

Bestemmingsplan

Biezenkamp, herziening MFC en woningen

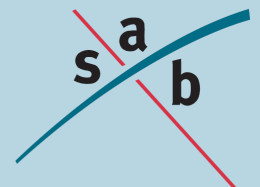
Toelichting

Gemeente Leusden

Datum: 6 juli 2016

Projectnummer: 150465

ID: NL.IMRO.0327.171-0401



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Voormalige situatie plangebied en omgeving	6
2.2	Ontwikkelingen rondom het plangebied	7
2.3	Toekomstige situatie plangebied	8
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Uitvoerbaarheid	19
4.1	Geluid	19
4.2	Lucht	20
4.3	Hinder van bedrijven	22
4.4	Archeologie	23
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Flora en fauna	26
4.7	Bodem	28
4.8	Water	29
4.9	Kabels en leidingen	31
4.10	Verkeer en parkeren	31
4.11	Economische uitvoerbaarheid	32
5	Juridische regeling	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Dit bestemmingsplan	34
6	Procedure	37
6.1	Inpraak en overleg	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.3	Zienswijzen	37

Bijlagen

- Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 2 Quick scan Flora en fauna
- Bijlage 3 Nota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Leusden is voornemens een deel van het geldende bestemmingsplan voor winkelcentrum De Biezenkamp te herzien.

Voor het winkelcentrum is in 2011 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, dat de vitalisering van het gebied mogelijk maakt en dat de juiste voorwaarden schept om de Biezenkamp tot een duurzaam centrumgebied te maken dat zijn commerciële functie in de toekomst kan behouden. Inmiddels zijn meerdere projecten gerealiseerd. Er zijn echter ook enkele mutaties in de plannen opgetreden, die het noodzakelijk maken dat een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan plaatsvindt.

Een van de onderdelen van de Biezenkamp, het multifunctioneel centrum (MFC), is reeds voltooid. Bij de bouw van het MFC zijn niet alle planologische mogelijkheden die in het vigerende bestemmingsplan worden geboden gerealiseerd. Daarnaast is voor het woonblok ten zuiden van het MFC een nieuw programma ontwikkeld. Het is daarom wenselijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, dat recht doet aan de nieuwe ontwikkelingen en de ontwikkelingen die reeds zijn gerealiseerd.

De kern van de herziening bestaat uit:

- het vastleggen van de verleende omgevingsvergunningen voor het MFC. De bouwmogelijkheden voor maatschappelijke doeleinden die het vigerende bestemmingsplan biedt zijn te ruim en dienen ingeperkt te worden;
- het opnemen van een nieuw programma voor de woningen aan de zuidkant van het MFC.

In voorliggend bestemmingsplan worden bovengenoemde kernpunten vertaald en ontstaat een nieuw en actueel planologisch en juridisch regime voor het multifunctioneel centrum en de woningen aan de zuidzijde.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich in de kern Leusden, binnen de gelijknamige gemeente.

Op navolgende afbeelding zijn de ligging en de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven. Voor een exacte weergave van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Globale weergave ligging plangebied in Leusden (bron: provincie Utrecht / IPO)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het “Bestemmingsplan Biezenkamp”, dat door de raad is vastgesteld op 29 september 2011. In het plangebied gelden de bestemmingen “Maatschappelijk”, “Wonen”, “Groen”, “Tuin” en “Verkeer – Verblijf”. Verder is gedeeltelijk de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” van toepassing.

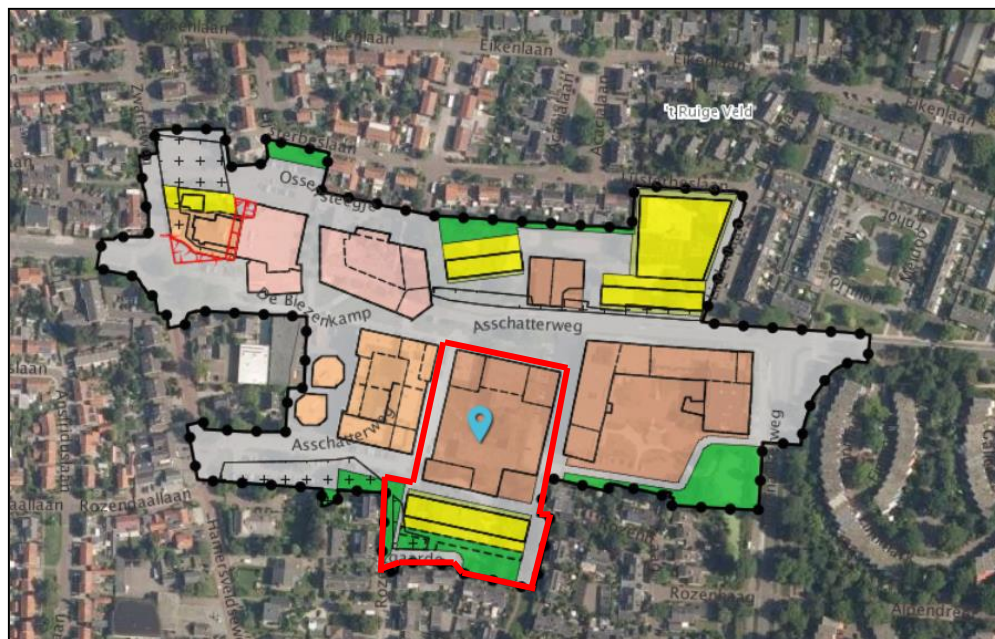
Ter plaatse van de bestemming “Maatschappelijk” zijn de gronden bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- wonen, al dan niet in combinatie met beroep aan huis, met dien verstande dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m²;
- bouw mogelijkheden: maximum bouwhoogte varieert tussen 16 m en 32 m
- gebouwde parkeervoorzieningen; uitsluitend in de kelder;
- speel- en groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder (ongebouwde) parkeervoorzieningen, inritten voor parkeergarages e.d.;
- water.

Ten zuiden van de maatschappelijke functie geldt de bestemming Wonen en is een bouwvlak opgenomen met de aanduiding twee-aaneen. Hier dienen de hoofdgebouwen twee aaneen of vrijstaand te worden gebouwd, waarbij de diepte van de hoofdgebouwen niet meer bedraagt dan 12 m. Tevens geldt voor de woonbestemming een maximum bouwhoogte van 13 m en een maximum goothoogte van 7 m. Er is geen maximum aantal wooneenheden opgenomen. Uit het stedenbouwkundig plan, dat is opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan, blijkt echter dat er sprake was van plannen voor 8 woningen.



Stedenbouwkundig plan 2011



Uitsnede "Bestemmingsplan Biezenkamp" met globale begrenzing plangebied (bron: ruimtelijke plannen)

Voorliggend bestemmingsplan zal voor wat betreft het MFC niet de contouren overnemen van het vigerende bestemmingsplan. In het nieuwe plan wordt het bouwvlak kleiner van omvang, waardoor de bouwmogelijkheden binnen de huidige bestemming 'Maatschappelijk' worden verkleind. Voor wat betreft de woningen aan de zuidzijde van het MFC zal planologisch en juridisch worden vastgelegd dat er in totaal 16 woningen te realiseren zijn. Voor de zuidelijke strook van het woongebied geldt dat deze woningen als twee-aaneen-gebouwde woningen moeten worden gebouwd. Voor de ander woningen wordt de vorm (vrijstaand of aaneen gebouwd) losgelaten.

1.4 Leeswijzer

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

2 Het plan

2.1 Voormalige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Leusden en beslaat een deel van woon- en voorzieningencentrum De Biezenkamp, het oude centrum van het dorp Hamersveld. Het plangebied bestaat uit het MFC en uit de locatie van een voormalige basisschool De kleine beer. Onderstaande afbeelding geeft de voormalige situatie in het plangebied weer.



Globale weergave begrenzing plangebied met daarbinnen de voormalige bebouwing (bron: Bing Maps)

De voornaamste ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Asschatterweg. De Asschatterweg vormt van oorsprong een historische route die aansluit op het oorspronkelijke bebouwingslint van Leusden aan de Hamersveldseweg. Op bovenstaande afbeelding is deze route nog te zien.

Het plangebied grenst in het zuiden aan een bestaande woonwijk. De navolgende afbeelding toont de woningen aan de straat Rozengarde, gezien vanuit het noorden.



Zicht op aangrenzende woonwijk ten zuiden van het plangebied (bron: Bing Maps)
(voorgond: de inmiddels gesloopte basisschool De kleine beer)

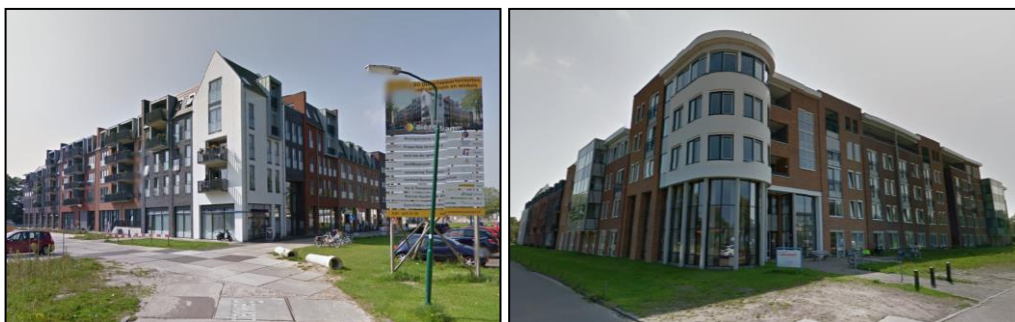
2.2 Ontwikkelingen rondom het plangebied

Inmiddels heeft zich in en rondom het plangebied een flinke verandering voltrokken. Diverse onderdelen van De Nieuwe Biezenkamp zijn ontwikkeld of in ontwikkeling. Om sluipverkeer door De Biezenkamp te voorkomen is bovendien de verkeerssituatie gewijzigd, waarbij de Asschatterweg ter hoogte van de Biezenkamp is geknipt, zodat er niet langer sprake is van een doorgaande autoroute naar de Hamersveldseweg. De Asschatterweg vormt nu alleen nog de entree tot het winkelcentrum.



Plan "De Nieuwe Biezenkamp", versie 11 november 2015 (bron: Rijnbouw)

Rondom het plangebied hebben recentelijk veel bouwactiviteiten plaatsgevonden, onder meer ten behoeve van het woonzorgcentrum 't Hamersveld ten oosten en het gezondheidscentrum met winkel en appartementen ten westen van het plangebied.



Zicht op (links) gezondheidscentrum en (rechts) woonzorgcentrum (bron: Google streetview)

2.3 Toekomstige situatie plangebied

2.3.1 Multifunctioneel centrum

Bebouwing

Met betrekking tot het MFC ziet onderhavig bestemmingsplan erop toe dat de inmiddels verleende omgevingsvergunningen voor het MFC worden vastgelegd. Dit houdt in dat het bouwvlak verkleind wordt ten opzichte van het bouwvlak dat in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, waardoor de bouw mogelijkheden worden beperkt. Ook het aantal woningen dat kan worden gerealiseerd wordt beperkt: oorspronkelijk waren er plannen voor 72 woningen, nu worden dit er 38. Niet alleen de oppervlakte van het gebouw en het aantal appartementen, ook de hoogte van de bebouwing is ingeperkt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Zo zal het hoogste punt van de bebouwing van het MFC 22 meter hoog zijn, terwijl in het vigerende plan maximale bouwhoogtes van onder meer 24 en 32 meter zijn opgenomen.

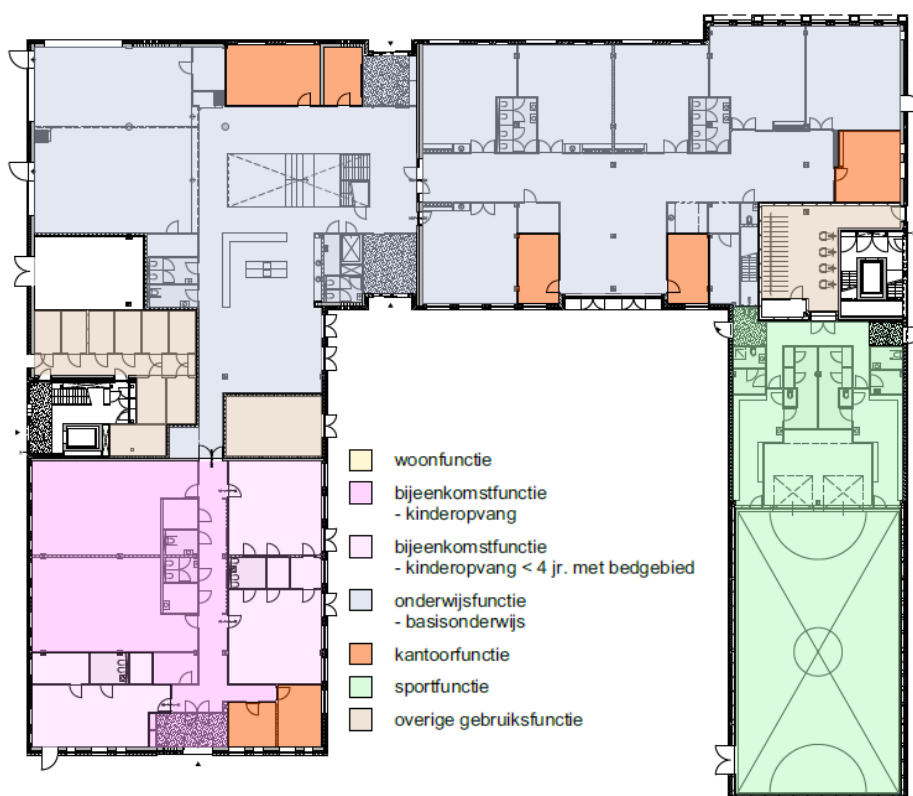


Bouw en toekomstbeeld van het multifunctioneel centrum (bron: debouwapp.nl)

Gebruiksfuncties

De begane grond van het MFC wordt hoofdzakelijk gebruikt voor onderwijsfuncties (basisscholen De Rossenberg, De Brink en De Kleine Beer zullen hier samen een brede school vormen) en bijbehorende kantoren. Daarnaast zijn op de begane grond kinderopvang en sportvoorzieningen gevestigd. Ook de eerste verdieping wordt grotendeels gebruikt door de onderwijsfunctie met bijbehorende kantoorfunctie. Op de eerste verdieping bevinden zich tevens 3 van de in totaal 38 appartementen die het

multifunctioneel centrum telt. De overige 35 appartementen bevinden zich op de tweede, derde, vierde en vijfde verdieping.



MFC, plattegrond begane grond (bron: ZEEP Architecten)



Oostgevel (bron: ZEEP architecten)



Westgevel (bron: ZEEP Architecten)

2.3.2 Woningbouw

De plannen voor 8 grondgebonden woningen (twee-aaneen gebouwd), die in het stedenbouwkundig plan voor de Biezenkamp (2011) waren voorzien ten zuiden van het multifunctioneel centrum, zijn inmiddels gewijzigd.

Op deze locatie zijn nu 16 woningen voorzien: het betreft 8 dubbele woningen aan de zuidzijde van het plangebied en 8 woningen waarvan het type niet vooraf is vastgelegd aan de oost- en westzijde van het plangebied. De woningen zullen in een u-vorm worden gebouwd, georiënteerd op de omliggende staten en paden en gepositioneerd rondom de tuinen. In het hart van de U-vorm wordt tevens het parkeren geregeld. De parkeervoorziening zal te bereiken zijn via een inrit tussen de woningen aan de westzijde van de locatie.



Bouwplan woningbouw zuidzijde multifunctioneel centrum (bron: architectenbureau visser en bouwman bv)

Aan de oostzijde van het U-blok zijn 4 woningen gesitueerd. Aan de zuidzijde van het blok zijn 8 dubbele woningen voorzien. Bij deze woningen is gekozen om een gelijke goot- en nokhoogte aan te houden, zodat eenheid ontstaat met de bestaande woningen ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Rozengarde. Bij deze dubbele woningen is gekozen voor een zadeldak dan wel een zadeldak met kilkeper. Het blok wordt gecompliceerd door 4 woningen aan de westzijde.

Alle woningen zijn voorzien van twee lagen en een kap. Op de volgende pagina worden enkele impressies van de geplande woningen weergegeven.



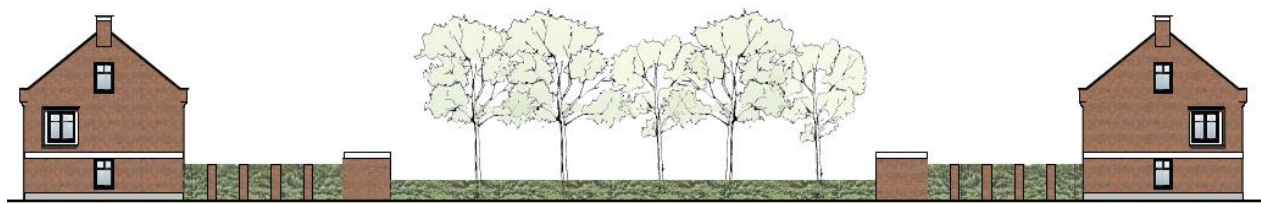
Oostgevel



Zuidgevel



Westgevel



Noordgevel

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)(2012)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt onder andere de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”.

Voor de 3 rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Toets plan

Voorliggend bestemmingsplan raakt geen Rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR en is niet in strijd met dit Rijksbeleid.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012)*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd, dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, vastgesteld op 30 december 2011) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de Ecologische Hoofdstructuur. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere PKB's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden. Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toets plan

In het Barro worden geen regels genoemd, die direct op deze ontwikkeling van toepassing zijn.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid) (2012)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. De ladder bestaat uit een drietal voorwaarden waaraan de toelichting van een ruimtelijk besluit moet voldoen, als het besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming beoogd die leidt tot een goede ruimtelijke ordening met een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De toepassing van de ladder is dwingend voorgeschreven in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

Toets plan

Het plan voorziet in het inperken van de bouwmogelijkheden voor maatschappelijke doeleinden en de planologische inpassing van 8 extra grondgebonden woningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Naast het inperken van de bouwmogelijkheden voor het MFC, wordt in dit bestemmingsplan ook een maximum van 38 woningen voor het MFC vastgelegd in de planregels. In vergelijking met het oorspronkelijke uitgangspunt van 72 woningen voor het MFC is dit een afname van 34 woningen. Zoals aangegeven worden er ten zuiden van het MFC 8 extra woningen gerealiseerd, waardoor er een totale afname van 26 woningen resteert. Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt en op basis van jurisprudentie (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2 en ABRvS, 16 september 2015, 201501297/1/R4), voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Dit bestemmingsplan maakt dus geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Toetsing van het plan aan de Ladder is niet noodzakelijk. Wel dient te worden aangetoond dat de woonbestemming, vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, passend is. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie Utrecht. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie Utrecht bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe

dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld.

De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten. In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de verordening.

De PRS richt zich op het ruimtelijk beleid in de gehele provincie Utrecht en omvat verschillende onderdelen binnen de ruimtelijke ordening. In deze paragraaf wordt volstaan met de voor dit bestemmingsplan relevante thema's. Dit zijn Verstedelijking en Werken, Verkeer en vervoer.

3.2.1.1 Verstedelijking

De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wordt verstedelijking zoveel mogelijk gekoppeld aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

Voor een aantrekkelijke provincie Utrecht zijn vitale steden en dorpen belangrijk. De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit.

In de kenniseconomie gaan we op een andere manier wonen en werken. De nabijheid van elkaar versterkende creatieve functies wordt steeds belangrijker. Dat heeft consequenties voor de ruimtelijke ontwikkeling van het land. De steden spelen hierin een steeds belangrijkere rol. In onze provincie geldt dat vooral voor Utrecht en Amersfoort, maar ook voor de kleinere steden en dorpen. Functiemenging draagt bij aan de vitaliteit van het stedelijk gebied. Een groot accent bij verstedelijking ligt op de binnenstedelijke opgave.

Het beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder uit het besluit ruimtelijke ordening zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1.3. Concreet hanteert de provincie Utrecht de volgende voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkelingen:

- eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie,
- dan de mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk,
- dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren),
- en als laatste: uitbreiding.

3.2.1.2 Binnenstedelijke woningbouw

De provincie Utrecht heeft in het ruimtelijk beleid de hoofdkeuze gemaakt om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor

deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

Toets plan

Met dit bestemmingsplan wordt ruimte gecreëerd voor de realisatie van in totaal 16 grondgebonden woningen (waarvan 8 planologisch-juridisch reeds bestaande woningen) in het bestaand stedelijk gebied en worden 38 planologisch-juridisch reeds bestaande appartementen boven het MFC opnieuw bestemd. Het plan sluit naadloos aan bij het beleid van de provincie als het gaat om binnenstedelijke woningbouw. Daarnaast zullen de woningen van hoogwaardige kwaliteit zijn en daardoor aansluiten bij de bestaande woningen rondom het plangebied.

3.2.1.3 Verkeer en vervoer

De provincie Utrecht wil infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling op elkaar afstemmen. Dit betekent dat rekening wordt gehouden met de mogelijkheden van bestaande wegen en OV-verbindingen bij de planning van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij de ruimtelijke afweging van nieuwe verstedelijkingslocaties hanteert de provincie de lagenbenadering. Dit betekent onder andere concreet dat is getoetst op de aanwezigheid van infrastructuur, mogelijkheden van benutting van het OV-netwerk, mogelijkheden van het autonetwerk, effecten op de automobilititeit en benodigde extra infrastructuur.

Mobiliteitstoets

Bij elke voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling stelt de provincie Utrecht een mobiliteitsscan verplicht. Dit betekent dat in een vroegtijdig stadium (bij voorkeur al in de planvormingsfase) wordt nagegaan of de ontwikkeling leidt tot een verstoring van het functioneren van het verkeersnetwerk. Indien dit het geval is, is de mobiliteitstoets verplicht. In hoofdstuk 4 van deze toelichting blijkt dat van een verstoring van het verkeersnetwerk geen sprake is.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (verder: PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2012-2022

De gemeente ziet het dorpse karakter met als typische kenmerken ruimte, groen in en om de woonkernen en een grote mate van sociale samenhang als het sterke punt van Leusden. Het behoud van dit dorpse karakter staat voorop. De doelstellingen van de verschillende beleidsvelden die hieraan een bijdrage leveren zijn hiervan afgeleid.

In de nieuwe Woonvisie blijft de kern van de Woonvisie 2008-2015 overeind. Het hierop gebaseerde bouwprogramma is in principe voldoende gedifferentieerd in relatie tot

de behoefte. Uit de Woonverkenning Leusden en het onderzoek onder woningzoekenden vloeit voort dat er in principe voldoende sociale huurwoningen zijn voor de doelgroep.

Reeds een aantal jaren is er een bestuurlijke opdracht 400 extra betaalbare woningen tot 2015 te realiseren. In het coalitieakkoord 2010-2014 is neergelegd dat dit aantal op basis van de nieuwe Woonvisie zo nodig wordt bijgesteld. Voor de Biezenkamp zijn tussen 2012 en 2022 in totaal 242 op te leveren woningen opgenomen in de woonvisie. Er is geen reden tot het bouwen van meer sociale huur- en koopwoningen dan die reeds aanwezig en nog in voorbereiding zijn (o.a. De Biezenkamp en Groot Agteveld).

Toets plan

De ontwikkeling van woningen in de Biezenkamp is in lijn met het beleid van de gemeente en sluit aan bij de huidige en voorgaande Woonvisie. De bouw van woningen in De Biezenkamp is in beide visies opgenomen. Een kleine wijziging (+ 8 woningen) als voorliggend plan brengt geen ingrijpende verandering met zich mee.

3.3.2 Masterplan De Biezenkamp (2005)

Het Masterplan vormt het kader voor de ontwikkeling van het gebied De Biezenkamp. Een viertal ontwikkelingen/vraagstukken hebben geleid tot één integraal ruimtelijk plan voor het gebied De Biezenkamp:

- de ontwikkeling van een multifunctioneel centrum waarin onderwijs en welzijnsvoorzieningen voor de omliggende wijken;
- de herontwikkeling van winkelcentrum De Biezenkamp tot een duurzaam functionerend buurtwinkelcentrum;
- een woningbouwprogramma, vooral gericht op ouderen en starters;
- een nieuw woonzorgcentrum.

Woningbouw

In het plangebied De Biezenkamp en op de locatie Rossenberg worden circa 413 nieuwe woningen en wooneenheden in verschillende typologieën gerealiseerd. Door de aanwezigheid van het woonzorgcentrum 't Hamersveld, de welzijnsvoorzieningen in het MFC en het winkelcentrum ontstaat een bijzonder gedifferentieerd en levendig woongebied. Het gebied is door de nabijheid van een groot aantal functies uitermate geschikt als woongebied voor ouderen. Ondanks het relatief hoge aantal woningen en voorzieningen voor ouderen moet een veelzijdig woonmilieu ontstaan. Er dient dan ook te worden gestreefd naar een brede differentiatie in grootte en prijs, zowel in de huur als in de koopsfeer en gericht op een breed scala van doelgroepen.

MFC

Het MFC is een nieuw te ontwikkelen gebouw in De Biezenkamp dat ruimte biedt aan onderwijs, welzijn en wonen. Het vormt een ontmoetingsplek voor ontspanning, ontwikkeling en educatie voor buurtbewoners van alle leeftijden. Het MFC kent daarom een uitnodigend, open karakter. Jong en oud worden dichterbij elkaar gebracht. Het MFC heeft een kleinschalige entree en alle partijen vinden een eigen identiteit in het gebouw. Het MFC biedt buurtbewoners de ruimte om zichzelf te ontplooien, er wordt ruimte geboden voor eigen initiatieven. Veiligheid staat centraal en cultuur is binnen een 'stedelijk' karakter een belangrijke pijler.

Toets plan

Met dit bestemmingsplan wordt een deel van het woningbouwprogramma voor De Biezenkamp ingevuld. De ontwikkeling is in lijn met de uitgangspunten van het masterplan.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

4.1.2 Onderzoek

4.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

Binnen het vigerende bestemmingsplan is de geplande woningbouw niet mogelijk. Om de woningbouw mogelijk te maken, vindt een herziening plaats van het geldende bestemmingsplan. Volgens artikelen 76a en 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het nieuwe planologisch regime waarin woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt binnen de zones van wegen, akoestisch onderzoek worden verricht. Door SAB is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd (zie bijlage 1) met als doel inzicht te geven in het akoestische klimaat van de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Onderstaand de conclusie van het rapport:

Toetsing aan de Wet geluidhinder

De hoogste geluidbelastingen vanwege de Torenakkerweg bedraagt 36 dB, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de Torenakkerweg wordt daarmee niet overschreden. De Wgh legt daarmee geen belemmeringen op ten aanzien van de Torenakkerweg.

Beoordeling 30 km/h-wegen en cumulatie

De hoogste berekende geluidbelasting vanwege de Hamersveldseweg, Asschatterweg en de Tolplaats bedraagt respectievelijk 45 dB, 36 dB en 47 dB (exclusief art. 110g Wgh). Omdat deze wegen een 30 km-regime hebben, zijn deze wegen niet onderzoeksplichtig voor de Wgh. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen beoordeeld aan de hand van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximale ontheffingswaarde uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg. Er wordt op deze manier getoetst of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh).

Geconcludeerd wordt dat vanwege de 30 km/h-wegen de geluidbelasting niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De hoogste gecumuleerde geluidbelasting, vanwege de Torenakkerweg, Hamersveldseweg, Asschatterweg en Tolplaats gezamenlijk, bedraagt 49 dB ter plaatse van de twee-aaneengebouwde woningen in het noordwestelijke deel van het woningbouwgebied. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt daarmee meer dan de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller asfalt) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de gecumuleerde geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Hiermee kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Op basis van de berekende geluidbelastingen dient te worden voldaan aan de minimum gevelweringseis van 20 dB(A) uit het Bouwbesluit. Hiervoor zijn geen aanvullende (zware) gevelmaatregelen noodzakelijk. Een aanvullend onderzoek naar de gevelgeluidwering is niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de 30 km/h-wegen en de gecumuleerde geluidbelasting sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.1.2.2 Industrielawaai

In dit bestemmingsplan zijn woningbouw en een MFC opgenomen. Daarmee is sprake van een geluid veroorzakende functie (het MFC). In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op de geluidhinder van het MFC op de omgeving.

4.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Lucht

4.2.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de

provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Sinds 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Voor een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.2.2 Onderzoek

In dit bestemmingsplan wordt ruimte gecreëerd voor de realisatie van in totaal 16 woningen (waarvan 8 planologisch-juridisch bestaande woningen) in het stedelijk gebied. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een ontwikkeling van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plan maakt verder een multifunctioneel centrum mogelijk in een ander omvang dan in het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd. De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor een MFC. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het project niet in betekende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor het vigerende bestemmingsplan voor De Biezenkamp, waarin het MFC in grotere vorm was opgenomen, is in 2009 een luchtkwaliteitonderzoek¹ uitgevoerd. In dat onderzoek wordt geconcludeerd dat de toename van de verkeersintensiteit in en rondom de Biezenkamp voor zowel stikstofdioxide als fijn stof niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. Aangezien het MFC in het nieuwe bestemmingsplan in kleinere vorm

¹ DHV, De Biezenkamp Leusden, Toetsing Wet Luchtkwaliteit, maart 2009, nr: C4275-01.001.

wordt opgenomen dan in het vigerende plan, mag worden aangenomen dat het plan niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2015 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die ervoor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen.

De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

4.2.3 Conclusie

Op basis van het onderzoek luchtkwaliteit kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.3 Hinder van bedrijven

4.3.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'² als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

In de VNG-publicatie zijn onder meer de omgevings- en gebiedstypen 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied' opgenomen. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen

² VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd.

4.3.2 Onderzoek

Het plan voorziet in mogelijkheden voor 16 woningen en een MFC. Daarmee is sprake van een milieuhinder veroorzakende functie (het multifunctioneel centrum) en nieuwe milieuhindergevoelige functies (woningen). Geluid is hierbij de bepalende factor.

Met betrekking tot het MFC geldt op basis van de VNG-uitgave bedrijven en milieuzo-
nering een grootste afstand van 30 meter voor geluid (scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs en kinderopvang en sportscholen, gymnastieksalen) in een rustige woonwijk. Gezien de diversiteit aan functies in en rondom het plangebied kan gesproken worden van een gemengd gebied. Hierdoor kan de richtafstand met één stap worden verminderd, waardoor de minimale afstand van geluidsgevoelige functies tot het multifunctioneel centrum op 10 meter komt te liggen. Binnen deze afstand bevinden zich geen bestaande woningen en worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'hinder van bedrijven' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Archeologie

4.4.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt gerod, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

In een deel van het plangebied is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" van toepassing, die duidt op een hoge archeologische verwachting. Bij ingrepen in de bodem met een oppervlakte van meer dan 100 m² en met een grotere diepte dan 0,5 meter moet een archeologisch onderzoek worden overlegd.

4.4.2 Onderzoek

In verband met de bouwplannen voor De Biezenkamp is in 2007 een bureauonderzoek uitgevoerd door het Centrum voor Archeologie van de gemeente Amersfoort (CAR)³. In de zomer van 2011 heeft op basis van het toenmalige stedenbouwkundig plan een herziening van dit onderzoek plaatsgevonden in de vorm van een quickscan archeologie⁴. Op basis van beide rapporten is op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” opgenomen, die voor een zeer klein deel van toepassing is ter plaatse van de woningbouw.



Weergave dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2” ter plaatse van de voorgenomen woningbouw

Het vigerende bestemmingsplan stelt, dat voor ingrepen in een gebied met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In overleg met het Centrum voor Archeologie (gemeente Amersfoort) is besloten dat geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden ter plaatse van de archeologische dubbelbestemming. Het betreft een zodanig klein gebied dat eventuele archeologische resten geen goed te interpreteren informatie zouden opleveren. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 wordt daarom niet opnieuw opgenomen in dit bestemmingsplan.

Aangezien nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens grondverzet een archeologische vondst wordt gedaan, zal de uitvoerder van het grondwerk in dat geval hiervan zo spoedig mogelijk melding doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Leusden, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

³ CAR, T. d'Hollosy, Bureauonderzoek Plangebied Biezenkamp, Leusden, 2007.

⁴ CAR, M.L.Verhamme, Archeologische Quickscan ten behoeve van Bestemmingsplan De Biezenkamp Leusden, 2011.

4.4.3 Conclusie

Het aspect Archeologie vormt geen belemmering voor dit plan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om risico's te verkleinen.

4.5.2 Onderzoek

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

4.6.2 Onderzoek

Door SAB is in januari 2016 een quick scan flora en fauna uitgevoerd, waarbij de mogelijkheden die in het plangebied worden geboden zijn onderzocht op hun mogelijke effecten op beschermde gebieden en soorten in het plangebied of in de omgeving. De quick scan is als bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd.

4.6.2.1 Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en weidevogelgebied. In de Nb-wet 1998 worden Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS en weidevogelgebieden zijn niet opgenomen in de natuurwetgeving van de Rijksoverheid, maar zijn opgenomen in de omgevingsverordening en -visie van de provincie.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat is beschermd volgens de Natuurbeschermingswet 1998. Er bevindt zich geen Natura 2000-gebied maar wel een Beschermd Natuurmonument in een straal van 3 kilometer. Dit betreft Beschermd Natuurmonument Schoolsteegbosjes op ongeveer 1,1 kilometer ten zuiden van het plangebied. Op ongeveer 10 kilometer ten noorden van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Dit betreft het gebied Arkemheen, dat is aangewezen als Vogelrichtlijn-gebied. Gezien de afstand tussen het plangebied en deze gebieden, tussenliggende reeds verstorende elementen (rijkswegen A1 en A28) en achtergrondverstoring uit de kern van Leusden zijn geen negatieve effecten te verwachten van de geplande ruimtelijke ingrepen op de natuurwaarden van de beschermde gebieden. Nader onderzoek hiernaar is derhalve niet noodzakelijk.

Op ongeveer 750 meter ten noorden van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde gedeelte van de EHS. Het dichtstbijzijnde weidevogelgebied bevindt zich op ongeveer 7,7 kilometer ten noordwesten van het plangebied. Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening van Provincie Utrecht (2013) zijn er in principe geen ruimtelijke plannen mogelijk die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van EHS-gebieden. Gezien de afstand tussen het plangebied en deze gebieden en de tussenliggende reeds verstorende elementen uit de kern van Leusden zijn geen negatieve effecten te verwachten van de geplande ruimtelijke ingrepen op de nabijgelegen EHS-gebieden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.6.2.2 Soortenbescherming

Inzake soortenbescherming worden strikt beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vogels, reptielen, amfibieën, vissen, insecten en overige ongewervelden niet in het plangebied verwacht.

Echter, in één boom is een verblijfplaats van een boom bewonende vleermuis op voorhand niet uit te sluiten. Dit betreft een mogelijke verblijfplaats in een boom in het zuidwesten van het plangebied (zie afbeelding).



Locatie boom

Aangezien nog onduidelijk is of de boom behouden blijft, volgen hieronder twee conclusies gebaseerd op de twee mogelijkheden (rooien / behouden van de boom):

- 1 De boom blijft behouden: Negatieve effecten van het plan op verblijfplaatsen van vleermuizen worden niet waarschijnlijk geacht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk en de Flora- en faunawet staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.
- 2 De boom is in de nieuwe situatie gerooid: nader onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van boom bewonende vleermuizen is noodzakelijk om te bepalen of het voornemen een effect heeft op deze soortgroep en wat de gevolgen zijn voor het plan in het kader van de Flora en faunawet.

4.6.3 Conclusie

In het plangebied is één boom aangetroffen waarvan niet uit te sluiten is dat deze als verblijfplaats wordt gebruikt door een boom bewonende vleermuis. Op dit moment is nog niet duidelijk of deze boom kan worden behouden. In het geval dat de boom moet worden gekapt zal voorafgaand aan de kap nader onderzoek worden uitgevoerd, rekening houdend met de Flora- en faunawet. Eventuele maatregelen die voortvloeien uit dit onderzoek zullen worden uitgevoerd. Verder zal de kap plaatsvinden in de voor de vleermuizen minst ongunstige periode. Het aspect flora en fauna vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.7 Bodem

4.7.1 Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van een functieverandering of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

4.7.2 Onderzoek

In 2006 is een bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van het vigerende bestemmingsplan voor De Biezenkamp⁵.

In het kader van het verkennend bodemonderzoek zijn in de vaste bodem geen gehalten boven de tussenwaarde aangetoond. De aangetroffen verhoogde gehalten betreffen zonder uitzondering licht verhoogde gehalten. Ook is indicatief getoetst aan het Bouwstoffenbesluit (nu Besluit Bodemkwaliteit), er is sprake van 'schone grond'.

Het verkennend bodemonderzoek uit 2006 is inmiddels verouderd en dient te worden geactualiseerd. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 worden gevoegd.

⁵ P&J Milieuservices, 2006, 'Verkennd bodemonderzoek en indicatieve bodemonderzoeken Masterplan De Biezenkamp te Leusden'

4.7.3 Conclusie

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt het aspect bodem geen belemmering. Ten tijde van de aanvraag om een omgevingsvergunning zal een actueel bodemonderzoek worden overlegd.

4.8 Water

4.8.1 Beleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijks' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen. In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

Waterplan 2010-2015 provincie Utrecht

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie voor de periode van 2010 tot 2015. Met dit plan voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Met de nieuwe Waterwet is het Waterplan, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De provincie Utrecht heeft taken op het gebied van waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van het water. In het beleid wordt uitgegaan van de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking. In het Waterplan is het beleid vastgelegd. Bij het Waterplan hoort het Deelplan Kaderrichtlijn Water (KRW), met daarin de provinciale kaders voor de kwaliteit van oppervlaktewater en de maatregelen die de provincie zelf neemt ten aanzien van het grondwater.

Het plangebied heeft op basis van het Waterplan de functie 'stedelijk gebied'. De inrichting en het beheer in deze gebieden zijn primair gericht op bebouwing en infrastructuur. De bij deze functie horende doelstellingen zijn de volgende:

- Een voor bebouwing en infrastructuur gewenste grondwaterstand om zakking te voorkomen en droge voeten te houden (GGOR);
- Verbeteren belevingswaarde en recreatieve waarde watersysteem;
- Streven naar het waar mogelijk afkoppelen bij nieuwbouw en stadsvernieuwing en naar maximaal afkoppelen bij rioolvervanging of herinrichting in bestaande wijken, tenzij grondslag of inrichting het niet toelaat;
- Op de Utrechtse Heuvelrug moet integraal beoordeeld worden op welke wijze het hemelwater afkomstig van verhardingen afgevoerd wordt. De opties zijn afkoppelen, infiltreren in de bodem, lozen op oppervlaktewater of aansluiting op het riool;
- Buiten de KRW-waterlichamen geldt: voldoen aan de ecologische normdoelstellingen van minimaal het laagste niveau in bestaande wijken.

Waterbeheersplan Waterschap Vallei & Eem 2010 - 2015⁶

In het Waterbeheersplan 2010 - 2015 heeft Waterschap Vallei & Eem zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Eem voor deze periode.

De plannen zijn gebundeld in de drie programma's Veilige dijken, Voldoende en schoon water en Zuivering afvalwater. Het programma Veilige dijken richt zich op de bescherming van het beheersgebied tegen overstroming en daardoor op veiligheid voor de bewoners en gebruikers van het gebied. Het programma Voldoende en schoon water gaat over de waterhuishouding. De inzameling, het transport en de behandeling van afvalwater noemen we de afvalwaterketen. Deze keten bestaat uit: rioolstelsels met huisaansluitingen, leidingen, putten, pompen, riooloverstorten, meet- en regeltechnieken; transportsystemen met gemalen en persleidingen; een rioolwaterzuiveringsinstallatie met een effluentlozing op oppervlaktewater.

Een belangrijk onderwerp in alle programma's is de klimaatverandering. Het Waterschap zal de ontwikkelingen op dit gebied de komende jaren intensief blijven volgen en maatregelen nemen om ook op de lange termijn het gebied te beschermen tegen hoog water, wateroverlast en droogte, en om de capaciteit van de zuiveringen op peil te houden. Het vaststellen van ruimtelijke plannen, vooral voor stedelijke ontwikkelingen, vraagt een pro-actieve rol van het waterschap. Door in de planontwikkelingsfase al om tafel te zitten met gemeenten, projectontwikkelaars en bouwpartijen is er voor het watersysteem veel te bereiken, zowel in nieuw stedelijk gebied als in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast adviseert het waterschap gemeenten via de watertoets.

⁶ Per 1 januari 2013 zijn Waterschap Veluwe en Waterschap Vallei en Eem samen gegaan als waterschap Vallei en Veluwe. Omdat dit Waterschap nog geen eigen beleid heeft geformuleerd wordt, bij de toetsing van dit plan, getoetst aan het beleid van het voormalige waterschap Vallei en Eem. Het plangebied lag binnen het werkveld van dit waterschap.

4.8.2 Watertoets

In 2011 is voor de hele ontwikkeling van De Biezenkamp onderzoek gedaan in het kader van de Watertoets. Het hele gebied is ongeveer 7,5 ha groot, waarvan circa 6,5 ha destijds verhard was. Na uitvoering van alle deelplannen van De Biezenkamp bedraagt het totale verharde oppervlak niet meer dan 6,5 ha. Wel vindt een verschuiving plaats van openbare verharding naar bebouwing.

Het beleid is om zoveel mogelijk verhard oppervlak af te koppelen van de (gemengde) riolering om de afvoer van schoon regenwater naar de rioolwaterzuivering te verminderen. De herinrichting van de Biezenkamp wordt aangegrepen om de opvang en afvoer van het afstromende regenwater te wijzigen. Het aanwezige gemengde rioolstelsel wordt daar waar mogelijk omgebouwd naar een gescheiden stelsel, waarbij gebouwen kunnen worden aangesloten op het regenwaterstelsel. Om door middel van het juiste materiaalgebruik diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater te voorkomen wordt het gemeentelijke Plan van aanpak Diffuse bronnen als leidraad gebruikt. Door de ombouw van de riolering wordt ongeveer 3 ha verhard oppervlak afgekoppeld.

Met het nieuwe plan voor het MFC en de 16 woningen wordt per saldo geen verhard oppervlak toegevoegd aan het totale verharde oppervlak van De Biezenkamp.

4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.9 Kabels en leidingen

Er zijn in en rondom het plangebied geen kabels en leidingen die eventuele belemmeringen voor de toekomstige bebouwing met zich mee zouden kunnen brengen.

4.10 Verkeer en parkeren

De functies die in het plangebied gevestigd zijn en gaan vestigen trekken allemaal verkeer aan. Iedere functie – onderwijs, kinderopvang, sportvoorzieningen, woningen - heeft daarbij zijn eigen kenmerken.

4.10.1 MFC

Het multifunctioneel centrum is reeds voltooid. Dit bestemmingsplan legt de feitelijke situatie voor het MFC planologisch-juridisch vast. Bij de vaststelling voor het bestemmingsplan voor de gehele Biezenkamp (2011) is de verkeerssituatie voor de Biezenkamp uitgebreid onderzocht en is voor het hele voorzieningencentrum (inclusief MFC) een parkeerbalans opgesteld. Uit de uitgevoerde onderzoeken en de opgestelde parkeerbalans, die in de tussentijd steeds is geactualiseerd, is gebleken dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van het nieuwe voorzieningencentrum De Biezenkamp en voor het MFC als onderdeel daarvan.

4.10.2 Woningen

Op basis van de parkeerbalans die de gemeente heeft opgesteld voor het hele voorzieningencentrum, geldt voor de te realiseren woningen een parkeernorm van 1,5-1,9 parkeerplaatsen per woning. Deze norm is tevens in de regels opgenomen. Dit betekent een parkeerbehoefte van minimaal 24 parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen.

Op het parkeerterrein tussen de woningen zullen 18 parkeerplaatsen worden aangelegd en in het openbaar gebied aan de westzijde van de woningen worden nog eens 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast is bij een deel van de woningen op eigen terrein ruimte om parkeergelegenheid te creëren.

Aan de gestelde parkeernorm wordt dus voldaan. Aangezien in totaal de parkeerbehoefte in De Biezenkamp op geen enkel moment hoger is dan het aanwezige aantal parkeerplaatsen kan, indien nodig, extra parkeerbehoefte van de woningen elders in De Biezenkamp, op geringe afstand van de woningen, worden opgevangen.

4.10.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.11 Economische uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financiële uitvoerbaarheid van het bouwplan, dat door het onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, merkt de gemeente op, dat dit bouwplan onderdeel uitmaakt van de tussen de gemeente en de ontwikkelaar, Heijmans (rechtsopvolger van Proper Stok Groep), gesloten samenwerkingsovereenkomst, waarbij is overeengekomen, dat Heijmans voor haar rekening en risico de grondexploitatie voert, alsook de verwerving van gronden van derden voor haar rekening neemt. Tevens zijn afspraken gemaakt over de plankosten. Uitgegaan wordt van een sluitende grondexploitatie. De gemeenteraad heeft op 19 januari 2005 het financiële kader voor het project De Biezenkamp vastgesteld. In 2010 en 2014 heeft de gemeenteraad dit financiële kader bijgesteld.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen) en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogde resultaten, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen'.

Groen (artikel 3)

De bestemming 'Groen' is opgenomen ten behoeve van groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, wandel- en fietspaden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

Maatschappelijk (artikel 4)

Binnen bestemming 'Maatschappelijk' is het reeds bestaande MFC geregeld. Binnen de bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen (educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen) toegestaan, evenals wonen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Tevens mogen de gronden gebruikt worden ten dienste van speel- en groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, fietsenstallingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht.

Tuin (artikel 5)

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor tuinen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximum bouwhoogten vastgesteld.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 6)

De gronden met bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' mogen worden gebruikt voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie vooral gericht op verblijf en bestemmingsverkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, in- en uitritten, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daartoe mogen bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Bovendien mogen palen en masten tot een hoogte van 8 meter worden opgericht en is een arcade tussen twee woningen toegestaan, mits de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

Wonen (artikel 7)

De gronden met bestemming 'Wonen' mogen worden gebruikt voor wonen, aan huis verbonden beroepen, tuinen en erven, speel- en groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het maximaal toegestane aantal woningen is weergegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. De maximum goot- en bouwhoogten zijn eveneens aangeduid op de verbeelding en ook het type woning – dat wil zeggen: aaneengebouwd of twee-aaneengebouwd – is aangeduid, waarbij ter plaatse van de

aanduiding 'twee-aaneen' tevens vrijstaande woningen gebouwd mogen worden. Ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn enkele voorwaarden opgenomen, evenals voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Met een omgevingsvergunning mag bovendien een aan huis verbonden bedrijf worden uitgeoefend.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht. Bovendien zijn in de overige regels bepalingen omtrent parkeren opgenomen.

6 Procedure

6.1 Inspraak en overleg

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt kunnen door een ieder zienswijzen naar voren worden gebracht.

Te zijner tijd worden in deze paragraaf of in een separate bijlage de zienswijzen verwerkt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Nadat in 2015 verschillende plannen voor de locatie Kleine Beer zijn gepresenteerd hebben de direct aan- en omwonenden van deze locatie, die zijn georganiseerd in een klankbordgroep genaamd LeBuRO (Leefbaarheid Buurt Rozengarde), ernstige bezwaren geuit tegen de op dat moment geldende plannen. Hierop is besloten om met elkaar om tafel te gaan en de ontwikkeling van de deze locatie gezamenlijk op te pakken.

In een drietal bijeenkomsten zijn de wensen en behoeften van beide partijen geïnventariseerd en samengevat in een programma van eisen. Dit proces heeft geresulteerd in een stedenbouwkundige opzet voor de locatie Kleine Beer waar zowel de klankbordgroep als de ontwikkelende partij zeer tevreden over zijn. Op 30 september 2015 hebben de ontwikkelende partij en de klankbordgroep gezamenlijk het stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan de direct aan- en omwonenden van de locatie. Het plan werd zeer positief ontvangen. Enkele opmerkingen zijn genoteerd voor de verdere uitwerking.

Op 18 november 2015 heeft de gemeente i.s.m. de ontwikkelende partij een informatieavond georganiseerd om de plannen voor de Biezenkamp als geheel te presenteren. Ook het inmiddels uitgewerkte plan voor de locatie Kleine Beer is deze avond gepresenteerd. Het plan werd zeer positief ontvangen.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 18 maart 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Deze ter inzage legging is bekend gemaakt op 17 maart 2016 in de Leusder Krant, Staatscourant en op www.leusden.nl.

Naar aanleiding van de ter inzage legging is één zienswijze ingediend. De zienswijze en het antwoord van de gemeente hierop is vermeld in de 'Nota zienswijzen' welke als bijlage 3 aan het plan is toegevoegd. De zienswijze gaf geen aanleiding tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan is. Er is wel een ambtshalve aanpassing doorgevoerd die is beschreven in bovengenoemde nota.