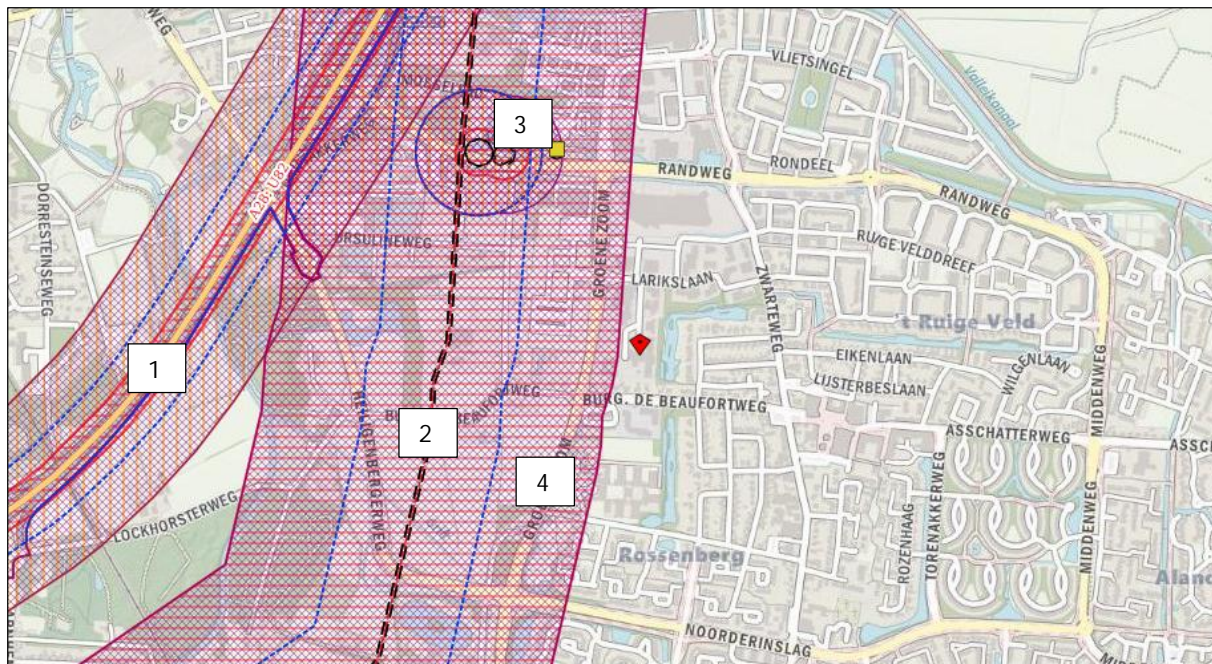
Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.



Onderzoek

De risico's ten aanzien van externe veiligheid zijn geïnventariseerd op basis van de Signaleringskaart externe veiligheid.

Abbeelding 8: Plangebied (marker) in relatie tot externe veiligheid



Uit de Signaleringskaart blijkt dat zich in de nabijheid van het plangebied enkele risicobronnen bevinden.

A28 knp. Hoevelaken – afrit 6 Leusden zuid (1)

Ten westen van het plangebied loopt de A28. Ter plaatse van het plangebied ligt wegvak U82 van deze snelweg. Hier geldt een PR-plafond van 16 meter. Het plangebied ligt hier ruim buiten. De vervoershoeveelheid (aantal tankauto's) van deze weg (in dit wegvak) is 6.975. Over deze weg worden stoffen vervoerd met stofcategorieën: LF1, LF2, LT1, LT2 en GT3. Hiervoor geldt een invloedsgebied van het groepsrisico van 880 meter. Het plangebied is gelegen op circa 1.000 meter van de A28 en ligt daarmee buiten het invloedsgebied. Verdere verantwoording van het groepsrisico ten gevolge van de A28 is dan ook niet noodzakelijk.

Aardgasbuisleiding Gasunie (2)

Ten westen van het plangebied ligt een leiding van de Gasunie met een diameter van 36,98 inch (914 mm) en een maximale werkdruk van 66,2 bar. Voor een dergelijke buisleiding geldt een invloedsgebied van 430 meter (1% letaliteit). Voor 100% letaliteit geldt een invloedsgebied van 180 meter. Het plangebied ligt op circa 450 meter afstand en daarmee niet binnen het invloedsgebied van deze leiding. Verdere verantwoording van het groepsrisico ten gevolge van de buisleiding is dan ook niet noodzakelijk.



LPG-tankstation (3)

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een tankstation (Randweg 4, Leusden). Dit tankstation heeft een LPG-reservoir, LPG-afleverinstallatie en vulpunt. De grootste PR-contour die wordt gevormd bedraagt 25 meter. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt ten hoogste 150 meter. Het plangebied is gelegen op circa 550 meter van het tankstation en daarmee buiten de risicoafstanden en het invloedsgebied. Verdere verantwoording van het groepsrisico ten gevolge van het tankstation is dan ook niet noodzakelijk.

Groene Zoom (4)

De toekomstige dichtstbijzijnde woningen in het plangebied worden op circa 95 meter van de 50 km/u weg Groene Zoom gesitueerd. Voor de Groene Zoom zijn geen tellingen van het vervoer van gevaarlijke stoffen bekend. In vergelijkbare casussen¹ is uitgegaan van 500 transporten GF3 (brandbaar gas zoals LPG) per jaar. De weg beschikt niet over een 10-6 contour.

In de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) van het RIVM zijn vuistregels opgenomen om te bepalen of een risicoberekening noodzakelijk is. Voor de Groene Zoom en de omgeving van het plangebied geldt dat er sprake is van:

- een weg binnen de bebouwde kom waar een snelheid geldt van 50 km/uur;
- tweezijdige bebouwing ter hoogte van het plangebied.

Op basis van het HART zijn voor de weg de volgende vuistregels opgenomen voor toetsing van de oriëntatiewaarde:

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.

Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde, zoals aangegeven in het bijlagenrapport van de HART tabel 1-8 (eenzijdige bebouwing) of tabel 1-9 (2-zijde bebouwing) wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.

Voor de toetsing aan 10% van het groepsrisico zijn onderstaande vuistregels van toepassing:

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.

Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in het bijlagenrapport van de HART tabel 1-8 (eenzijdige bebouwing) of tabel 1-9 (2-zijde bebouwing) wordt 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden.

Toetsing 10% van de oriëntatiewaarde

Op basis van de afstand van de plangrens tot aan de as van de weg (95 m) en blijkt dat 10% van de oriëntatiewaarde wordt overschreden bij een dichtheid van 300 personen per hectare. Op basis van de BAG-populatieservice blijkt dat een dichtheid van 300 personen per hectare in de relevante omgeving van het plangebied niet voorkomt. De hoogste personendichtheid, komt voor op het bedrijventerrein 't Spieghel aan de westzijde van de Groene Zoom. In de huidige situatie zijn er binnen dat gebied 231 personen in de dagperiode aanwezig, verdeeld

¹ Bestemmingsplan Afas Experience 2016-05-12 / bestemmingsplan Lisidunahof Leusden 2020-05-28



over circa 5 hectare. Ook planologisch gezien is er om die reden geen reden om aan te nemen dat de personendichtheid hier in de toekomst meer gaat bedragen dan 300 personen per hectare. Ook de ontwikkeling in het plangebied draagt met 38 woningen niet bij aan deze personendichtheid. Voorgaande betekent dat het aantal personen te laag is om 10% van de oriëntatiewaarde te overschrijden. Het groepsrisico bedraagt minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde van het groepsrisico.

Conform artikel 7 van het Bevt dient als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden uitgevoerd.

Verantwoording groepsrisico Groene Zoom

1. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater;
2. de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen, indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet. Dit is alleen van toepassing op nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten.

Ad 1: Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Het plangebied en de bron zijn vanuit diverse richtingen goed bereikbaar voor de brandweer. De brandweerkazerne van Leusden bevindt zich op circa 2,5 kilometer van het plangebied. Overige hulpdiensten kunnen de bron vanuit meerdere richtingen benaderen.

Ad 2: Binnen het plangebied zijn er mogelijkheden voor personen om zich, in tegenovergestelde richting van de bron, buiten het invloedsgebied te begeven. Er kan van uit worden gegaan dat volwassenen in het plangebied afdoende zelfredzaam zijn en er voldoende volwassenen aanwezig zijn, die voor begeleiding van minder zelfredzame personen en kinderen kunnen zorgen.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Niet In Betekenende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.



Onderzoek

Binnen het plangebied worden 38 nieuwe woningen gerealiseerd. Met 38 woningen valt het bouwplan ruim binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, de realisatie van de woningen draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekende mate.

In navolgende tabel is een overzicht van de jaargemiddelde achtergrondconcentraties weergegeven van de componenten stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en fijne fractie fijn stof (PM_{2,5}). Dit geeft een goed beeld van de luchtkwaliteit ter plaatse. Deze concentraties zijn bepaald met behulp van de Atlas voor de leefomgeving.

	Jaar 2019	Grenswaarde
NO ₂	16-18	40
PM ₁₀	18-19	40
PM _{2,5}	11-12	25

Uit de atlas blijkt dat de concentraties ruim lager liggen dan de grenswaarden.

Conclusie

Het plan draagt in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging en alle achtergrondconcentraties liggen lager dan de wettelijk grenswaarden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Water

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21 eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Vervolgens komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Beleid

Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat ervan uit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies verbeteren; duurzaam gebruik van water



wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Nationaal Waterplan (2016-2021)

Op 10 december 2015 hebben de Minister van Infrastructuur en Milieu en de Staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 geeft de hoofdlijnen, principes en inrichting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik tot 2050.

Het Rijk speelt proactief in op klimaatverandering. Doel is het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en gezond ecosysteem, als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid is integraal van opzet door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het Rijk initieert zelf en werkt samen met andere partijen, stimuleert en informeert om de beleidsdoelen te bereiken.

Provinciaal Bodem- Water en milieuplan 2016-2021

Het beleidsterrein bodem, water en milieu is de laatste jaren sterk in ontwikkeling geweest. De wetgeving voor bodem, water en milieu is aan verandering onderhevig. Internationaal zijn er regels en afspraken bij gekomen en nationaal zijn wetten samengevoegd en vereenvoudigd. Bovendien zijn bevoegdheden tussen overheden verschoven.

Het veranderingsproces dat zich voltrekt, levert een vernieuwde provinciale beleidsinstek op. Deze is veel meer dan voorheen gericht op het voorkomen van problemen en vooral op het verbeteren van de Utrechtse leefkwaliteit. De gebiedsgerichte aanpak staat hierbij centraal. In dit kader is het 'Bodem- Water en Milieuplan 2016-2021' opgesteld. Hierin richt de provincie zich op het behoud en verder verbeteren van het aantrekkelijke woon-, werk- en leefklimaat in de provincie.

Voor bodem, water en milieu betekent dit dat er gestreefd wordt naar:

- een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden;
- bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied;
- een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden;
- een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

De rol van stedelijke gebieden wordt steeds belangrijker. In stedelijke gebieden wonen, werken en recreëren mensen relatief dicht op elkaar, waardoor ogenschijnlijk kleine ontwikkelingen relatief veel effect op de fysieke leefomgeving (kunnen) hebben. Om te komen tot een duurzaam gebruik van het bodem- en watersysteem is het vinden van een balans, tussen de groei van het gebruik enerzijds en de bescherming van de leefkwaliteit anderzijds, noodzakelijk. Ook het inspelen op de gevolgen van de klimaatverandering wordt een steeds belangrijkere factor bij de inrichting van gebieden. Zowel in het landelijk als het stedelijk gebied neemt de urgentie toe van het treffen van voorzieningen om wateroverlast door hoge neerslagintensiteiten te voorkomen, overstromingsrobuust te bouwen en het vasthouden van water om droogteperiodes te overbruggen.



Ten aanzien van grondwater is de doelstelling dat de grondwatervoorraad benut mag worden, zonder dat deze wezenlijk wordt aangetast of andere belangen worden geschaad. Het stand still-beginsel - het op peil houden van de huidige hoeveelheid en kwaliteit van het grondwater - is de minimale ambitie voor het beleid. Het kan echter nodig zijn om lokaal de grondwaterkwantiteit of -kwaliteit te verbeteren (step forward), bijvoorbeeld omdat er anders negatieve effecten optreden op natuur die van grondwater afhankelijk is.

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Het Waterbeheerprogramma (WBP) van Waterschap Vallei en Veluwe geeft de koers aan die het waterschap de komende jaren gaat varen. Voor waterkeringen, landelijk gebied, stedelijk gebied en waterketen zijn er programma's opgesteld.

Watertoets

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in de huidige- en toekomstige situatie niet binnen beschermingszones van watergang.

Hemelwater

In de huidige situatie is het plangebied voor het overgrote deel verhard. De verharding bestaat uit terreinverharding en het dakoppervlak van het gebouw. Het hemelwater wordt deels geïnfilteerd in de bodem en verder afgevoerd naar de vijverpartij aan de oostkant van het plangebied. In de toekomstige situatie is er sprake van een ruime afname van het aantal vierkante meters verhard oppervlak. Door de afname aan verharding is er een verbetering van de hydrologische situatie ten opzichte van de huidige verharde situatie.

Riolering

Voor de ontwikkeling dient voor huishoudelijk afvalwater een aansluiting gemaakt te worden op het rioolsysteem.

Voor het plan is een digitale watertoets uitgevoerd op www.dewatertoets.nl. De beoordeling is als volgt:

"In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven."

Het resultaat van de watertoets is opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Bodem

Bij bodem wordt onderscheid gemaakt in de fysische en de chemische bodemkwaliteit. De fysische bodemkwaliteit heeft betrekking op de opbouw en samenstelling van de bodem. Denk hierbij aan draagkracht en in de bodem aanwezige voorwerpen, zoals archeologische vondsten. Op de fysische bodemkwaliteit wordt in dit bestemmingsplan niet nader ingegaan. Dit deeladvies gaat in op de chemische bodemkwaliteit, waarbij mogelijke verontreinigingen centraal staan.



Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hieronder valt onderzoek naar de bodemgesteldheid van het plangebied.

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dat als bijlage van deze toelichting onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit ten opzichte van de nulsituatie niet is verslechterd en geen aanleiding geeft tot aanvullend of nader onderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor verlening van een omgevingsvergunning (bouwen) en de beoogde (her)ontwikkeling tot woningbouw.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is voldoende vastgelegd en de bodem kan geschikt worden gemaakt voor de geplande functie.

4.7 Ecologie

Volgens nationale- en internationale regelgeving is het verplicht om voorafgaand aan ruimtelijke plannen onderzoek te doen naar de effecten op beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (NNN)), en het eventuele voorkomen van beschermde flora en fauna. Tevens is het volgens nationale regelgeving in sommige gevallen verplicht om melding te doen van het kappen van houtopstanden.

Bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden is in Nederland vanaf 1 januari 2017 geregeld via de Wet natuurbescherming (Wnb). Het beleid rond NNN is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Onderzoek

Soortenbescherming

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een nader onderzoek naar vleermuizen (inclusief laatvlieger) nodig is om de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen in de te slopen bebouwing vast te stellen. Mogelijk is het plangebied ook geschikt als landbiotoop voor alpenwatersalamander, kamsalamander en hazelworm.. Voor andere dan bovengenoemde beschermde soort(groep)en is een voldoende beeld ontstaan van de aanwezige natuurwaarden.

Uit nader onderzoek is gebleken dat alpenwatersalamander, kamsalamander en hazelworm niet recent voorkomen binnen of in de omgeving van het plangebied. Dit komt overeen met de verwachting dat de bebouwde kom van Leusden niet of hooguit matig geschikt is als leefgebied voor deze soorten. Op basis van het ontbreken van waarnemingen uit (de directe omgeving van) het plangebied en het ontbreken van hoogwaardig leefgebied en voortplantingswater (kamsalamander en alpenwatersalamander), kan met voldoende zekerheid wor-



den uitgesloten dat deze soorten het plangebied als landbiotoop benutten. Negatieve effecten van de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van deze soorten, treden niet op. Er is voor deze soorten geen nader veldonderzoek nodig en er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig.

Uit het onderzoek naar vleermuizen blijkt dat bij de sloop van bebouwing aan Kastanjelaan 7 in Leusden verblijfplaatsen (een kraamverblijfplaats van 10-15 exemplaren en een paarverblijf/winterverblijf van één exemplaar) van gewone dwergvleermuis verloren gaan. Voor de uitvoering van de geplande ontwikkeling op deze locatie is in verband met de aanwezige vleermuizen dan ook een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig. In het kader van de ontheffingsaanvraag is bepaald welke tijdelijke voorzieningen worden aangebracht om de gewone dwergvleermuizen een tijdelijke vervanging van hun verblijfplaatsen te bieden voor de periode tussen de sloop van het bestaande gebouw en de nieuwbouw. In de nieuwbouw worden vleermuiskasten geïntegreerd.

Gebiedsbescherming

Uit de voor het plan uitgevoerde AERIUS-berekening volgt dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar (zie bijlage). Er is geen aanvullende verplichting voor een Wnb-vergunning. Gezien de afstand tot natuurgebieden zijn er geen andere milieuverstoringen te verwachten, zoals verstoring door trillingen, geluid en/of licht of aan bodem, grondwater.

Conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling zijn mitigerende maatregelen getroffen. Met inachtneming van de te verkrijgen ontheffing zijn er in het kader van de soortenbescherming geen belemmeringen. Voor de gebiedsbescherming is geen ontheffing nodig. Het aspect ecologie vormt hiermee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 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.

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.

Onderzoek

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 9: Plangebied in relatie tot archeologie



Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Vormvrije MER-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Er is sprake van een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht wanneer het te realiseren project wordt genoemd in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.:

- Activiteiten waarvoor de m.e.r.-plicht geldt (bijlage, onderdeel C).
- Activiteiten waarvoor de m.e.r.-beoordelingsplicht geldt (bijlage, onderdeel D).

Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling valt onder de volgende categorie van het Besluit m.e.r.:



Categorie	Activiteiten	Drempelwaarde
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject	2.000 woningen

De genoemde drempelwaarde bij deze activiteit bedraagt 2.000 of meer. De toename in woningen van de voorgenomen activiteit blijft met een aantal van 38 onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Door de initiatiefnemer is een aanmeldingsnotitie opgesteld die separaat van de procedure wordt beoordeeld door het bevoegd gezag.

Gelet op alle kenmerken van het project (woningen) ten opzichte van de referentiesituatie (kantoren) en de uitkomsten van de daarbij verrichte onderzoeken, kan worden uitgesloten dat het verschil tussen de milieueffecten van het nieuwe plan en de milieueffecten van de referentiesituatie belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

De realisatie van het project heeft geen negatieve gevolgen voor flora en fauna, de natuurlijke kenmerken van Natura-2000 gebieden en/of invloed op waardevolle structuren of elementen in het gebied. Door het treffen van diverse maatregelen is de invloed van het project op de omgeving zeer gering.

Uit de in de aanmeldnotitie genoemde kenmerken en effecten waaronder de diverse genoemde onderzoeken, in het kader van dit bestemmingsplan, kan geconcludeerd worden dat er als gevolg van het voorgenomen plan geen effecten zijn, die belangrijke nadelige gevolgen op de omgeving hebben.

Conclusie

Op basis van de aanmeldingsnotitie neemt het bevoegd gezag een separaat besluit waarin het beslist of de potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken van de plaats van het plan, dusdanig beperkt van aard en omvang zijn dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.



5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels). Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

In de toelichting is de ontwikkeling verantwoord, zowel op basis van het beleid, als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn waar nodig afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'wonen', 'tuin', 'groen', en 'verkeer - verblijfsgebied'.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Qua systematiek is voor het plangebied aangesloten bij recent en vergelijkbare bestemmingsplannen van de gemeente Leusden.

5.2 Bestemmingsplan verbrede reikwijdte

Dit nieuwe bestemmingsplan is een, zoals dat genoemd wordt: 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Dit is gebaseerd op artikel 2.4 van de Crisis- en herstelwet. Dit betekent dat er van bepaalde regels in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), kan worden afgeweken. Doel daarbij is om een goede fysieke leefomgeving te creëren en planprocessen te versnellen en/of te verbeteren. Dit bestemmingsplan biedt met name meer mogelijkheden met betrekking tot duurzaamheid. Hiervoor zijn in de planregels duurzaamheidseisen opgenomen.

5.3 Bestemmingen

Groen

Het toekomstige openbaar gebied, buiten de verkeersvoorzieningen en watergangen, heeft de bestemming 'Groen' gekregen. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en parken, watergangen en waterpartijen, paden, speelplaatsen en nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede nutsvoorzieningen toegestaan.



Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bedoeld voor tuinen bij de woningen. Binnen de met 'Tuin' bestemde gronden is uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – veranda' de bouw van een veranda toegestaan. Voor de parkwoningen geldt dat de veranda's zich bevinden onder de overstekende daken. Doordat op basis van de algemene regels de ondergeschikte bouwdelen (waaronder overstekende daken) de bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen met maximaal 1 meter mogen overschrijden, is er bij een deel van de bij de parkwoningen behorende bestemming 'Tuin' een 'specifieke bouwaanduiding – ondergeschikte bouwdelen' opgenomen.

Onder de bestemming 'Tuin' is ervoor gekozen om vergunningsvrije bouwwerken in de achtertuinen van de woningen en de veranda's aan de voorzijde uit te sluiten. Aanleiding is het woon-concept op deze locatie dat bestaat uit wonen in het groen, gecombineerd met gezamenlijk gebruik van openbare ruimte in een rustige en autoluwe omgeving. De opzet van het plan is dat het een vriendelijk en groen-ogende wijk wordt. Schuttingen, harde- en hoge erfafscheidingen doen afbreuk aan het concept en aan de groen- en natuurbeleving. Voor het uitsluiten van vergunningsvrije bouwwerken is in de regels van de tuinbestemming het volgende opgenomen: *Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.*

Verkeer – verblijfsgebied

De ontsluitingsweg van het woongebied, alsmede de parkeerterreinen en aangrenzende terreinen zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Er zijn parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, groen- en speelvoorzieningen en watergangen en waterpartijen toegestaan. Er zijn binnen de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede nutsvoorzieningen toegestaan.

Wonen

De grondgebonden woningen en een deel van de achtertuinen bij de woningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. De gronden zijn bestemd voor het wonen in woningen, een beroep of niet-publieksgericht bedrijf aan huis, tuinen, erven, groen- en parkeervoorzieningen.

Door middel van bouwvlakken is aangegeven waar de hoofdgebouwen van de grondgebonden woningen mogen worden gebouwd. De bouwvlakken zijn op maat opgenomen, met een geringe flexibiliteitsmarge. De goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. Overige maatvoeringseisen voor de woningen zijn in de bouwregels opgenomen. Binnen de woonbestemming zijn bijbehorende bouwwerken of uitbreiding daarvan ook buiten het bouwvlak toegestaan.

5.4 Algemene regels

Naast de regels ten aanzien van specifieke bestemmingen, zijn in het plan ook algemene regels opgenomen. Deze regels gelden onafhankelijk van het type bestemming. De belangrijkste van de algemene regels zijn de volgende.

Algemene bouwregels



In de Algemene bouwregels is geregeld dat bestaande legale afwijkingen ten aanzien van voorgeschreven maatvoeringen zijn toegestaan. Deze worden daarmee niet onder het overgangsrecht geplaatst. Tevens is een regeling voor het ondergronds bouwen opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met het plan wordt aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels 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 mogelijk gemaakt. Tot slot kan, indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, het bevoegd gezag afwijken van de regels.

Algemene wijzigingsregels

In de Algemene wijzigingsregels zijn ook enkele regelingen opgenomen waarmee de gemeenteraad aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid geven om op enkele punten van het plan af te wijken. Het gaat daarbij om de mogelijkheid om de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% te vergoten of verkleinen. Geen van de grenzen mag met meer dan 10 meter worden verschoven.



6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Leusden verplicht om, indien er sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen.

De kosten worden verhaald door middel van een met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst. Middels de afgesloten overeenkomst is het kostenverhaal voldoende verzekerd en is de financiële haalbaarheid in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Burgerparticipatie

Voorafgaand aan de procedure voor de bestemmingsplanherziening heeft burgerparticipatie plaatsgevonden. De presentatie van het eerste schetsontwerp heeft in gezamenlijkheid met de direct omwonenden en belanghebbende plaatsgevonden in juli 2019. Tijdens de informatieavond zijn diverse opmerkingen, aanbevelingen en vragen genoteerd welke vervolgens, waar mogelijk, zijn verwerkt in een voorlopig ontwerp. Het voorlopig ontwerp is vervolgens, in verband met de COVID-19 pandemie, toegezonden. Nadien gestelde vragen zijn vervolgens door initiatiefnemer beantwoordt.

Procedure

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter visie gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 juni 2021 tot en met 19 juli 2021 ter inzage gelegen. Een ieder heeft de gelegenheid hiertegen een zienswijze in te brengen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na deze bekendmaking nogmaals 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de ter inzagelegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Vanaf dat moment is een bestemmingsplan onherroepelijk.