

Gemeente Leusden

Bestemmingsplan Larikslaan 1

11 november 2021

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Kenmerk 0327-33-T01

Projectnummer 0327-33

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Huidige situatie	3
2.2.	Toekomstige situatie	4
2.2.1.	Algemeen	4
2.2.2.	Bebouwing	4
2.2.3.	Verkeer en parkeren	5
2.2.4.	Duurzaamheid	5
3.	Beleidskader	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
3.1.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Utrecht	10
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	11
3.2.3.	Leegstaand vastgoed	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1.	Omgevingsvisie stedelijk gebied	12
3.3.2.	Woonvisie 2016-2026	13
3.3.3.	Afwegingskader transformatie kantoorlocaties gemeente Leusden	14
3.3.4.	Visie Werklocaties	15
3.3.5.	Transformatievisie "Princenhof Uitwerking kansen-kaders-kwaliteiten"	15
3.3.6.	Welstandsnota	16
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	17
4.1.	Bodem	17
4.2.	Archeologie	17
4.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	18
4.4.	Flora en fauna	19
4.5.	Geluid	21
4.6.	Luchtkwaliteit	22
4.7.	Externe veiligheid	23
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	24
4.9.	Vormvrije MER-beoordeling	26

5.	Juridische planopzet	28
5.1.	Algemeen	28
5.2.	Bestemmingsplan verbrede reikwijdte	28
5.3.	Plansystematiek	28
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	28
6.	Uitvoerbaarheid	32
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	32
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.3.	Ontwerpbestemmingsplan	32

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

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

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Binnen deze kantorenlocatie komt het kantoorpand aan de Larikslaan 1 leeg te staan, omdat de huidige gebruiker naar een andere locatie vertrekt. De eigenaar van het pand heeft in eerste instantie geprobeerd een nieuwe huurder te vinden. Omdat gebruikers steeds hogere eisen stellen aan kantoren, bleek dit geen haalbare optie. De eigenaar heeft daarom het voornemen het pand te slopen en in plaats daarvan 17 rijwoningen te realiseren.

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

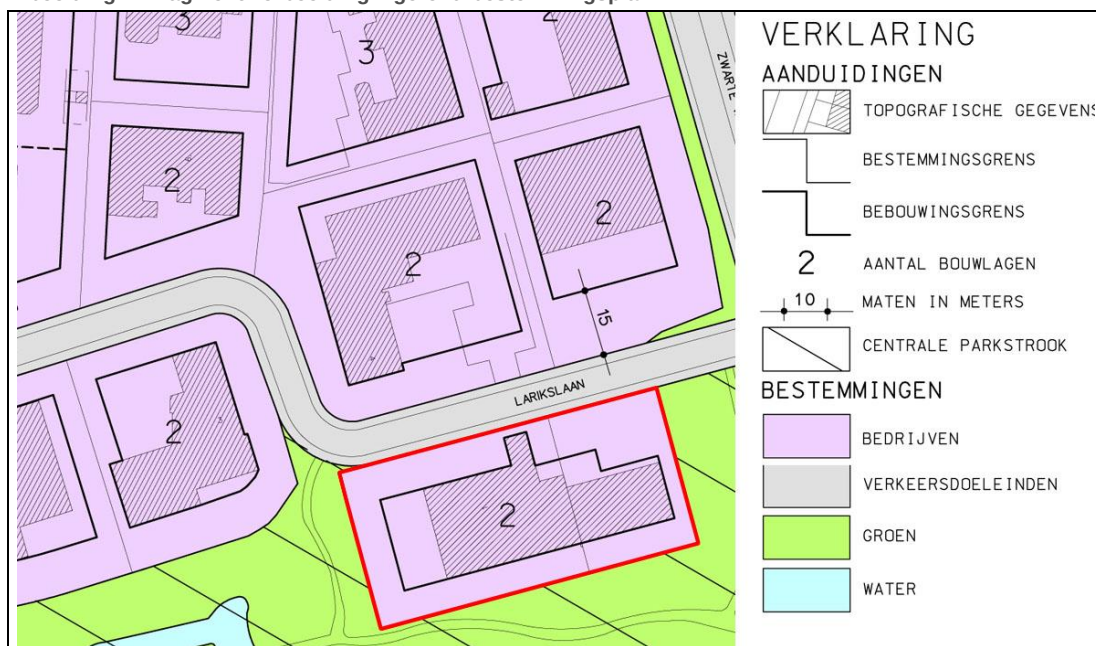
1.2. Ligging plangebied

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

1.3. Geldend bestemmingsplan

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

Afbeelding 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



2. Planbeschrijving

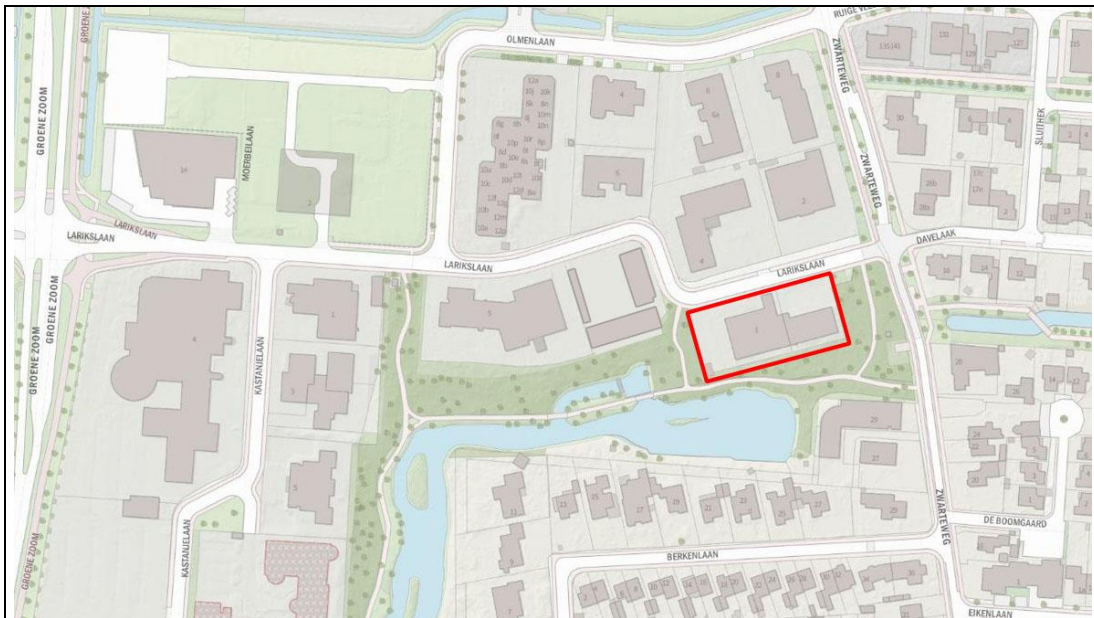
2.1. Huidige situatie

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

Inmiddels is er één kantoorpand getransformeerd naar woningbouw. Inmiddels zijn er voorts al enkele panden herontwikkeld of wordt de herontwikkeling voorbereid. Zo wordt op het perceel Larikslaan 3 eind 2021 gestart met de sloop en de nieuwbouw van woningen. Daarnaast is een kantoorgebouw getransformeerd naar sociale woningbouw (wat het aandeel sociale huur is in dit 'project') en een kantoorpand, tijdelijk naar horeca en kinderdagverblijf getransformeerd.

Het perceel Larikslaan 1, met een omvang van 2.701 m², ligt ten zuiden van de laan. Op dit perceel was de politievakbond ACP gevestigd. De Larikslaan buigt met een bocht om het perceel heen. Ten zuiden van het perceel ligt een groenzone met een brede watergang die de af-scheiding vormt met de woonbuurt Hamersveld.

Abbeelding 3: Bestaande situatie.



Op het perceel is een kantoorgebouw aanwezig dat aan de wegzijde bestaat uit twee bouwla-gen. Aan de westzijde van het pand en aan de noordkant aan de wegzijde zijn parkeervoorzie-ningen aanwezig.

2.2. Toekomstige situatie

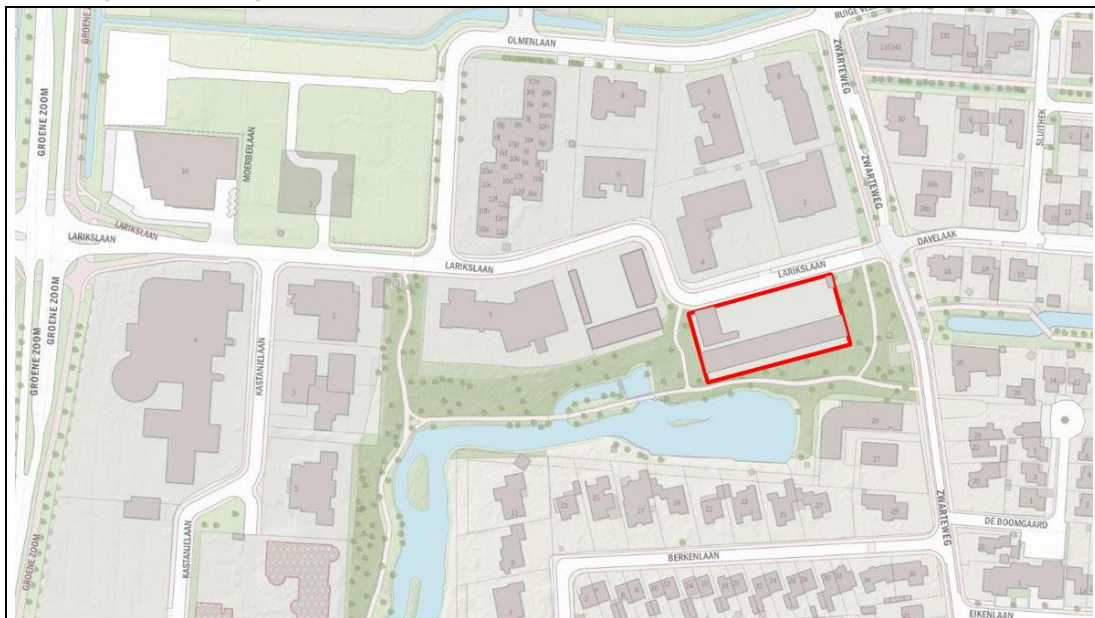
2.2.1. Algemeen

Op het bedrijventerrein Princenhof is sprake van structurele leegstand. Omdat het bedrijventerrein aan de rand van een woonwijk ligt, is het kansrijk voor herontwikkeling. Een deel van het gebied is daarom in de Visie Werklocaties aangewezen als experimenteerzone (zie paragraaf 3.3.4). Dit houdt in dat eigenaren van (leegstaande) kantoren worden gestimuleerd alternatieve bestemmingen te zoeken, zoals wonen, zorg, leisure, vergader-concepten, campusontwikkeling, internetwinkels, enzovoort. Daarbij is geconstateerd dat het gebied aan de parkzijde goede kansen biedt voor woningbouw. Dit beleid is voor Princenhof verder uitgewerkt in de Transformatievisie "Princenhof Uitwerking kansen-kaders-kwaliteiten" (zie paragraaf 3.3.5).

2.2.2. Bebouwing

Het kantoorpand op het perceel zal worden gesloopt. In plaats daarvan zullen drie rijen woningen met in totaal maximaal 17 woningen worden gebouwd. Evenwijdig aan de Larikslaan worden twee bouwblokken met respectievelijk 6 en 8 woningen gebouwd, die worden geschakeld door een bouwdeel met één bouwlaag waarin bergingen voor een deel van de woningen worden gebouwd. Haaks op het westelijk bouwblok staat het derde blok met 3 woningen. De bouwblokken omsluiten een hof waarin parkeerplaatsen worden aangelegd. Door een open pergolaconstructie, als omkadering van het parkeerterrein, bij de in- en uitrit en tussen beide bouwblokken wordt het karakter van het hof als binnenplaats versterkt.

Abbeelding 4: Toekomstige situatie.



De bewoners van de beide zuidelijke bouwblokken krijgen een tuin/terras aan de groenzone ten zuiden van het plangebied gelegen Park Princenhof. Daarmee is het park een verlengstuk van de tuinen. Om de overgang van de zorgvuldig ontworpen woningen met tuin/terras naar het

park niet te verstoren, wordt de achter de woningen gelegen ruimte vrijgehouden van bebouwing; het bouwen van bijbehorende bouwwerken is hier niet toegestaan. Voor het westelijke bouwblok, dat uit 3 woningen bestaat, worden de tuinen/terrassen in het hof gesitueerd. Op de kopse kant (zuidgevel) van dit bouwblok worden bergingen gebouwd. Ten behoeve van de privacy van de bewoners worden hogere meeontworpen erfscheidingen gerealiseerd. Aan de oostzijde van het hof worden nog 2 buitenbergingen gerealiseerd. Bovenop deze bergingen wordt de bouw van een constructie mogelijk gemaakt meteen totale bouwhoogte van maximaal 6 meter. Deze krijgt een ecologische functie, die bijvoorbeeld kan dienen als nestelplaats voor vogels en/of als verblijfplaats voor vleermuizen. De constructie vormt tevens een hoogte-accent, dat de entree markeert van de kantoorlocatie die getransformeerd wordt naar woningbouw.

2.2.3. Verkeer en parkeren

De woningen worden ontsloten via een inrit naar de Larikslaan. Uit paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2012 blijkt dat tussen/hoekwoningen in matig stedelijk gebied in de 'rest bebouwde kom' 6,7 tot 7,5 autobewegingen per woning per etmaal genereren. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit voor 17 woningen 127,5 autobewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit 12,8 auto's op het drukste uur van de dag, of te wel één auto per ruim 4,5 minuut.

Op het perceel is in de huidige situatie echter een kantoor gevestigd met een vloeroppervlak van 1.884 m². Voor kantoren zonder baliefunctie geldt op basis van de ASVV2012 een verkeersintensiteit van 6,3 tot 8,1 autobewegingen per 100 m². Als het een kantoor met baliefunctie betreft, dat ook is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan, bedraagt de een verkeersintensiteit van 12,4 tot 14,8 autobewegingen per 100 m². Wanneer voor het bestaande kantoorpand ook uitgegaan wordt van het hoogste aantal betekent dit dat normatief 152,6 tot 278,8 autobewegingen per etmaal worden gegenereerd. Het aantal verkeersbewegingen neemt daardoor in beide gevallen af.

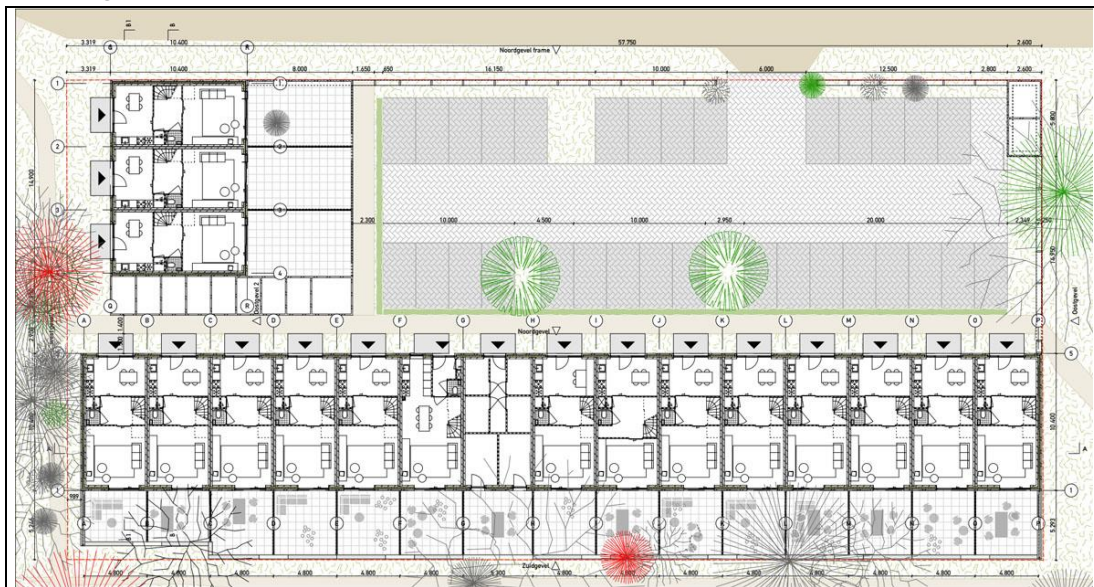
Voor de woningen wordt uitgegaan van 1,8 parkeerplaats per woning. Dat betekent dat in totaal 30,6 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Er worden 31 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Door de eventuele inzet van deelauto's zou de parkeervraag in een later stadium nog kunnen afnemen.

2.2.4. Duurzaamheid

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

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

Afbeelding 5: Parkeren.



3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Een van de 21 nationale belangen is het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften voor de onderhavige ontwikkeling het meest significant. De opgave is aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2020 en 2035 circa 1,1 miljoen woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden. Daarnaast is er een opgave de gebouwde omgeving in 2050 CO₂-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. De transformatie van een vrijkomende kantoorlocatie in het bestaand stedelijk gebied naar woningen draagt hieraan bij. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Op basis van het WoON2018 is de kwalitatieve behoefte voor Leusden in beeld gebracht. Hierbij is een vraagprofiel opgesteld van woningzoekenden die in de regio Amersfoort op zoek zijn naar een woning. Op basis van de ABF-indeling van woonmilieus valt de ontwikkeling Larikslaan 1, 4 en 6 onder een groen-stedelijk woonmilieu, maar er zijn tevens raakvlakken met een centrum-dorps woonmilieu. In beide typen woonmilieus richt de vraag zich onder andere op grondgebonden rijwoningen (in zowel huur als koop). Het voorgestelde bouwprogramma speelt in op deze kwalitatieve marktvraag in Leusden.

De ontwikkeling van Larikslaan 1, 4 en 6 (circa 44 woningen) voorziet in de kwalitatieve woningvraag en past binnen de kwantitatieve woningbehoefte. Daarnaast betreft het een binnenstedelijke ontwikkeling. Daarmee is trede 1 van de ladder doorlopen. Omdat het plangebied onderdeel uitmaakt van het stedelijk gebied, hoeft trede 2 niet te worden doorlopen.

Conclusie

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

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

¹ Companen, Marktonderbouwing Larikslaan 1, 4 en 6 Princenhof, 7862.100, Arnhem, 21 april 2021

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening).

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden.

De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Food-valley. Leusden behoort tot de regio Amersfoort. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan de bouw van woningen op een kantoorlocatie. In de Omgevingsvisie wordt daarover wel aangegeven dat de provincie blijft inzetten op vernieuwing van verouderde kantoren op courante locaties en op de herontwikkeling en transformatie van kantoorgebieden met problematische leegstand.

Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' het relevantst. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen. Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnen dorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

Conclusie

De herontwikkeling van de locatie Larikslaan 1 binnen de bebouwde kom levert een bijdrage aan de woningopgave. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2022 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Bunschoten behoort tot de Regio Amersfoort. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Kader voor regionale programmering wonen en werken (PS Utrecht, 30 september 2020) 26.100-31.000 woningen noodzakelijk. De bouw van 17 woningen past binnen deze aantallen.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten transformatie van een kantoorlocatie naar woningbouw en de bouw van de woonunits. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.2.3. Leegstaand vastgoed

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

Sturende spoor: Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027

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

Faciliterende spoor

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

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

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

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie stedelijk gebied

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

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

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

3.3.2. Woonvisie 2016-2026

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

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

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

De behoefte aan extra woningen groeit nog de komende jaren, maar die groei vlakt af. Nieuwbouw bedraagt de komende decennia nog maar enkele procenten van de totale voorraad. De bestaande voorraad, de transformatie en herbestemming worden, mede door de veranderende vraag, belangrijker. Leusden streeft daarbij naar een duurzame ontwikkeling. Duurzaamheid

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

gaat verder dan groen en energie. Duurzaamheid is ook een woningvoorraad die lang meegaat en snel is aan te passen op de woonwensen in de gemeente. Binnen de bestaande woningvoorraad, bij kantoren en nieuwbouw, werken is flexibiliteit een sleutelbegrip. Dit betekent dat woningen snel geschikt zijn te maken voor nieuwe doelgroepen. Vooral in het kader van de groeiende vraag naar nieuwe woonvormen voor specifieke doelgroepen (ouderen, zorgdoelgroepen, starters, alleenstaanden, statushouders) biedt dit -afhankelijk van de locatiekwaliteiten- kansen.

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

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

Conclusie

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

3.3.3. Afwegingskader transformatie kantoorlocaties gemeente Leusden

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leusden heeft op 5 januari 2021 het Afwegingskader transformatie kantoorlocaties gemeente Leusden vastgesteld. Dit afwegingskader heeft betrekking op transformatie, inclusief actuele gebiedsprofielen voor de formele werklocaties in de gemeente Leusden. Een actuele marktverkenning van de bedrijventerreinen, kantoorruimte en woningmarkt vormt daarbij belangrijke input. Het college heeft daarin besloten de ingezette koers voor Princenhof voort te zetten door in het middengebied ruimte te bieden voor nieuwbouw van grondgebonden woningen en het overige deel van het gebied te behouden voor economie. Het streefbeeld is een gemengd woon-werkgebied met ruimte voor verschillende functies, zoals kantoren (waaronder nieuwbouw van Afas met kantoor en theater), kleinschalige bedrijfsruimte, wonen (appartementen alleen op Olmenlaan 2 en grondgebonden woningen voor gezinnen), horeca en voorzieningen (zoals ook kinderopvang). Er worden geen zware milieucategorieën en geen (perifere) detailhandel toegestaan.

Grondgebonden woningen kennen een brede kansrijke doelgroep van jonge huishoudens tot 35 jaar (veelal starters), gezinnen en alleenstaanden en stellen vanaf 35 jaar. Wat voor type grondgebonden woning de voorkeur geniet hangt voor een belangrijk deel samen met het inkomen. Door beperkte bestedingsruimte en ruimtevraag wegens kinderen belanden lage of middeninkomens vaak in een (doorzon)rijwoning. Ook in Leusden is kwalitatief behoefte aan dit type woningen. Daarnaast is er een bovengemiddelde behoefte aan grondgebonden woningen voor gezinnen met een hoger inkomen. Gezinnen met een hoog inkomen zijn doorgaans gericht op luxe en comfort. Het comfort van nieuwbouw maakt dat zij een nieuwbouwlocatie kiezen in plaats van bestaande bouw. Ze kiezen een grondgebonden woning met ruime tuin. Ook het

woonmilieu is van groot belang. Gezinnen hechten doorgaans veel waarde aan wonen in een omgeving met andere gezinnen, die grofweg dezelfde verwachtingen hebben. Door op Princenhof structureel in te zetten op het aantrekken van gezinnen wordt de reputatie en het imago van het gebied als gezinslocatie verbeterd. Dit heeft een verder opwaarderend effect op de populariteit van het gebied onder gezinnen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is een herontwikkeling van een locatie die past binnen de uitgangspunten van het afwegingskader.

3.3.4. Visie Werklocaties

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

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

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

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

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

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



3.3.6. Welstandsnota

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

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

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Bodem

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

Derhalve is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Daarbij zijn in zowel de boven- en de ondergrond als in het grondwater geen verontreinigingen aangetoond.

De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek geven geen milieuhygiënische belemmeringen voor de nieuwbouwplannen op de locatie.

Eventueel vrijkomende grond mag echter tegenwoordig niet zondermeer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit Bodem Kwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

4.2. Archeologie

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

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

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

³ Boluwa Eco Systems BV, Verkennend bodemonderzoek NEN5740 Larikslaan 1 te Leusden, 20236, Heerde, 20 oktober 2020

Afbeelding 7: Fragment Archeologische beleidskaart.



4.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

Algemeen

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

Op 11 mei 2021 is de digitale watertoets doorlopen. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied binnen de beschermingszone van een leggerwatergang ligt. Dit betekent dat mogelijk daarmee primaire waterbelangen worden geraakt.

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

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structu-

reel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Proces

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

Het waterschap hanteert daarbij een objectvrije strook aan van 1 meter vanaf de duiker. Het plangebied ligt buiten die objectvrije strook. Derhalve is geen dubbelbestemming "Waterstaat – Duiker" noodzakelijk.

Voor het overige raakt dit plan geen essentiële waterbelangen. Op basis daarvan heeft het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.4. Flora en fauna

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

⁴ Bureau Natuurlijk, QuickScan Larikslaan 1, Leusden, Nunspeet, 23 september 2020

Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Arkemheen ligt op een afstand van bijna 10 kilometer van het gebied. Externe werking op beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied, gelet op afstand van de onderzoekslocatie en de aard van de ingreep, is niet aan de orde. Er zijn in het kader van de Wnb geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling wat betreft deze gebiedsbescherming. Het plangebied ligt niet in of grenzend aan een gebied dat behoort tot een NNN- gebied. Externe werking op beschermde NNN-gebieden is niet van toepassing binnen de Wnb. Er zijn in het kader van de Wnb geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling wat betreft deze gebiedsbescherming.

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

Soortenbescherming

Het leefgebied van beschermde vleermuizen (artikel 3.5 Habitatrichtlijn bijlage IV) bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden. In aanloop naar de QuickScan is reeds in maart 2020 een beoordeling gemaakt van Larikslaan 1 met betrekking tot de potentie voor vleermuizen. Bij dit beoordelende veldbezoek zijn er holten waargenomen die mogelijkheden verschaffen voor vleermuizen om in het gebouw te komen (toegankelijke spouwmuren door middel van open stootvoegen).

Om vast te stellen of de vleermuis daadwerkelijk gebruik maakt van de planlocatie en dat de planlocatie een van de bovengenoemde functies vervult, is een nader onderzoek⁵ naar gebouwbewonende vleermuizen uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat geen enkele waarneming gedaan van gebouwverlatende vleermuizen. Per veldbezoek zijn er enkele waarnemingen gedaan van foeragerende vleermuizen (zowel gewone dwergvleermuis als de laatvlieger) op de scheidslijn van de buurpercelen en een incidenteel bezoek aan de voorzijde van de planlocatie. Ook zijn er tweemaal waarnemingen gedaan van een gewone dwergvleermuis die het gangetje/steegje gebruikte als vliegroute. Deze vleermuis stak de Larikslaan over om aan de overzijde van de planlocatie wat langer te blijven foerageren. Het betreffen telkens passerende, niet terugkerende individuen.

⁵ Bureau Natuurlijk, Vleermuisonderzoek Larikslaan 1 Leusden, Nunspeet, 31 december 2020

Op basis van de afwezigheid van gebouw verlatende vleermuizen rondom de projectlocatie kan gesteld worden dat het gebouw geen verblijfplaats huisvest voor de vleermuizen. Tevens zijn er geen visuele waarnemingen gedaan van gebouw verlatende vleermuizen. Er zijn geen aanwijzingen dat de gebouwen als (massa)winterverblijf worden gebruikt. Omdat (vorstvrije) paarplekken ook als tijdelijk winterverblijf of als winterverblijf voor één of enkele dieren gebruikt kunnen worden, kunnen individuele winterverblijven niet worden uitgesloten.

Er zijn geen paarroepjes en baltsgedrag waargenomen, waardoor er ook geen opnames zijn gemaakt. Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute: Het plangebied wordt in de toekomstige situatie niet veranderd waardoor er huidige lijnelementen verloren gaan. Er gaan geen verblijfplaatsen of essentiële functies verloren door of tijdens de geplande ingreep.

De Wet natuurbescherming wordt, ten aanzien van de vleermuis, niet overtreden bij de geplande ingreep.

Conclusie

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

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

4.5. Geluid

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Larikslaan, Olmenlaan, Zwarteweg, Randweg en de Groene Zoom. Derhalve is akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd. De verkeersgegevens zijn afkomstig uit het akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan Larikslaan 3. De

⁶ Munsterhuis geluidsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeer Plan Larikslaan 1 te Leusden, B01.20.162-RM, Borne, 30 april 2021

etmaalintensiteiten zijn geëxtrapoleerd naar het jaar 2031. Rekening is gehouden met een autonome groei van 1,5% per jaar.

Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Larikslaan, de Randweg, de Zwarteweg en de Groene Zoom ter plaatse van de beoordelingspunten niet wordt overschreden. De geluidsbelasting liggen ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 36 dB, inclusief 5 dB aftrek, ten gevolge van de Randweg.

Ten behoeve van de bepaling van eventuele geluidwerende voorzieningen, dient gerekend te worden met de (gecumuleerde) geluidbelasting van alle wegen exclusief de aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder. Extra geluidwerende voorzieningen kunnen noodzakelijk zijn om het maximale binnenniveau niet te overschrijden. Het maximaal toelaatbare binnenniveau bedraagt 33 dB in de woning. Conform het Bouwbesluit wordt als uitgangspunt genomen dat een gevel van een gebouw een minimale gevelwering heeft van 20 dB. Derhalve dient bij een geluidbelasting vanaf 53 dB geluidwerende voorzieningen bepaald te worden. Uit het onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse 15 meetpunten hoger is dan 53 dB. De maximum geluidbelasting bedraagt $L_{cum}=57$ dB. Derhalve dienen er voor deze gevels extra geluidwerende voorzieningen bepaald te worden om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen. Dit zal in een gevelwering-onderzoek aangetoond moeten worden.

4.6. Luchtkwaliteit

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

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

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

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2019, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (17 microgram per m³) en fijn stof (18 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (10 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

4.7. Externe veiligheid

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

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

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

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

Afbeelding 8: Externe veiligheid (bron www.risicokaart.nl).



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

voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Volgens de risicokaart (afbeelding 8) is de Groene Zoom aangewezen als route voor het transport van gevaarlijke stoffen. Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de paragraaf 2.1 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Indien de risicobron op meer dan 200 meter afstand van het plangebied ligt, hoeft geen berekening plaats te vinden van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico. Het plangebied ligt in dit geval op ruim 300 meter afstand van de Groene Zoom.

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

4.8. Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de

categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

▪ **omgevingstype**

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

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

Afbeelding 9: Omgevingstype.

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

Situatie plangebied

Op de percelen rondom Larikslaan 1 zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Bedrijfsactiviteiten in categorie 2 zijn activiteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. Deze hebben in een rustige woonwijk een richtafstand van 30 meter. Doordat er sprake is van een transformatie op een kantorenlocatie is er sprake van een zogenaamd gemengd gebied en is het toelaatbaar dat de richtafstand wordt verlaagd tot 10 meter. In de huidige situatie zijn er op de percelen rondom Larikslaan 1 kantoren aanwezig en is op La-

rikslaan 3 een transformatie naar woningbouw in voorbereiding. Deze behoren tot milieucategorie 1 en hebben in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor de onderhavige planontwikkeling.

4.9. Vormvrije MER-beoordeling

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

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

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

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

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

Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project",

⁷ buRO, Aanmeldnotitie m.e.r. Larikslaan 1, 0327-33-N01, Amersfoort, 11 mei 2021

de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

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

5. Juridische planopzet

5.1. Algemeen

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

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

5.2. Bestemmingsplan verbrede reikwijdte

Het digitale bestemmingsplan Larikslaan 1 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0327.274-0401) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0327-33-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

In het bestemmingsplan zijn duurzaamheidseisen opgenomen. Daardoor is sprake van een bestemmingsplan verbrede reikwijdte.

5.3. Plansystematiek

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

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

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

1. Inleidende regels

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

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

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

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

Op de bergingen in de noordoosthoek van het plangebied is een constructie toegestaan met een ecologische functie, die bijvoorbeeld kan dienen als nestelplaats voor vogels en/of als verblijfplaats voor vleermuizen. De bouw van deze constructie, met een totale bouwhoogte van maximaal 6 meter, is mogelijk gemaakt door middel van de aanduiding 'ecologie' op de verbeelding.

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

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

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

De achtertuin van het zuidelijke bouwblok heeft de dubbelbestemming "Waarde - Park". Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud van het groene parkachtige karakter. In artikel 6,

lid 6.2.2. is bepaald dat de gronden met deze bestemming niet worden aangemerkt als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. In de nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van het Bor van 4 september 2014 (Stb. 2014, 333, p. 43-45) is over vergunningvrije bouwwerken onder meer het volgende opgenomen: *"Voorts wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken. (...) Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoeleinden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen."* In dit geval is een planologische inperking van de gebruiksmogelijkheden van de onbebouwde gronden aangebracht op stedenbouwkundige/landschappelijke gronden. Deze ondiepe achtertuinen grenzen aan de parkzone. Door bebouwing in de achtertuin wordt afbreuk gedaan aan dit parkachtige karakter. Om dit zorgvuldig gecreëerde beeld ook op termijn in stand te kunnen houden, staat het onderhavige bestemmingsplan hier geen vergunningsplichtige bebouwing. De mogelijkheid om vergunningvrije overige andere bouwwerken te realiseren, is daarom eveneens niet toegestaan.

Algemene regels

In artikel 7 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

De Algemene bouwregels (artikel 8) bevatten bepalingen over het bouwen binnen bouwvlakken, de legalisering van legaal opgerichte bebouwing die niet aan de planregels voldoet, ondergronds bouwen en over heroprichting van gebouwen.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 9 omvatten een aantal verboden om gronden en bouwwerken voor diverse activiteiten te gebruiken die niet wenselijk zijn in een woongebied. Verder is in artikel 9 geregeld dat er dat per woning minimaal 1,8 parkeerplaats moet worden aangelegd en deze parkeerplaatsen instandgehouden moet worden.

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

In de algemene wijzigingsregels (artikel 11) is de mogelijkheid opgenomen bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding te wijzigen.

In de overige regels (artikel 12) zijn regels opgenomen met betrekking tot de peildatum voor wet- en regelgeving waarnaar wordt verwezen.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 13). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 14).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

6.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 juni tot en met 29 juli 2021 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.