



Bestemmingsplan

‘Larikslaan 5’

Gemeente Leusden

NL.IMRO.0327.299-0401



www.reland.nl

Colofon

Bestemmingsplan: Larikslaan 5

Rapportnummer: 2023.2725

Status: Vastgesteld

Datum: 26 april 2024

Projectlocatie

Larikslaan 5

3833 AM Leusden

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadressen:

Mgr. Bekkersstraat 56, 5846 AJ Ledeaeker

Hurksestraat 60, 5652 AL Eindhoven

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

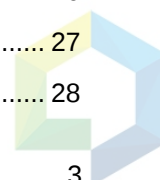
www.reland.nl

© april 2024 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Doel.....	5
1.3 Plangebied.....	5
1.4 Leeswijzer.....	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding.....	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Huidige situatie.....	8
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie.....	9
3.1 Inleiding.....	9
3.2 Ontwikkeling.....	9
HOOFDSTUK 4 Beleidskader.....	11
4.1 Inleiding.....	11
4.2 Rijksbeleid.....	11
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	11
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	11
4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	12
4.3 Provinciaal beleid.....	13
4.3.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht.....	13
4.3.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.....	14
4.4 Gemeentelijk beleid.....	14
4.4.1 Omgevingsvisie Gemeente Leusden.....	14
4.4.2 Visie werklocaties Leusden 2030.....	15
4.4.3 Transformatievisie Princenhof Uitwerking kansen-kaders-kwaliteiten.....	16
4.4.4 Woonvisie 2021-2025.....	17
4.4.5 Afwegingskader transformatie kantoorlocaties gemeente Leusden.....	18
4.4.6 Woondeal 2022-2030 Regio Amersfoort.....	19
4.4.7 Bestemmingsplan 'Princenhof 1997'.....	20
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten.....	22
5.1 Milieu.....	22
5.1.1 M.e.r. plicht.....	22
5.1.2 Bodem.....	26
5.1.3 Lucht.....	27
5.1.4 Geluid.....	28



5.1.5	Externe veiligheid	29
5.1.6	Bedrijven en milieuzonering	32
5.1.7	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	33
5.2	Water	33
5.2.1	Beleidskader	34
5.2.2	Ontwikkeling	35
5.3	Natuur	35
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	35
5.3.2	Soortenbescherming.....	36
5.4	Archeologie.....	38
5.5	Landschap en cultuurhistorie	39
5.6	Verkeer en parkeren.....	40
5.6.1	Mobiliteit.....	40
5.6.2	Parkeren	40
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		42
6.1	Economische uitvoerbaarheid	42
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

BIJLAGEN

Bijlage I	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage II	Aanvullend bodemonderzoek
Bijlage III	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage IV	Watertoets
Bijlage V	AERIUS-berekening aanlegfase
Bijlage VI	AERIUS-berekening gebruiksfase
Bijlage VII	Rapportage AERIUS-berekening
Bijlage VIII	Fauna verblijven
Bijlage IX	Omgevingsdialoog
Bijlage X	Nota van zienswijzen



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Larikslaan 5 in Leusden is een bedrijfspand gelegen. In dit bedrijfspand was in het verleden het 'Landelijk servicecentrum Scouting Nederland' gevestigd. De huidige eigenaar is voornemens om het bestaande pand te slopen en een nieuw wooncomplex met 37 woningen te realiseren. Daarnaast zal binnen het plangebied een parkeerterrein en 37 bergingen aangelegd worden. Conform het vigerende bestemmingsplan 'Princenhof 1997' van de gemeente Leusden is het planvoornemen van de initiatiefnemer echter niet rechtstreeks toegestaan.

Op 31 maart 2022 is er een principeverzoek aan het college van B&W voorgelegd waarin de beoogde ontwikkeling is toegelicht. Op 25 april 2022 heeft het college van B&W besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek tot herontwikkeling van het perceel onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de door de gemeente opgestelde randvoorwaarden en uitgangspunten. Om de wensen te kunnen realiseren dient een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Middels deze procedure zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden voor de locatie. Onderhavig document betreft de toelichting bij dit bestemmingsplan.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op de vaststelling van dit bestemmingsplan blijft de oude wet- en regelgeving gelden (art. 4.6, derde lid Invoeringswet omgevingswet).

1.2 Doel

Het doel van onderhavig plan is om de realisatie van 37 woningen binnen een nieuw te bouwen wooncomplex ter plaatse van de Larikslaan 5 te Leusden mogelijk te maken.

1.3 Plangebied

Het plangebied (figuur 1) betreft het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Leusden, sectie E, nummer 3033. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 4.035 m².



HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het is van belang om te kijken of de beoogde ontwikkeling passend is binnen de functies in de omgeving. De ontwikkeling mag geen belemmering vormen voor de omgeving en ter plaatse van de beoogde woonbestemming dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Het plangebied is gelegen aan de Larikslaan 5 in Leusden. De locatie bevindt zich in het noordoostelijk deel van Leusden. Dit gebied van Leusden bevindt zich in een overgangszone tussen een aantal woonwijken in zuidoostelijke richting en een gemengd gebied in noordoostelijke richting. Dit gemengde gebied concentreert zich rond de op- en afrit van de Rijksweg A28.

Het plangebied bevindt zich op het bedrijventerrein 'Princenhof' dat op dit moment in een transitiefase zit. Gezien de ligging aan de rand van een woonwijk en de leegstand op het bedrijventerrein vindt er op het oostelijk deel van dit bedrijventerrein een transformatie naar woongebieden plaats. In de directe omgeving (Larikslaan 1, 4 en 6 en Olmenlaan 6 en 8) zijn er onlangs nog een aantal bestemmingsplanprocedures doorlopen waarin de bedrijfspercelen zijn omgezet naar woongebieden.



Figuur 2. Gebiedsprofiel. Planlocatie rood omkaderd.

Huidige situatie

Figuur 3. Huidige situatie plangebied (rood omkaderd) met aanwezige bebouwing (grijs gearceerd).

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief in onderhavig plan toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat de ontwikkeling inhoudt, hoe deze gevormd is en zich verhoudt tot de omgeving.

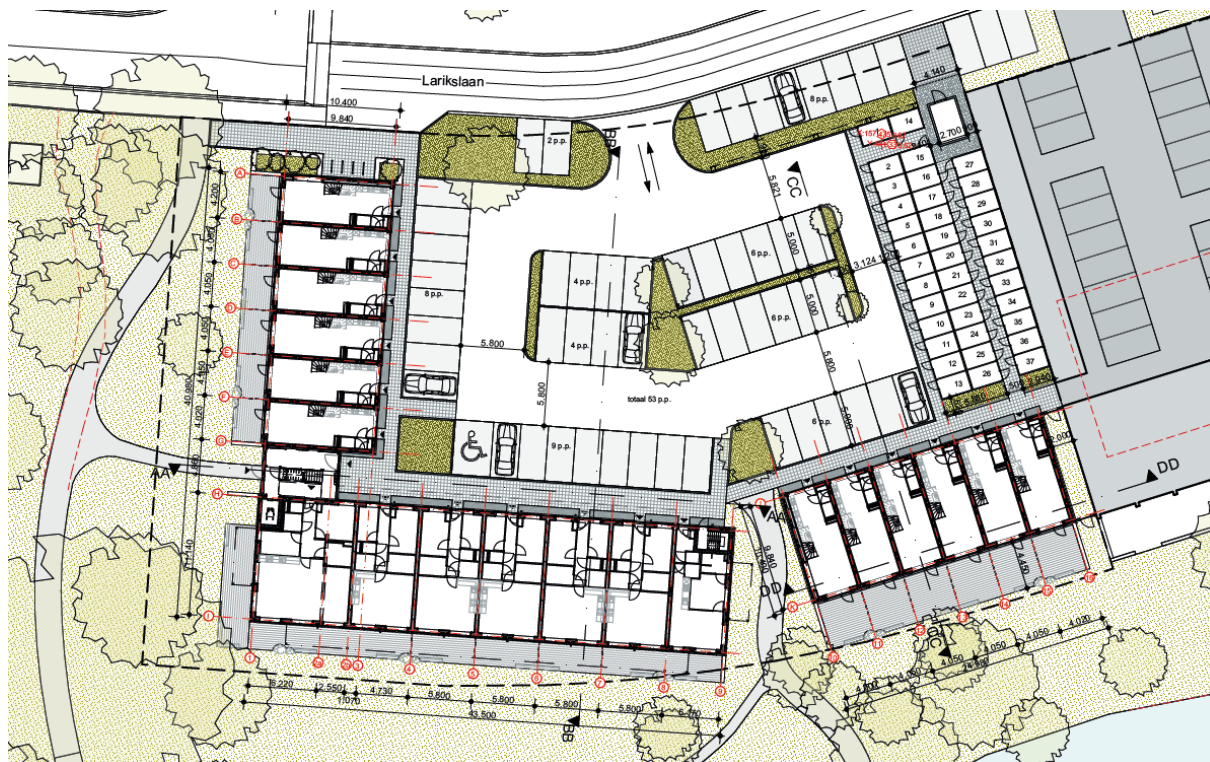
3.2 Ontwikkeling

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande bebouwing aan de Larikslaan 5 te slopen en op deze locatie 37 woningen te realiseren. Het woningbouwprogramma bestaat uit 12 grondgebonden gezinswoningen, 7 grondgebonden appartementen en 18 appartementen. In het aanbod van type woningen wordt 18 woningen (48%) in de categorie betaalbaar conform het Rijksprogramma “Programma Betaalbaar Wonen” gerealiseerd.

De woningen worden verdeeld over twee gebouwen. In het meest oostelijk gelegen gebouw worden zes grondgebonden woningen gerealiseerd. Dit gebouw heeft drie woonlagen en wordt door een pad gescheiden van het tweede gebouw binnen het plangebied. Het tweede gebouw binnen het plangebied wordt in een L-vorm gerealiseerd. In het noordelijke deel van de L-vorm worden de overige zes grondgebonden woningen gerealiseerd, dit gedeelte bestaat eveneens uit drie bouwlagen. In het zuidelijke deel zijn de appartementen voorzien. Beide delen worden van elkaar gescheiden door een trappenhuis. Het bouwdeel waarin de appartementen zijn voorzien bestaat uit vier woonlagen. De begane grond bestaat uit zeven grondgebonden appartementen, op de drie verdiepingen worden ieder zes appartementen gerealiseerd.

Voor de ontwikkeling worden er 53 parkeerplaatsen gerealiseerd in het plangebied. Waarvan 42 parkeerplaatsen worden gerealiseerd gelegen aan de binnenplaats en 11 parkeerplaatsen wordt gerealiseerd toegankelijk direct vanaf de Larikslaan. Tevens worden er 37 bergingen bij het wooncomplex gerealiseerd.

Om deze ontwikkeling te realiseren wordt de bestemming ‘Bedrijven’ gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’, ‘Groen’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. In figuur 4 is de plattegrond van de begane grond van de hoofdgebouwen, de bergingen en de indeling van het perceel weergegeven. Figuur 5 geeft een indicatie van het ontwerp van de beoogde bebouwing.



Figuur 4: Plattegrond begane grond / situatietekening



Figuur 5: Indicatie beoogde situatie

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het bestemmingsplan getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast draagt de sloop van het verouderde bedrijfsgebouw en de stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe wooncomplex bij aan een aantrekkelijker leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het Barro voorziet derhalve in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.



In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.3

Ladder voor duurzame verstedelijking

Binnen het huidige bestemmingsplan 'Princenhof 1997' is de beoogde ontwikkeling aan de Larikslaan 5 niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het Bro (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Vanuit het vigerende bestemmingsplan 'Princenhof 1997' (vastgesteld 04-06-1998) is op de planlocatie de enkelbestemming 'Bedrijven' van kracht. Binnen deze bestemming is wonen niet toegestaan. Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen' en is het uitgangspunt dat niet méér dan 37 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 37 woningen aan de Larikslaan 5 te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

"Voldoet het initiatief aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?"

In paragraaf 4.4 van dit bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de behoefteonderbouwing. In deze paragraaf zijn uitsluitend de conclusies opgenomen.

Conclusie is dat kan worden voldaan aan de eisen van artikel 3.1.6. lid 2 Bro doordat voor de in dit bestemmingsplan vervatte stedelijke ontwikkeling wordt voorzien in een (regionale) behoefte, die binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. De beoogde ontwikkeling waarvoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ziet op het realiseren van gestapelde en grondgebonden woningen binnen de hiertoe bestaande regionale woningbouwafspraken. Het woningbouwprogramma bestaat uit 12 grondgebonden gezinswoningen, 7 grondgebonden appartementen en 18 appartementen. In het gevarieerde aanbod van type woningen wordt 18 woningen (48%) in de categorie betaalbaar conform het Rijksprogramma "Programma Betaalbaar Wonen" gerealiseerd. Levensloopbestendigheid wordt in het bestemmingsplan gefaciliteerd doordat de appartementen nultredenwoningen betreffen. Hiermee kunnen de woningen zowel door starters als gezinnen worden bewoond. Tot slot is sprake van herstructurering van bestaand stedelijk gebied, waarbij sloop en nieuwbouw worden



gekoppeld aan maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid en de opwaardering van de wijk Princenhof.

Het initiatief voldoet hiermee aan het streven naar een optimale benutting van het stedelijk gebied, zoals beschreven in de ladder voor duurzame ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3

Provinciaal beleid

4.3.1

Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Provinciale Staten hebben op 10 maart 2021 de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld en op 1 april 2021 is deze Omgevingsvisie in werking getreden. Met de 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. In de Omgevingsvisie zijn de volgende 7 thema's uitgewerkt:

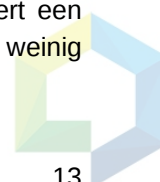
- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de uitwerking van het beleid wordt onderscheid gemaakt in drie regio's en brengt de Provincie samenhang aan tussen de thematische ambities. Hierbij zijn de uitgangspunten voor het beleid leidend. De Provincie zet in op het concentreren en combineren om zowel de stedelijke ontwikkelingen als de bijbehorende groene en blauwe ontwikkelingen een plek te geven. Dit wordt uitgewerkt aan de hand van de drie regio's: regio U16, regio Amersfoort en regio Foodvalley. Het plangebied is gelegen in de regio Amersfoort.

In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat de Provincie zich inspant om verouderde kantoren op courante locaties te vernieuwen en kantoorgebieden met problematische leegstand in herontwikkeling te brengen. Daarnaast bestaat er een grote woningbouwopgave. 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.

Conclusie

Voorliggend initiatief aan de Larikslaan 5 Leusden bestaat uit de herontwikkeling van een verouderd kantoorpand ten behoeve van 37 woningen. Het initiatief levert een bijdrage aan de woningopgave en betreft de herontwikkeling van een pand met weinig



toekomstperspectief. Voorgenomen ontwikkeling is daarmee passend de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

4.3.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Provinciale Staten van de provincie Utrecht hebben op 10 maart 2021 de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht vastgesteld. De Interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers.

Stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats binnen de zone 'stedelijk gebied'. De verordening stelt dat in een onderbouwing van een ontwikkeling van een stedelijke ontwikkeling zoals wonen dient te worden aangegeven op welke wijze de ontwikkeling passend is binnen het door gedeputeerde staten vastgestelde programma 'Wonen en werken'. Het plangebied is gelegen binnen de Regio Amersfoort waar, op basis van het Kader voor regionale programmering wonen en werken, behoefte is aan de bouw van 26.000 tot 31.000 woningen. Voorliggend initiatief, waarin 37 woningen worden toegevoegd, past binnen de behoefte binnen de Regio Amersfoort.

4.4 Gemeentelijk beleid

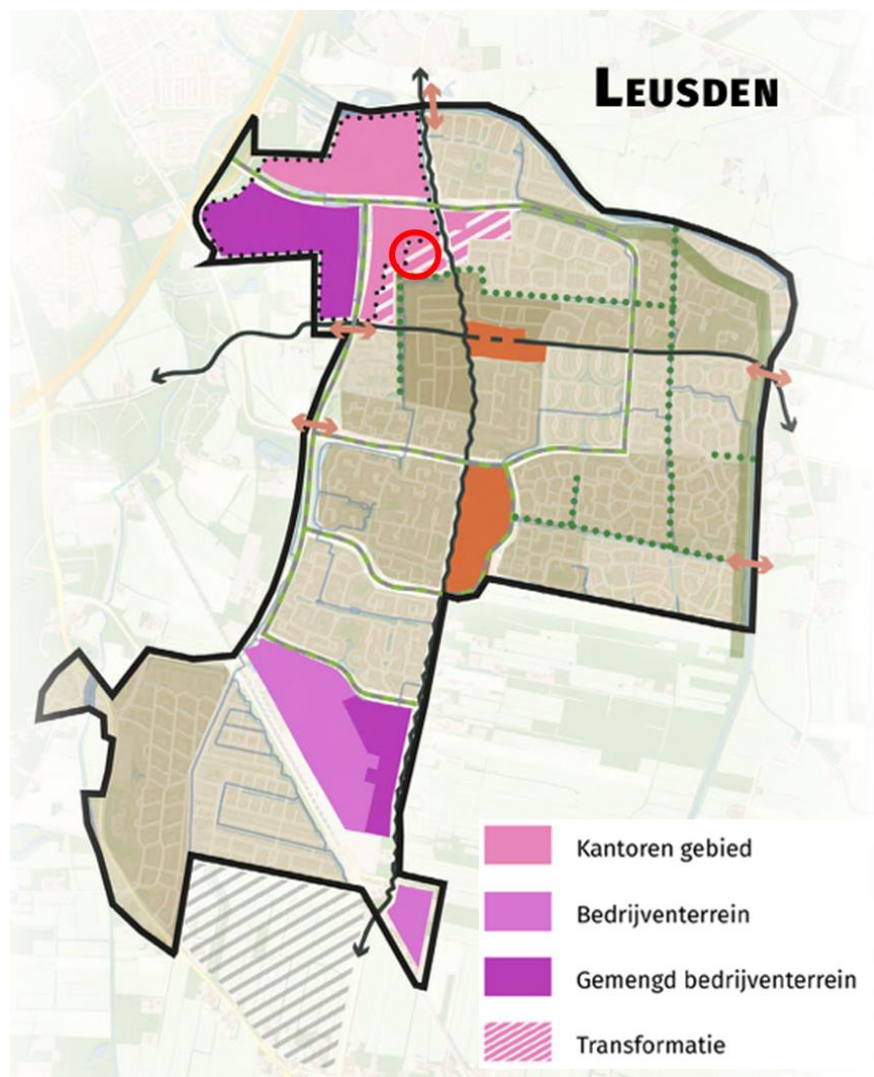
4.4.1 Omgevingsvisie Gemeente Leusden

De Omgevingsvisie Gemeente Leusden is vastgesteld op 28 september 2023. Dit is de eerste versie van de 'Omgevingsvisie Gemeente Leusden'. De Omgevingsvisie is tot stand gekomen aan de hand van een beleidsneutrale samenvoeging van de 'Omgevingsvisie Stedelijk gebied' en 'Omgevingsvisie Landelijk gebied', beiden vastgesteld in 2018. In deze Omgevingsvisie wordt geen nieuw beleid toegevoegd, maar zijn beide visies in een nieuwe structuur samengevoegd. Beleid dat niet meer geldt is niet meer opgenomen in de omgevingsvisie.

De gemeente Leusden maakt op het gebied van woningbouw in het stedelijk gebied de volgende strategische keuzes:

- We ontwikkelen ons bebouwd gebied gemengd, groen en gezond.
- We realiseren woningen door stenig gebied te verdichten en een groene ontwikkelstrategie in te zetten voor extra woningen in het buitengebied.

De planlocatie is in de Omgevingsvisie aangewezen als transformatiegebied (figuur 6). De kantoren rondom de Kastanjelaan, Larikslaan en Olmenlaan worden getransformeerd naar wonen. Deze strategie is onderdeel van de verdere verdichting van het bestaande stedelijk gebied. Het planvoornemen is daarmee passend in het beleid zoals uiteengezet in de Omgevingsvisie.



Figuur 6: Structurenkaart uit de Omgevingsvisie met plangebied rood omcirkeld

4.4.2

Visie werklocaties Leusden 2030

Bedrijventerreinen en kantoorlocaties staan in Nederland in toenemende mate onder druk. Een groeiende ruimtedruk gecombineerd met de wens tot intensivering en optimalisatie. Hierbij is de nadruk komen te liggen op kwaliteit, uitstraling en multifunctionaliteit. Daarnaast worden traditionele industrieterreinen en kantoorlocaties omgevormd tot werklandschappen, die beter geïntegreerd worden in het stedelijk weefsel. Functiemenging tussen wonen en werken, werken en zorg, industrie en leisure/detailhandel maken dat meer integraal naar het werklandschap in relatie tot haar directe omgeving moet worden gekeken.

Daarbij is de tijd van ongebreidelde terreinuitgifte voorbij: er is minder vraag naar nieuw terrein en er is een toenemende druk op revitalisering en herstructurering alvorens over nieuwe terreinen na te denken (SERladder). Ook de regionale context is steeds belangrijker: gemeenten zijn geen losse eilandjes, ze functioneren binnen een regionale context waar het gaat om vraag en aanbod aan werklocaties. Dat betekent dat onderscheidend vermogen, complementariteit en synergie steeds belangrijker worden. In het verlengde hiervan maakt de provincie Utrecht werk van de kantorenleegstand. De huidige leegstand, 1 miljoen m² kantoren staat momenteel leeg, wordt

teruggedrongen door het ruimer bestemmen van huidige kantoorlocaties. Daarnaast is de ambitie om 50% van de planvoorraad, eveneens 1 miljoen m², te schrappen met behulp van een structuurvisie en provinciale inpassingsplannen.

Deze dynamiek gaat Leusden ook niet voorbij. De gemeente Leusden heeft een breed scala aan werklocaties met De Horst, Princenhof, Paardenmaat, Ambachtsweg, Ruige Veld/Speelkamp, 't Spiegel en De Fliert. Daarnaast zijn er in Leusden enkele verspreid gelegen (kleinere) kantoorlocaties. 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. Leusden heeft te maken met flink wat kantorenleegstand. Tegelijkertijd zijn de werklocaties Buitenplaats en De Plantage nog in ontwikkeling. De haalbaarheid en wenselijkheid van deze beoogde kantoor- en bedrijfsontwikkeling staan ter discussie. Kortom: Leusden staat voor de uitdaging om haar werklocaties toekomstbestendig te maken. Tegen voorgenoemde achtergrond heeft de gemeente Leusden deze integrale strategische visie op haar werklocaties opgesteld. Deze integrale visie geeft antwoord op de centrale vraagstelling:

“Hoe positioneert Leusden haar werklocaties zo optimaal mogelijk binnen het regionale krachtenveld en welke maatregelen zijn nodig om deze positie te waarborgen?”.

Binnen dit beleidsdocument zijn de verschillende werklocaties binnen de gemeente Leusden geanalyseerd en zijn per deellocatie de ambities en een visie op hoofdlijnen opgesteld.

Princenhof

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 goede kansen voor woningbouw. Voorliggend initiatief, waarmee woningbouw wordt toegestaan op een perceel waarbinnen in de huidige situatie een verouderd bedrijfspand aanwezig is, is daarmee passend binnen de ontwikkelinrichting van dit deelgebied van de ‘Visie werklocaties Leusden 2030’.

4.4.3

Transformatievisie Princenhof Uitwerking kansen-kaders-kwaliteiten

In december 2017 heeft de gemeente Leusden de Transformatievisie Princenhof ‘Uitwerking Kansenkaders-kwaliteiten’ vastgesteld. De transformatievisie gaat over de principes van de transformatie van een bedrijventerrein naar een woongebied. In de visie staan de ambities en de ruimtelijke principes voor deze transformatie. Het bestaande park Princenhof ligt nogal verborgen in het gebied en met de transformatie moet dit park beter zichtbaar worden en meer gebruikt gaan worden. Het groen moet de verbindende factor worden in het Princenhof-gebied. Een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en kunnen wandelen en waar kinderen kunnen spelen. De nieuwe woningen zijn vooral grondgebonden woningen, die klimaatneutraal zijn voor de (startende) gezinnen in Leusden. Er is voor gekozen om deze transformatie niet van tevoren helemaal vast te leggen in een nieuw bestemmingsplan, maar uit te gaan van



uitnodigingsplanologie. Het eigendom van de percelen, die kunnen transformeren, ligt namelijk bij meerdere partijen.

Met het plan wordt zo goed als mogelijk aangesloten op de ruimtelijke principes uit de transformatievisie Princenhof. Op enkele onderdelen wordt echter afgeweken van deze principes. Onderstaand zijn deze onderdelen benoemd.

Het plangebied ligt binnen de zone waarin de gemeente voor bedrijfsperven mogelijkheden ziet om te transformeren naar woongebieden. Het plan voorziet in een mix van grondgebonden woningen en appartementen voor starters en gezinnen in Leusden. Door deze mix van grondgebonden woningen en appartementen kan een zeer gevarieerd woningbouwprogramma worden aangeboden en kunnen meer doelgroepen worden bediend. Binnen Leusden, en de directe omgeving, is namelijk vraag naar nieuwe woningen in diverse segmenten (zowel koop als huur). Tenslotte is het perceel lastig in te vullen aangezien rekening moet worden gehouden met de bebouwing op het naastgelegen perceel en het park grenzend aan het perceel. Gezien de stedenbouwkundige situatie is de huidige opzet het meest optimaal. Derhalve wordt gemotiveerd afgeweken van het uitgangspunt om binnen Princenhof met name grondgebonden woningen te realiseren.

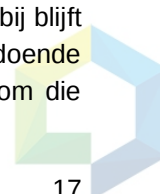
De locatie wordt optimaal benut aangezien er een FSI (Floor Space Index = de verhouding tussen de totale bruto vloeroppervlakte (BVO) van een gebouw en de bijbehorende terreinoppervlakte. De ondergrondse vloeroppervlakte en de vloeroppervlakte op bovenliggende verdiepingen worden dus ook meegenomen) van 1,09 toegepast. De FSI van 1,09 is weliswaar hoger dan in de transformatievisie genoemd (0,67), maar is vergelijkbaar met de FSI van de andere plannen aan de Larikslaan en Olmenlaan.

4.4.4

Woonvisie 2021-2025

Op 22 maart 2021 is de 'Woonvisie 2021-2025' door de gemeenteraad van Leusden vastgesteld. De Woonvisie is een visie op toekomstige ontwikkeling in de gemeente Leusden. De afgelopen jaren kenmerkten zich door grote, elkaar snel opvolgende veranderingen, zowel op economisch, maatschappelijk als politiek vlak. Daar kwam nog de Coronacrisis bij. Tussen al die ontwikkelingen door was er een stabiele trend; een oplopende druk op de woningmarkt. Dit is ook zeker terug te zien in de gemeente Leusden. Het aantal woningzoekenden is sterk toegenomen. Dat heeft uiteraard ook te maken met de aantrekkelijke woonomgeving van de gemeente. Van oudsher trekt Leusden veel vestigers aan. De gunstige ligging ten opzichte van bijvoorbeeld Amersfoort en Utrecht en de goede bereikbaarheid speelt hierin zeker een rol. Tegelijkertijd beschikt de gemeente over een groene omgeving met aantrekkelijke dorpen als Achterveld en Stoutenburg en Landgoed Den Treek als groene parel. De hoofdkern Leusden beschikt over een gevarieerd woningaanbod en een uitgebreid voorzieningenniveau.

Door een ruime woningproductie is het woningaanbod op diverse plekken in de gemeente de afgelopen jaren uitgebreid, zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarbij blijft de gemeente zoeken naar een goede balans tussen het bieden van voldoende woonruimte om tegemoet te komen aan de grote vraag versus het behoud om die



groene en dorpse woonomgeving die door de inwoners zo wordt gewaardeerd. De komende jaren wordt hiermee doorgegaan, maar daarbij ook rekening gehouden met de actuele trends en verwachtingen op de woningmarkt. Daarom heeft de gemeente de woonvisie geactualiseerd. Hierbij richt zij zich in eerste instantie op de eerstkomende jaren (tot en met 2025), maar wordt ook een doorkijk gegeven voor de periode daarna. Naast de reguliere woningbehoefte ziet de gemeente ook steeds meer nieuwe woonvragen opkomen. Bijvoorbeeld voor kleinere, flexibelere woonvormen (gericht op spoedzoekers en alleenstaanden) of het wonen in een hofje (gericht op ouderen of juist een combinatie van verschillende leeftijdsgroepen). Ook voor deze nieuwe woonvragen heeft de gemeente aandacht in deze woonvisie.

In kwantitatief opzicht worden de lopende woningbouwplannen voortgezet. Tot 2026 worden naar verwachting nog ruim 750 woningen opgeleverd. In de periode 2026 – 2035 zet het gemeentebestuur in op de productie van 1.050 woningen (gemiddeld 105 woningen per jaar). Het kwalitatieve woningbouwprogramma voorziet in de behoefte van gezinnen (koop eengezinswoningen), maar ook die van starters (betaalbare koop), senioren (levensloopgeschikt) en huishoudens met een lager- en middeninkomen (sociale huur, middeldure huur en sociale koop). Daarbij wordt gestreefd naar gevarieerde en vitale wijken. Daarom wordt ingezet op nieuwbouw in verschillende segmenten (huur en koop in verschillende woningtypen en prijsklassen) en worden daarover vooraf in de woningbouwprogramma's per locatie afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen. Bij grotere nieuwbouwlocaties wordt tot en met 2025 minimaal 30% van het programma als sociale huur gerealiseerd.

Inbreiding gaat daarbij boven uitbreiding. De bestaande plannen in de periode tot en met 2025 zullen op inbreidingsplekken gerealiseerd worden. Het gaat daarbij vooral om transformatie van bestaande locaties en verdichting binnen bestaand stedelijk gebied.

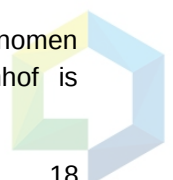
Voorliggende ontwikkeling, waarin een bestaande bedrijfsperceel in bestaand stedelijk gebied wordt getransformeerd naar een wooncomplex met verschillende woningtypologieën (appartementen en eengezinswoningen) voor specifieke doelgroepen is daarmee passend binnen de doelstelling van de 'Woonvisie 2021-2025'.

4.4.5

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. De gemeente Leusden merkt dat de wensen en eisen aan de woon- en werkomgeving veranderen. Daarom zet de gemeente in de Omgevingsvisie (zie ook 4.4.1) nadrukkelijk in op het ontstaan van gemengde gebieden. Dit moet de economie van Leusden meer divers en krachtiger maken. Een herijking van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan bedrijventerreinen en kantoorruimte dient als basis voor een effectieve ontwikkelstrategie. Een kwalitatieve analyse van de woningbehoefte helpt om goed onderbouwde ruimtelijke afwegingen te maken bij eventuele transformatie/herontwikkeling naar gemengde woon- werkgebieden, waarbij ruimte is voor verschillende vormen van werken (bedrijfsruimte, kantoorruimte, woon-werkeenheden et cetera) en voorzieningen.,

Voor verschillende werklocaties in Leusden zijn de afgelopen tijd besluiten genomen die aansluiten bij functieverbreiding tot wonen én werken. Voor Princenhof is



bijvoorbeeld een ontwikkelingskader opgesteld. en voor Ruige Veld / Speelkamp een kansenkaart. Op basis van beide documenten hebben al enkele transformaties plaatsgevonden. Omdat de gemeente ziet dat de leegstand van kantoorruimte op werklocaties als Princenhof en Ruige Veld / Speelkamp bovengemiddeld hoog blijft, wil de gemeente graag versnelling brengen in de gedeeltelijke transitie van de werklocaties. Zo wil de gemeente de juiste kaders bieden om te komen tot toekomstbestendige werklocaties die aansluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Voor wat betreft het aspect wonen wordt op Princenhof ingezet op toevoeging van met name grondgebonden nieuwbouwwoningen. Op basis van de behoefteraming ontstaat er de komende jaren een opgave van zo'n 650 extra grondgebonden koopwoningen in Leusden. Deze grondgebonden woningen worden vooral ingevuld door gezinshuishoudens. Op deze locatie dient dan ook vooral met de voorkeuren van deze doelgroep rekening gehouden worden. Zelfs binnen doelgroepen kunnen de specifieke woonwensen sterk verschillen tussen huishoudens. Dit kan te maken hebben met meerdere factoren, zoals achtergrond, inkomen, levensfase, et cetera. Daarom streeft de gemeente naar bouwen voor een brede doelgroep variërend van starters tot gezinnen en vindt er een differentiatie plaats binnen de diverse te bouwen woningtypen. Uit verhuisgegevens van de afgelopen jaren blijkt dat Leusden relatief veel instroom kent vanuit Amersfoort. In de huidige marktspanning wijken huishoudens die een woning niet kunnen betalen uit naar omliggende gemeenten, zoals Leusden. Betaalbaarheid is een belangrijke factor. Uit het afwegingskader blijkt dat er op Princenhof met name behoefte is aan twee-onder-een-kapwoningen en/of vrijstaande woningen, grondgebonden rijwoningen en sociale huurappartementen van diverse omvang.

In voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in een wooncomplex met verschillende woningtypologieën voor specifieke doelgroepen waar behoefte aan is. Er worden namelijk zowel grondgebonden rijwoningen gerealiseerd als appartementen. De helft van deze woningen zijn voorzien in het betaalbare (koop) segment. Gezien deze variatie zijn de woningen geschikt voor de diverse doelgroepen waaronder starters en gezinnen. Tenslotte ligt het wooncomplex op een perceel dat voorheen in gebruik was ten behoeve van het bedrijventerrein binnen een zone waarin de gemeente inzet op transformatie naar woongebieden. Het initiatief ligt daarmee in lijn met het 'Afwegingskader transformatie kantoorlocaties' van de gemeente Leusden.

4.4.6 Woondeal 2022-2030 Regio Amersfoort

De regionale woondeal is ondertekend op 13 maart 2023 door het Rijk, de provincie Utrecht, 9 gemeenten en 5 corporaties. Het doel van de regionale woondeal is om als één gezamenlijke overheid, schouder aan schouder te werken aan een flinke (woningbouw) opgave.

In de vernieuwde Woondeal behouden de deelnemende gemeenten (waaronder de gemeente Leusden) wat goed is, actualiseren ze zaken die inmiddels verder gevorderd zijn, en voegen ze nieuwe inzichten toe die ze de afgelopen periode (in bijvoorbeeld de uitgevoerde realitycheck) ontdekt hebben. De woningbouwafspraken tussen Rijk en provincie en de Nationale Prestatieafspraken tussen VNG, Aedes, Woonbond en Rijk, vragen ook op regionaal niveau om het maken van nieuwe afspraken om meer regie op



de woningbouw te nemen. Een duidelijke doelstelling hoeveel, voor wie en waar gebouwd moet worden helpt daarbij.

Deze Woondeal kent een ambitie van 27.000 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030. Deze ambitie is passend bij de bruto nieuwbouwplannen van de gemeenten alsook bij de ambitie van de gezamenlijke corporaties.

Randvoorwaarden:

- Het bouwtempo moet opgeschaald worden om in de woningvraag te voorzien, waarvoor nog diverse obstakels overwonnen moeten worden.
- Veel woningbouwplannen tot 2030 moeten nog planologisch 'hard' gemaakt worden.
- De financiële middelen moeten meer in lijn met de opgaven komen te liggen.
- Doelmatig instrumentarium om betaalbare, middensegment (koop)woningen in de voorraad te behouden.

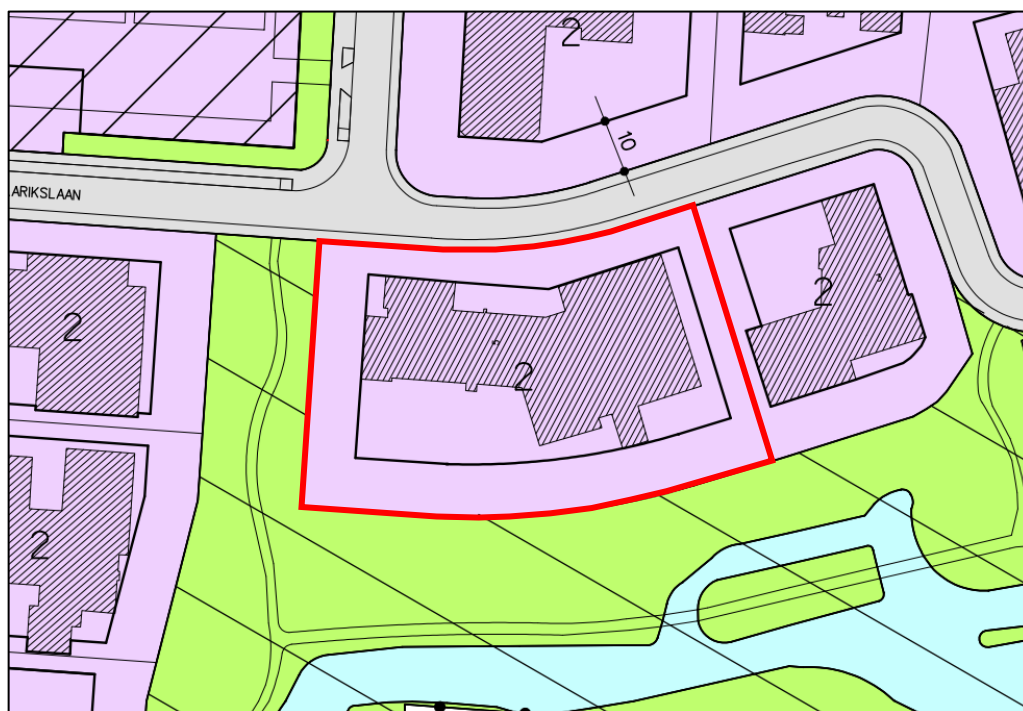
Conform de regionale Woondeal 2022-2030 bestaat de ambitie om binnen de gemeente Leusden 1.455 woningen te realiseren. De herontwikkeling van Princenhof maakt hier deel van uit. Over de periode 2022 tot en met 2024 wordt in de regio Amersfoort de helft van de alle woningen in het betaalbare segment gerealiseerd.

Met onderhavige ontwikkeling worden in totaal 37 woningen gerealiseerd, waarvan 18 woningen in het betaalbare segment. Het initiatief voldoet daarmee aan de voorwaarde dat de helft van de woningen in het betaalbare segment worden gerealiseerd. Op deze wijze draagt het initiatief bij aan het realiseren van voldoende betaalbare woningen op een aangewezen herontwikkelingslocatie. Onderhavige ontwikkeling is in lijn met de Woondeal 2022-2030 Regio Amersfoort.

4.4.7

Bestemmingsplan 'Princenhof 1997'

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Princenhof 1997' (vastgesteld 04-06-1998) vigerend. Conform dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming 'Bedrijven' en is er een bouwvlak en een maatvoering 'aantal bouwlagen: 2' opgenomen (figuur 7).



Figuur 7. Uitsnede bestemmingsplan 'Princenhof 1997'. Plangebied rood omkaderd.

In het bestemmingsplan zijn geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden opgenomen om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, waardoor een separate bestemmingsplanprocedure dient te worden doorlopen.

Tevens is de beheersverordening 'Beheersverordening Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen' (vastgesteld 14-11-2013) van toepassing op het plangebied.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Met onderhavige ontwikkeling worden 37 woningen gerealiseerd. De realisatie hiervan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r., waardoor er geen sprake is van de verplichting om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het realiseren van woningen en kantoren worden onderverdeeld onder de ontwikkeling: “de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject”. Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject namelijk gaan om “bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan”.

Gezien er sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is formeel geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht overeenkomstig het Besluit m.e.r. (categorie D11.2)

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt, is een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

De voorgestane planontwikkeling is qua aard en omvang niet te vergelijken met de projecten die in lijst C 'Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is' zijn opgesomd en ligt ver onder de opgenomen drempelwaarden.



Gelet op de aard van de bebouwing, omvang van functies in relatie tot een gevoelig gebied en jurisprudentie, kan de herontwikkeling van de planlocatie Larikslaan 5 aangemerkt worden als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.

M.e.r.-beoordeling

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm.

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Kenmerken van het potentiële effect
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Tabel 1 Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project	
<i>Criteria</i>	<i>Toets</i>
Omvang van het project	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.035 m ² . Het project richt zich op de realisatie van 37 woningen op een terrein waar voorheen een bedrijfsgebouw aanwezig was.
Cumulatie met andere projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. <u>Geluid wegverkeer</u> (zie ook paragraaf 5.1.4): De Larikslaan, Olmenlaan, Zwarteweg, Randweg en Groene Zoom in de omgeving van het plangebied betreffen 50 km/uur-wegen. Voor deze wegen geldt een onderzoeksplicht op basis van de Wet geluidhinder. De Larikslaan 5 is bereikbaar vanaf een inrit vanaf de Larikslaan, echter wordt deze weg in de toekomst opnieuw ingericht. De Larikslaan verandert dan naar een langzaam-rijdend-verkeersroute én loopt dan door de groene knip dood voor het autoverkeer. Dit gebeurt in het kader van de uitvoering van het Masterplan openbare ruimte Princenhof dat op 11 november 2021 door de raad is vastgesteld. <u>Luchtkwaliteit</u> (zie ook paragraaf 5.1.3): Met voorliggend plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Geur</u>: Het betreft een stedelijke locatie, veehouderijen of andere geurhinder veroorzakende inrichtingen zijn in de directe omgeving niet aanwezig. <u>Verkeersaantrekkende werking</u> (zie ook paragraaf 5.6.1): De appartementen worden ontsloten door de Larikslaan. Wat betreft profiel en capaciteit zijn de wegen berekend op een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen.

Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van woningen. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron
landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Cultuurhistorie (zie ook paragraaf 5.5): binnen het plangebied en de directe omgeving is geen sprake van landschappen van (cultuur)historisch belang. Archeologie (zie ook paragraaf 5.5): het archeologisch belang is door middel van een archeologisch onderzoek betrokken in het plan.

Plaats van het object	
<i>Criteria</i>	<i>Toets</i>
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden waar de woningen zijn voorzien, bestemd ten behoeve van 'Bedrijven'. Onderzoeken wijzen uit dat de gronden geschikt zijn voor de functie wonen.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: - gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijn-gebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 5.3 'Natuur'. Nee.
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
<i>Gevoelig gebied</i>	<i>Toets</i>
Beschermd natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 5.3 'Natuur'.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.

Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 5.3 'Natuur'.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties. Waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie paragraaf 5.2 'Water'.

Conclusie

De uitgevoerde onderzoeken (zie vervolg van dit hoofdstuk) onderbouwen de conclusie dat gelet op aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot het plangebied en de (directe) omgeving er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Op grond van voorgaande m.e.r.-beoordeling heeft het college van B&W op 25 april 2022 besloten dat het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is. De uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat het realiseren van een woongebied op de projectlocatie voldoet aan de wettelijke eisen en er sprake is van een verantwoorde situatie vanuit milieuoogpunt. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies beschreven.

5.1.2

Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.

Bij de omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is er sprake van een wijziging naar een gevoeligere bestemming waardoor een bodemonderzoek noodzakelijk is in het kader van de planologische procedure. Op de locatie aan Larikslaan 5 is in augustus en september 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is bijgevoegd als separate bijlage I. Onderstaand worden de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek weergegeven.

Verkennend bodemonderzoek

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk (boring 10) licht verontreinigd is met zink en sterk verontreinigd is met nikkel. Verder zijn de bovengrond en in de ondergrond geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met zink, barium en xylenen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven voor wat betreft het sterk verhoogde gehalte aan nikkel in de bovengrond ter plaatse van boring 10 aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek waarbij de omvang van de sterke nikkelverontreiniging moet worden bepaald om vast te stellen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging op deze locatie.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie



van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Naar aanleiding van het sterk verhoogd gehalte aan nikkel dat tijdens het verkennend bodemonderzoek is aangetroffen ter plaatse van boring 10, is er in oktober 2022 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is bijgevoegd als separate bijlage II. Onderstaand worden de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek weergegeven.

Aanvullend bodemonderzoek

Het sterk verhoogd gehalte aan nikkel dat tijdens het verkennend bodemonderzoek in september 2022 is aangetroffen ter plaatse van boring 10, is nu niet meer aangetroffen. Er zijn geen verhoogde gehalten aan nikkel boven de achtergrondwaarde meer aangetroffen. Ter plaatse van boring 10 is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met nikkel.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er vanuit milieuhygiënische oogpunt geen belemmeringen voor de geplande realisatie van appartementen op de locatie.

Het aspect 'Bodem' vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of er op het gebied van de luchtkwaliteit kan worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is gebruik gemaakt van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM. Hierbij is gekeken naar de concentraties fijn stof en stikstofdioxide.

Tabel 2 Normen en concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van plangebied

	Concentratie stikstofdioxide (NO ₂)	Concentratie fijn stof (PM ₁₀)	Concentratie fijn stof (PM _{2,5})
Norm	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³
Concentratie	13,69 µg/m ³	16,74 µg/m ³	9,36 µg/m ³

Uit bovenstaande tabel blijkt dat ruimschoots kan worden voldaan aan de maximale normen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

Daarnaast kunnen ontwikkelingen invloed hebben op de luchtkwaliteit door onder andere een toename in het aantal verkeersbewegingen. Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie met 48 verkeersbewegingen per etmaal toeneemt.

Middels de NIBM-tool van het RIVM is berekend of deze toename aanleiding geeft voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit. In figuur 8 is te zien dat de toename 'niet in betekende mate' is. Dat wil zeggen dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	50
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 8. NIBM-tool bijdrage extra verkeer

5.1.4

Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een of meerdere geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een

maximalsnelheid van 30 km/u voor geldt. Een nieuwe woning is een geluidgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï en/of industrielawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengen voor de toekomstige bewoners van de beoogde appartementen.

Wegverkeerslawaaï

In dit geval worden er binnen de invloedssfeer van de Larikslaan, Olmenlaan, Zwarteweg, Randweg en Groene Zoom, wegen waar een maximum snelheid van 50 km/uur geldt, nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Er is dan ook een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit dit akoestisch onderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage III.

Wegverkeerslawaaï

Ter plaatse van de gevel van het beoogde appartementencomplex aan de Larikslaan bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de zoneplichtige weg, inclusief correctie van artikel 110g, ten hoogste 40 dB. Derhalve wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidbelasting bij het beoogde appartementencomplex aan de Larikslaan te Leusden exclusief aftrek van artikel 110g bedraagt ten hoogste 58 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis van het Bouwbesluit, zal het binnenniveau ten hoogste 38 dB bedragen en wordt niet voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning 'Bouwen' zal door middel van een gevelweringsonderzoek aangetoond moeten worden dat een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA,K) gerealiseerd kan worden om aan een binnenniveau van 33 dB te voldoen.

Ter hoogte van de buitenruimte aan de noordkant van het appartementencomplex heerst een matig milieukwaliteit, dit is echter maar een klein gedeelte van het gehele project. Ter hoogte van de overige buitenruimte heerst een redelijk tot goede milieukwaliteit. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er overall sprake is van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Spoorweglawaaï en industrielawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone(s) van een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein. Een nader akoestisch onderzoek in het kader van de toets aan de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect 'Geluid' vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.1.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk



met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.

Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

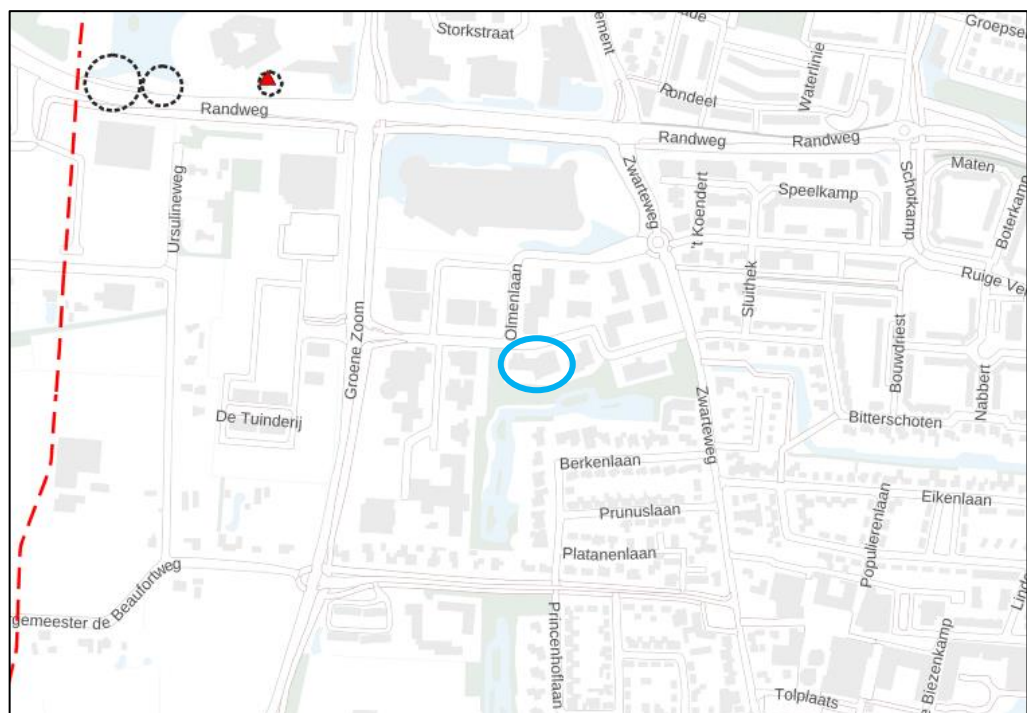
In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 9 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

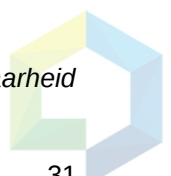


Figuur 9. Uitsnede risicokaart met planlocatie blauw omcirkeld.

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.



Risicovolle inrichtingen

Ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van circa 420 meter, is een tankstations gelegen. De plaatsgebonden risicocontour bij deze risicovolle inrichting bedraagt 35 meter en het invloedsgebied reikt tot 150 meter. Doordat het plangebied buiten deze risicocontour en het invloedsgebied is gelegen, vormt dit geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Risicovol transport over (spoor- of water)wegen

In de omgeving van het plangebied vindt geen risicovol transport over (water- of spoor)wegen plaats, waardoor dit niet voor een belemmering zorgt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.

Buisleidingen

Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 550 meter, is een buisleiding gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Bij deze buisleiding is geen plaatsgebonden risicocontour opgenomen. Gezien de grote afstand tussen het plangebied en deze buisleiding, vormt de ligging ten opzichte van deze buisleiding geen belemmering.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.1.6

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

De beoogde woningen betreffen geen bedrijf of inrichting welke moet worden getoetst aan een minimumafstand tot andere gevoelige objecten. Omdat de beoogde woningen gevoelige objecten betreffen, is gekeken naar de omliggende functies en de bijbehorende aan te houden afstanden tot gevoelige objecten.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden om te bepalen of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk' en kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.



In de omgeving van het plangebied zijn zowel woonbestemmingen als bedrijfsbestemmingen gelegen waardoor gesproken kan worden van een gemengd gebied. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom met 1 stap worden verkleind. In onderstaande tabel is getoetst of voldaan kan worden aan de VNG-afstanden. De richtafstanden zijn reeds met 1 stap verkleind.

Tabel 3 Richtafstanden conform VNG publicatie functies omgeving planlocatie

Adres	Soort bedrijf	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Larikslaan 2	Bedrijf milieucat. 1 of 2	10 meter	60 meter	Ja
Olmenlaan 2	Bedrijf milieucat. 1 of 2	10 meter	20 meter	Ja
Olmenlaan 4	Bedrijf milieucat. 1 of 2	10 meter	30 meter	Ja
Olmenlaan 1	Bedrijf milieucat. 1 of 2	10 meter	45 meter	Ja
Kastanjelaan 1	Bedrijf milieucat. 1 of 2	10 meter	20 meter	Ja
Kastanjelaan 3	Bedrijf milieucat. 1 of 2	10 meter	20 meter	Ja
Kastanjelaan 5	Bedrijf milieucat. 1 of 2	10 meter	45 meter	Ja

Uit tabel 3 blijkt dat er aan de minimumafstanden tussen de planlocatie en functies in de omgeving kan worden voldaan. Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen te verwachten. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.7 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het plangebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

Kabels en leidingen

Uit het bestemmingsplan en de risicokaart (paragraaf 5.1.6) komt naar voren dat er geen kabels in het plangebied aanwezig zijn die een beschermingszone in het kader van de te voeren planologische procedure hebben. Voor onderhavige ontwikkeling is verder onderzoek niet noodzakelijk.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en heviger weersveranderingen. Bij locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

5.2.1

Beleidskader

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023

De gemeente Leusden heeft eind 2019 het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023 gepubliceerd en op 24 maart 2020 vastgesteld. In het rapport wordt o.a. ingegaan op de wijze hoe moet worden omgegaan met de verwerking van hemelwater. De algemene opvatting van de gemeente is dat de gemeente Leusden op een duurzame, doelmatige en kosteneffectieve wijze zorgdraagt voor de inzameling en verwerking van hemelwater voor zover het hemelwater op openbaar gebied valt of voor zover er niet redelijkerwijs van een perceel eigenaar verwacht kan worden dat hij/zij het hemelwater zelf verwerkt. Speerpunt daarbij is om dit op een zo klimaat adaptief mogelijke wijze vorm te geven. Met betrekking tot hemelwater zijn de volgende vier ambities opgesteld:

1. Het gemeentelijk rioleringsstelsel dient klimaat en toekomstbestendig te zijn.
2. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de voorkeursstrits hemelwater, wordt voldoende ruimte voor water gereserveerd en worden zo goed als geen uitlopende materialen toegepast.
3. Indien kosteneffectief te realiseren, hemelwater zo veel mogelijk vasthouden in het gebied waar het valt, ook in bestaande situaties waar we dit nog niet of niet geheel doen.
4. Het aandeel foutieve aansluitingen van hemelwater op het drukrioleringsstelsel wordt binnen de planperiode van het GRP teruggebracht.

Bij nieuwbouwprojecten dient hemelwater opgevangen te worden op het eigen perceel of te worden afgevoerd naar oppervlaktewater in de nabije omgeving. Het is niet toegestaan hemelwater aan te sluiten op drukriolering en het gemengde stelsel.



5.2.2

Ontwikkeling

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan het watertoetsproces doorlopen. Het resultaat hiervan is opgenomen in bijlage IV. Door het uitvoeren van de watertoets is het Waterschap Vallei & Veluwe op de hoogte gesteld van de planontwikkeling. Uit de watertoets blijkt dat het plan geen groot effect heeft op water of waterbelangen. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: 'het standstill beginsel'. Dit houdt in dat er door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkeling heeft een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Daarnaast worden er binnen het plangebied groenelementen en waterbergingsvoorzieningen aangebracht. De manier waarop hemelwater zal worden geïnfiltreerd in de bodem zal nader worden uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning voor 'Bouwen'. Afvalwater wordt aangesloten op het reeds aanwezige rioleringsstelsel.

Conclusie

Ten aanzien van het wateraspect zijn, als gevolg van onderhavige ontwikkeling, geen belemmeringen te verwachten.

5.3

Natuur

5.3.1

Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

De planlocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen gebied behorende bij Natura 2000 is ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 9,7 kilometer gelegen en betreft 'Arkemheen'.

Om te bepalen of de ontwikkeling een significant negatief effect heeft op omliggende Natura 2000-gebieden is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Met de AERIUS calculator kan de stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van een ontwikkeling in beeld worden gebracht. Uitkomsten tot 0,00 mol per ha/jaar zijn de basis om te kunnen concluderen dat het plan niet vergunningsplichtig is voor de Wet natuurbescherming

(Wnb), wat betreft het onderdeel stikstof. De Wnb is breder dan enkel het onderwerp stikstofdepositie. In deze paragraaf wordt enkel het aspect stikstofdepositie beschouwd.

In de berekening zijn zowel de aanlegfase als de gebruiksfase meegenomen. In werkelijkheid vinden deze fases niet tegelijkertijd plaats, maar na elkaar. De berekening is dan ook op basis van een worstcasescenario benaderd. De berekeningen en bijbehorende rapportage zijn bijgevoegd als bijlage V. VI en VII.

Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator blijkt dat er ten opzichte van de referentiesituatie geen toename ($> 0,00$ mol/ha/jaar) van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden wordt berekend als gevolg van het plan. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor de realisatie en het gebruik van de beoogde ontwikkeling aan de Larikslaan 5 te Leusden.

Natuur Netwerk Nederland

De planlocatie is tevens niet binnen een gebied gelegen behorend tot het Natuur Netwerk Nederland. Het meest dichtbijgelegen gebied behorende tot het Natuur Netwerk Nederland is op een afstand van circa 420 meter ten westen van de planlocatie gelegen. Gezien de kleinschalige aard van de ontwikkeling vormt deze geen belemmering ten aanzien van het Natuur Netwerk Nederland.

5.3.2

Soortenbescherming

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op de vaststelling van dit bestemmingsplan blijft de oude wet- en regelgeving gelden (art. 4.6, derde lid Invoeringswet omgevingswet).

De Wet natuurbescherming (oud) regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht om de schade te compenseren. Hiervoor is een ontheffing benodigd.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te worden onderzocht, mede aan de hand van soortenbescherming.

Om in kaart te brengen welke effecten de voorgenomen ontwikkeling heeft op eventueel lokaal voorkomende beschermde flora en fauna, heeft een zogenaamde nulmeting plaatsgevonden. Het gaat om het soorten managementplan (SMP) van augustus 2023 dat door het natuur en landschapsbureau Viridis is uitgevoerd. De gemeente Leusden is de initiatiefnemer van dit uitgebreide onderzoek. De reden is dat de initiatiefnemer en de gemeente Leusden zijn overeengekomen dat in deze kwestie gebruik gemaakt kan worden van een generieke ontheffing.

De nulmeting heeft betrekking op de aanwezigheid van beschermde soorten en de populaties binnen de bebouwde kom van Leusden en Achterberg. Het gaat om kraam- en (massa)winterverblijfplaatsen, essentiële vliegroutes en essentiële



foerageergebieden van een aantal vleermuissoorten en bolwerken van huismussen en gierzwaluwen (een clustering van meer dan 20 nesten voor huismus en meer dan 10 nesten voor gierzwaluw in een buurt). In het SMP is uitgewerkt op welke wijze de beoogde werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd door zo veel mogelijk kansen te benutten voor de (potentieel) gebouw bewonende soorten o.a. door altijd natuur-inclusief te bouwen waardoor een 'ecologische plus' ontstaat en negatieve effecten op populaties worden voorkomen door altijd natuurvriendelijk te werken. Dit, om de lokale staat van instandhouding voor de beschermde soorten zo gunstig mogelijk te maken.

Op basis van het SMP heeft de gemeente Leusden in augustus 2023 een gebiedsgerichte ontheffing aangevraagd voor het overtreden van de verbodsbepalingen uit de Wet Natuurbescherming. Het betreft artikel 3.1, 2e lid, het opzettelijk beschadigen, vernielen, van nesten, rustplaatsen van de huismus en de gierzwaluw, en artikel 3.5, 1e, 2e en 4e lid; het opzettelijk doden, het opzettelijk verstoren en het beschadigen en/of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. In deze aanvraag worden de wettelijke voorwaarden voor het verkrijgen van deze ontheffing, uitgebreid onderbouwd.

De aangevraagde ontheffing heeft ook betrekking op de sloop en nieuwbouw aan de Larikslaan 5 te Leusden. De reële verwachting is dat de generieke ontheffing einde februari 2024 zal worden verleend.

De initiatiefnemer kan van deze ontheffing gebruik maken en moet zich dan aan de werkwijze en maatregelen uit het SMP houden. Hiervoor is een ecologisch werkprotocol SMP Leusden, sloop- en nieuwbouw Larikslaan 5 te Leusden dd. 21 november 2023 opgesteld.

Uitgangspunt van het ecologisch werkprotocol zijn de uit te voeren werkzaamheden en de beschermde soorten en functies die aanwezig zijn of worden verwacht op dit adres. De natuurmaatregelen in het ecologisch werkprotocol zijn erop gericht de overtredingen van het doden, verwonden en verstoren van de beschermde soorten te voorkomen door altijd natuurvriendelijk te werken. De maatregelen geven de mogelijke uitvoeringsperioden voor de werkzaamheden, deze perioden zijn afhankelijk van de kwetsbare perioden van de soorten (zoals broeden kraamseizoen). Ook is de initiatiefnemer verplicht om de werkzaamheden natuurinclusief uit te voeren. Na het uitvoeren van de werkzaamheden moeten dus duurzame voorzieningen (nest- en verblijfplaatsen) gerealiseerd worden voor huismus, gierzwaluw en/of vleermuizen waardoor ook een 'ecologische plus' zal worden gerealiseerd, ook als hier wettelijk gezien geen directe aanleiding voor is. Hierdoor ontstaat een rijk aanbod aan nest- en verblijfplaatsen voor huismus, gierzwaluw en/of vleermuizen, maar ook andere soorten zoals spreeuw en huiszwaluw zullen 'meeliften' op de maatregelen. De maatregelen in de werkprotocollen zijn één van de voorwaarden om gebruik te mogen maken van de gebiedsgerichte ontheffing. Als gezegd heeft de initiatiefnemer zich hieraan gebonden.

Voor dit project houdt dit het volgende in:

- Werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van ecologische deskundige.
- Er wordt niet gesloopt tijdens de winterslaapproiode tussen 15 oktober en 15 maart.

- De verwarming wordt minimaal twee weken voor de sloop van het pand uitgezet.
- Twee weken voor de sloop worden uitvliegflappen of exclusie flappen op open stootvoegen van spouwmuren aangebracht.
- Op verschillende locaties wordt de spouw opengebrouwen, zodat er tocht en trek ontstaat twee weken voor de geplande sloop.

Al deze maatregelen zijn erop gericht dat eventueel aanwezig vleermuizen het te slopen pand verlaten. De initiatiefnemer is verplicht de sloper te stoppen met de sloopwerkzaamheden als er toch vleermuizen worden waar genomen. Er wordt dan een deskundige ingeschakeld.

Het natuurvriendelijk bouwen bestaat uit het in metselen van verschillende faunavoorzieningen in muren van het nieuwe pand. Voor dit pand moeten er minimaal 4 vleermuiskasten worden ingemetseld in de spouw waarvan minimaal een kraamkast. Naast vleermuiskasten worden er ook 5 kasten voor gierzwaluwen of mussen ingemetseld (Bijlage VIII). Door de werkzaamheden te verrichten volgens de voorwaarden behorende bij de generieke ontheffing en het gegeven dat het wooncomplex natuur inclusief wordt gebouwd, zal onderhavig planvoornemen naar verwachting een positieve bijdrage leveren aan de instandhouding van beschermde diersoorten. Het aspect soortenbescherming is daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De Wnb staat daarmee niet aan de uitvoerbaarheid in de weg.

5.4

Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal bepalingen toegevoegd, die aangeven dat in een bestemmingsplan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Aangetoond dient dan ook te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In dit bestemmingsplan is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In deze paragraaf gaan we daarom in op het aspect archeologie en in paragraaf 5.5 wordt ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

Conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Leusden wordt het plangebied ingedeeld in categorie 5: Gebied met een lage archeologische verwachting (figuur 10).





Figuur 10. Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Leusden. Plangebied groen omcirkeld.

In gebieden die ingedeeld zijn in categorie 5 is bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projecten die grote zijn dan 10.000 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld een archeologisch onderzoek vereist. In dit geval heeft het plangebied een oppervlakte van 4.035 m² en is een archeologisch onderzoek niet aan de orde.

Echter kan op basis van deze beleidskaart niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten het, conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming), een meldingsplicht van toepassing.

5.5

Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Binnen het plangebied bevinden zich geen karakteristieke cultuurhistorische bebouwing of elementen. Verder zijn er in het plangebied geen andere cultuurhistorische waarden aanwezig. Daarnaast worden met onderhavige ontwikkeling geen onevenredige aanpassingen gedaan aan de huidige infrastructuur.

Conclusie



Er zijn geen cultuurhistorische bebouwing of elementen binnen het besluitgebied aanwezig. Het aspect landschap en cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

In de huidige situatie zijn er verkeersbewegingen ten behoeve van het bedrijfsgebouw van en naar de planlocatie. Door het toevoegen van 25 appartementen en 12 grondgebonden woningen zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Om te bepalen of het aantal extra verkeersbewegingen een belemmering vormt ten aanzien van het aspect mobiliteit, wordt de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' gehanteerd. Hierbij zijn de worst-case verkeersgeneratiecijfers voor de rest bebouwde kom van matig stedelijk gebied gehanteerd.

Tabel 4 Aantal verkeersbewegingen huidige en nieuwe situatie (conform CROW publicatie)

	Aantal/oppervlakte	Norm	Totaal
Huidige situatie			
Kantoor (zonder baliefunctie)	1726 m ² (bvo)	8,1*	140
<i>Totaal aantal verkeersbewegingen per etmaal huidige situatie</i>			<i>140</i>
Nieuwe situatie			
Appartement, (midden/goedkoop)	25	4,0 **	100
Huis, tussen/hoek	12	7,5 **	90
<i>Totaal aantal verkeersbewegingen per etmaal nieuwe situatie</i>			<i>190</i>
<i>Vershil huidige / toekomstige situatie</i>			<i>+ 50</i>

* verkeersbewegingen per 100 m² (bvo) per etmaal

** verkeersbewegingen per woning per etmaal

Uit tabel 4 blijkt dat het aantal verkeersbewegingen per etmaal in de nieuwe situatie toeneemt met 50 verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename is slechts gering, waardoor kan worden aangenomen dat de huidige infrastructuur deze minimale toename zonder problemen kan verwerken. Het aspect mobiliteit levert dan ook geen belemmeringen op.

5.6.2 Parkeren

Conform de parkeereisen die de gemeente Leusden hanteert wordt voor de gezinswoningen een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Voor de grotere appartementen (>60 m²) geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per appartement. Gelet op de beperkte omvang wordt voor de kleinere appartementen (<60 m²) een lagere parkeernorm gehanteerd van 1,1 parkeerplaats per appartement. Dit is in overeenstemming met het mobiliteitsplan 'Leusden vooruit' waarin is opgenomen dat de parkeerbehoefte voor appartementen in praktijk lager is, soms slechts 1,0 parkeerplaats per appartement.

	Aantal	Parkeernorm *	Totaal
Nieuwe situatie			
Appartement > 60 m ²	7	1,7	11,9
Appartement < 60 m ²	18	1,1	19,8
Gezinswoningen	12	1,8	21,6
<i>Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen nieuwe situatie</i>			53,3

* gemiddelde parkeervraag per woning inclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers

In totaal is er een gemiddelde parkeerbehoefte van afgerond 53 parkeerplaatsen inclusief parkeerplaatsen voor bezoekers. In voorgenomen ontwikkeling worden 53 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd, waarvan 42 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het binnenterrein en 11 parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de Larikslaan. Aangezien er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd kan worden gesteld dat aan de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners wordt voldaan. Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is sprake van (het mogelijk maken van) een bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro en wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd in de vorm van een anterieure overeenkomst die tussen gemeente en initiatiefnemer is gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijk- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Bij de voorbereiding is overleg geweest met de Provincie Utrecht en het Waterschap Vallei en Veluwe.

Het Waterschap

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is de digitale watertoets ingevuld (Bijlage V). Uit de digitale watertoets blijkt dat de belangen van het Waterschap niet worden geraakt.

Provincie

In het kader van het wettelijk vooroverleg is onderhavige ontwikkeling op 20 juli 2023 voorgelegd aan de provincie Utrecht. Naar aanleiding hiervan heeft de provincie geen bezwaren kenbaar gemaakt tegen het plan.

Omgevingsdialoog

Vooruitlopend op de formele procedure heeft de initiatiefnemer zijn plannen kenbaar gemaakt aan de directe omgeving. Middels een inloop informatiebijeenkomst op 3 oktober 2022 zijn omwonenden door de initiatiefnemers reeds in een vroeg stadium kennis gesteld van de diverse plannen. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is ook het bomenplan met enkele aanwezigen gedeeld. Op 20 oktober 2022 hebben een aantal bewoners van de Berkenlaan schriftelijk hun bezwaren kenbaar gemaakt tegen de realisatie van een appartementencomplex op deze locatie. Op 7 november 2022 is

deze brief beantwoord door de initiatiefnemers. Dit antwoord was voorzien van beeldmateriaal waaruit de werkelijke inkijk en inbreuk op de privacy is.

In 2023 is het plan op punten aangepast. De omgeving is hiervan in september 2023 op de hoogte gebracht middels een nieuwsbrief. In oktober 2023 zijn ook de bewoners van de Berkenlaan geïnformeerd over hoe in het gewijzigde plan rekening wordt gehouden met de geuite bezwaren.

De communicatie is opgenomen als bijlage IX bij deze toelichting.

Ontwerp

Onderhavig bestemmingsplan is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Tijdens de inzageperiode is één zienswijze ingediend. Op basis van deze zienswijze is het plan op een aantal punten aangepast. In bijlage X is de nota van zienswijzen opgenomen waarin alle wijzigingen worden benoemd.