Gemeente Leusden

Bestemmingsplan Olmenlaan 6 en 8

Juni 2022
Toelichting, regels en analoge verbeelding

Kenmerk 0327-38-T01
Projectnummer 0327-38

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
1.1. Aanleiding 1
1.2. Ligging plangebied 2
1.3. Geldend bestemmingsplan 2

2. Planbeschrijving 3
2.1. Huidige situatie 3
2.2. Toekomstige situatie 4
2.2.1. Algemeen 4
2.2.2. Bebouwing 4
2.2.3. Verkeer en parkeren 5
2.2.4. Duurzaamheid 6

3. Beleidskader 8
3.1. Rijksbeleid 8
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 8
3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking 9
3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 10
3.2. Provinciaal beleid 11
3.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht 11
3.2.2. Interim Omgevingsverordening 12
3.2.3. Leegstaand vastgoed 12
3.3. Gemeentelijk beleid 13
3.3.1. Omgevingsvisie stedelijk gebied 13
3.3.2. Woonvisie 2021-2025 14
3.3.3. Afwegingskader transformatie kantoorlocaties gemeente Leusden 15
3.3.4. Visie Werklocaties 16
3.3.5. Transformatievisie "Princenhof Uitwerking kansen-kaders-kwaliteiten" 16
3.3.6. Welstandsnota 17

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden 19
4.1. Bodem 19
4.2. Archeologie 19
4.3. Waterhuishouding en waterparagraaf 20
4.4. Flora en fauna 22
4.5. Geluid 24
4.6. Luchtkwaliteit 25
4.7. Externe veiligheid 25
4.8. Bedrijven en milieuzonering 27
4.9. Vormvrije MER-beoordeling 29

5. Juridische planopzet **31**
5.1. Algemeen 31
5.2. Bestemmingsplan verbrede reikwijdte 31
5.3. Plansystematiek 31
5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan 31

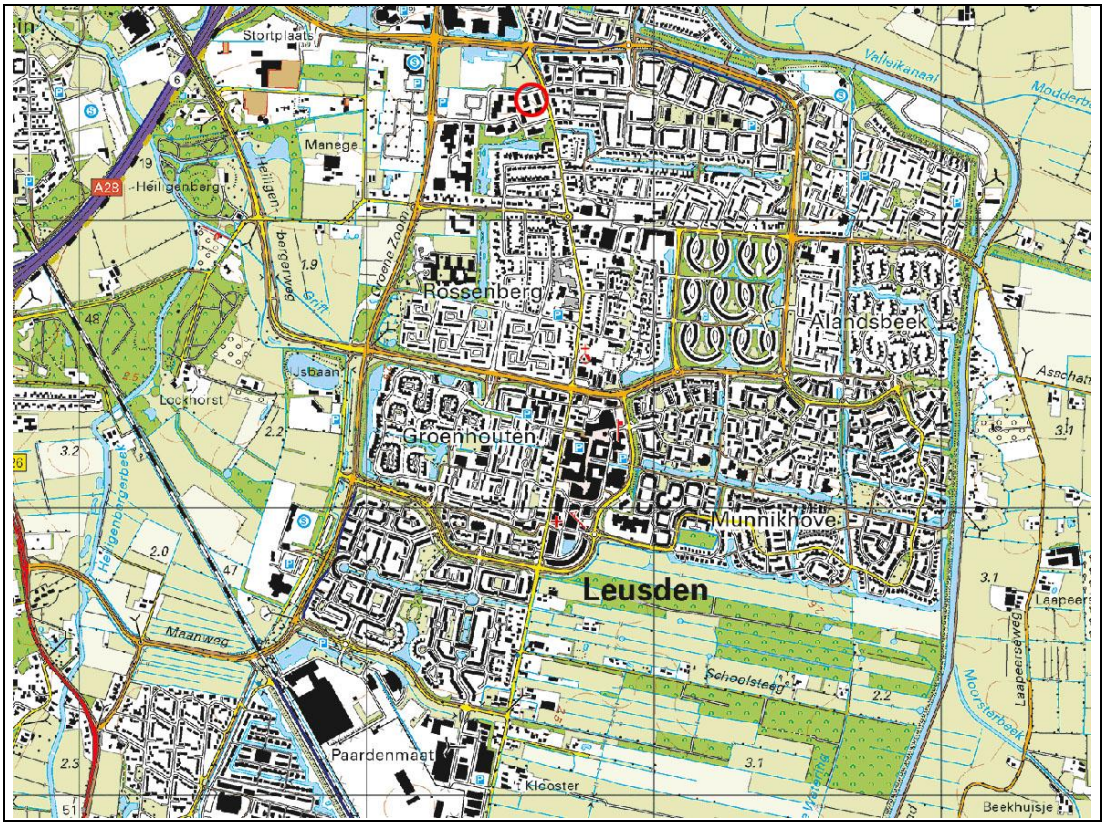
6. Uitvoerbaarheid **35**
6.1. Economische uitvoerbaarheid 35
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 35
6.3. Ontwerpbestemmingsplan 35

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

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

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Binnen deze kantorenlocatie staat het kantoorpand aan de Olmenlaan 6 vrijwel leeg. Olmenlaan 8 is wel gedeeltelijk verhuurd maar verkeert in een bouwkundig slechte staat. De kantoren zijn gedateerd en energetisch en bouwkundig in matige staat. Omdat gebruikers steeds hogere eisen stellen aan kantoren, is duurzaam hergebruik als kantoor geen haalbare optie. Met de laatste huurders zijn gesprekken gevoerd over de beëindiging van het huurcontract. De beide eigenaren hebben het voornemen de panden te slopen en in plaats daarvan 49 rijwoningen, maisonnettes en appartementen te realiseren.

Het onderhavige bestemmingsplan dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning en de naleving en handhaving van het gebruik en die vergunningen. Daarnaast is het hierdoor in de toekomst niet meer mogelijk ter

plaatse een kantoor te vestigen. Hierdoor wordt het overtollige areaal kantooroppervlak gereduceerd.

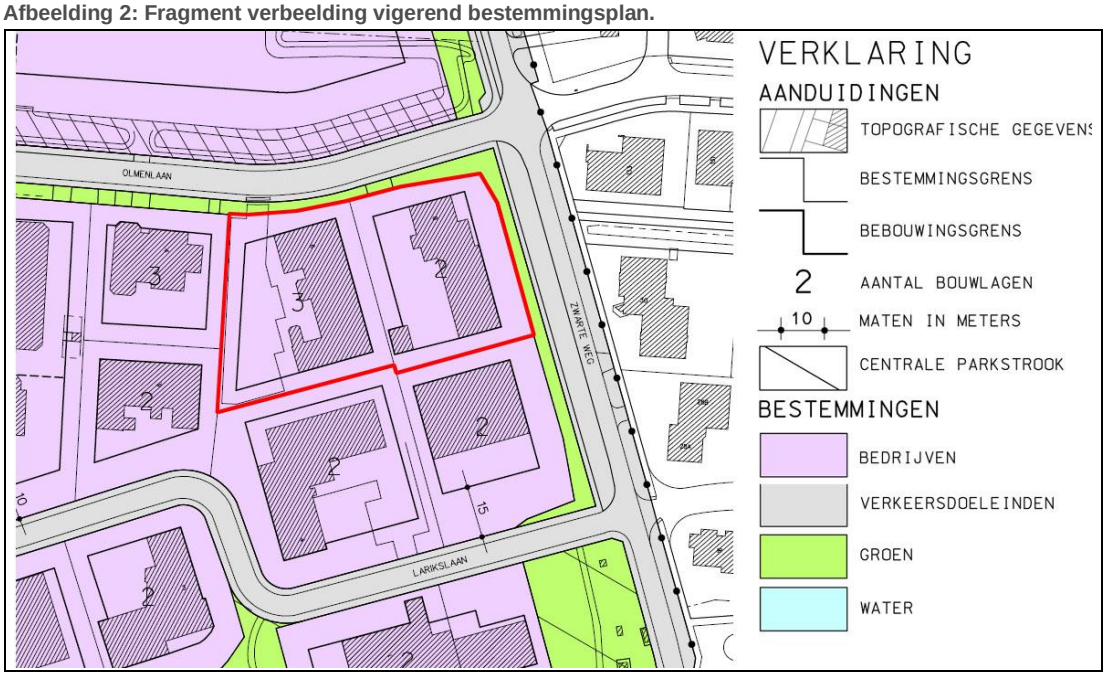
1.2. Ligging plangebied

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

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de planlocatie vigeert de beheersverordening "Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen" die op 30 mei 2013 door de gemeenteraad van Leusden is vastgesteld. Op grond van artikel 3.1 van de beheersverordening is het bestemmingsplan Princenhof 1997 van toepassing. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen "Bedrijven" en "Groen". Binnen de bestemming "Bedrijven" zijn bedrijven uit milieucategorie 1 of 2 en kantoren toegestaan. Door middel van een aanduiding is bepaald dat het pand aan de Olmenlaan 6 uit maximaal 3 bouwlagen en het pand aan de Olmenlaan 8 uit maximaal 2 bouwlagen mag bestaan.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

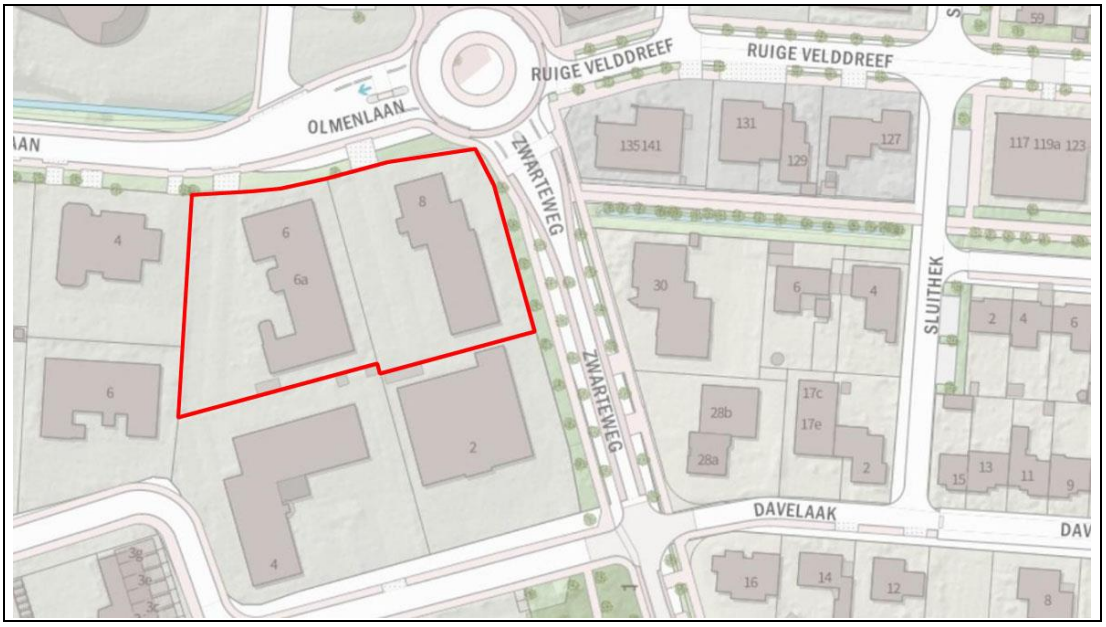
Het plangebied op het bedrijventerrein Princenhof aan de noordkant van de bebouwde kom van Leusden. Dit bedrijventerrein dateert uit het eind van 70'er en de 80'er jaren van de vorige eeuw. Op Princenhof zijn circa 40 bedrijven gevestigd, die met name actief zijn in de branche advisering, onderzoek en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

Tegenover het plangebied is het Afas experience center aanwezig. In dit complex wordt de kantoorfunctie gecombineerd met verschillende, daaraan ondergeschikte, functies als sport, horeca enzovoort. Daarnaast omvat het complex een theater, dat buiten kantoortijden wordt gebruikt voor commerciële activiteiten.

Inmiddels is er één kantoorpand op Princenhof getransformeerd naar woningbouw. Voor een aantal andere panden (Larikslaan 1, 3, 4 en 6, Kastanjelaan 7) is de bouw gestart of wordt de herontwikkeling voorbereid.

De percelen Olmenlaan 6 en 8, met een omvang van respectievelijk 2.255 en 2.078 m², liggen ten zuiden van de Olmenlaan nabij de rotonde met de Zwarteweg en de Ruige Velddreef.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



Op beide percelen is een kantoorgebouw aanwezig. Het gebouw op nummer 6 bestaat uit drie bouwlagen en het gebouw op nummer 8 uit twee bouwlagen. Op beide percelen zijn parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig.

2.2. Toekomstige situatie

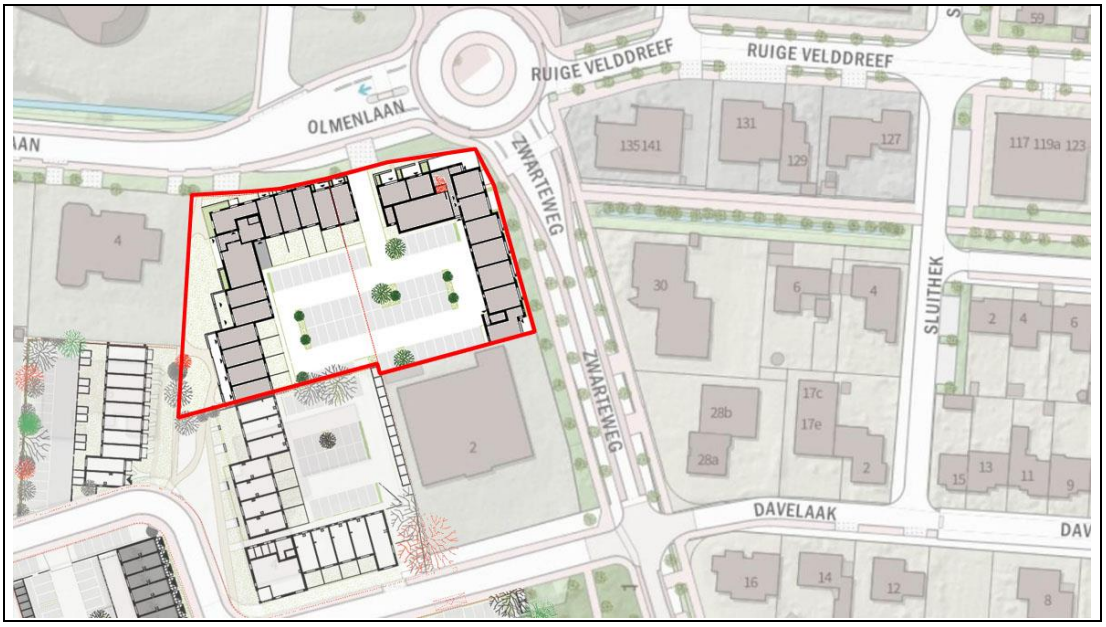
2.2.1. Algemeen

Op het bedrijventerrein Princenhof is sprake van structurele leegstand. Omdat het bedrijventerrein aan de rand van een woonwijk ligt, is het kansrijk voor herontwikkeling. Een deel van het gebied is daarom in de Visie Werklocaties aangewezen als experimenteerzone (zie paragraaf 3.3.4). Dit houdt in dat eigenaren van (leegstaande) kantoren worden gestimuleerd alternatieve bestemmingen te zoeken, zoals wonen, zorg, leisure, vergader-concepten, campusontwikkeling, internetwinkels, enzovoort. Daarbij is geconstateerd dat het gebied aan de parkzijde goede kansen biedt voor woningbouw. Dit beleid is voor Princenhof verder uitgewerkt in de Transformatievisie "Princenhof Uitwerking kansen-kaders-kwaliteiten" (zie paragraaf 3.3.5) en het Afwegingskader transformatie kantoorlocaties gemeente Leusden (zie paragraaf 3.3.3).

2.2.2. Bebouwing

Alle bebouwing op beide percelen worden gesloopt. In plaats daarvan worden twee bouwblokken gebouwd rondom een binnenterrein, waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Beide bouwblokken zijn L-vormig.

Afbeelding 4: Toekomstige situatie.



Het bouwblok op nummer 6 bestaat uit 10 rijwoningen met in de hoek 9 kleine appartementen. De zuidvleugel van dit bouwblok zal aansluiten op het in voorbereiding zijnde bouwblok aan de Larikslaan 4. Deze woningen hebben allemaal een kleine voortuin aan de groene scheg tussen

nummer 4 en 6. Vier van deze woningen hebben net als de woningen aan de Olmenlaan een achtertuin aan het binnenterrein. Door een sprong in de gevel hebben twee van die woningen aan de Olmenlaan ook een kleine voortuin. De rijwoningen bestaan uit drie bouwlagen. Het appartementendeel in de hoek heeft vier bouwlagen.

Olmenlaan 8 bestaat uit 9 maisonnettes, 1 grote eengezinswoning (tegen het bouwblok op nummer 6) en 20 sociale huur appartementen. Dit gebouw bestaat uit vier bouwlagen met een hoogte-accent van één bouwlaag extra in het bouwdeel bij de rotonde van de Olmenlaan, de Zwarteweg en de Ruige Velddreef. De woningen op de begane grond hebben een tuin/terras aan de buitenzijde van het bouwblok.

Afbeelding 5: Artist impressions.

2.2.3. Verkeer en parkeren

De woningen worden ontsloten via een inrit naar de Olmenlaan. Uit paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2021 blijkt dat tussen/hoekwoningen in matig stedelijk gebied in de 'rest bebouwde kom' 6,7 tot 7,5 autobewegingen per woning per etmaal genereren. Voor goedkope koopappartementen en sociale huurappartementen is dat 4,5 tot 5,3 respectievelijk 3,2 tot 4,0 autobewegingen per woning per etmaal. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit voor 20 woningen, 9 goedkope koopappartementen en 20 sociale huurappartementen 279,0 autobewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit 27,9 auto's op het drukste uur van de dag, of te wel één auto per ruim 2 minuten.

Op het perceel Olmenlaan 6 en 8 zijn in de huidige situatie echter kantoren gevestigd met een footprint van 699 m² en 544 m² en bestaan respectievelijk uit drie en twee bouwlagen. Het totale brutovloeroppervlak (bvo) van beide panden bedraagt derhalve 3.185 m². Voor kantoren zonder

baliefunctie geldt op basis van de ASVV2021 een verkeersintensiteit van 6,3 tot 8,1 autobewegingen per 100 m² bvo. Als het een kantoor met baliefunctie betreft, dat ook is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan, bedraagt de een verkeersintensiteit van 12,4 tot 14,8 autobewegingen per 100 m² bvo. Wanneer voor het bestaande kantoorpand ook uitgegaan wordt van het hoogste aantal betekent dit dat normatief 258,0 tot 471,4 autobewegingen per etmaal worden gegenereerd. In het geval dat alle kantoren geen baliefunctie zouden hebben, is er sprake van een toename van de etmaalintensiteit met 16 autobewegingen. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit 1,6 auto's op het drukste uur van de dag, of te wel één auto per 37 minuten. Het omliggende wegennet kan zo'n marginale toename zonder meer verwerken.

Voor de rijwoningen en de maisonnettes wordt uitgegaan van respectievelijk 1,8 en 1,7 parkeerplaats per woning. Gelet op de omvang van de appartementen geldt hiervoor een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per appartement. Voor de 11 rijwoningen, 9 maisonnettes en 20 appartementen zijn in totaal 64,1 parkeerplaatsen noodzakelijk. Door de inzet van twee deelauto's neemt de parkeerbehoefte af. In de ASVV2021 zijn geen normen opgenomen voor de reductie van de inzet van deelauto's. Ook in de literatuur worden geen eenduidige cijfers genoemd. In diverse studies wordt ervan uitgegaan dat 1 deelauto tot 4 tot 8 reguliere auto's vervangt (en daarmee 3 tot 7 plaatsen uit de parkeerbehoefte), met een maximum van 20% van de parkeerbehoefte. Op het binnenterrein kunnen 64 parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarvan worden er in eerste instantie 8 als groenvak aangelegd, zodat deze later toch kunnen worden omgezet als de deelauto's niet het gewenste effect hebben op de reductie van de parkeervraag.

De parkeerplaatsen krijgen een openbaar karakter zodat ook bezoekers hier kunnen parkeren. Dit openbare karakter is vastgelegd in de anterieure overeenkomst (zie paragraaf 6.1).

Afbeelding 6: Parkeren.

	Aantal	Norm	Behoefte
Rijwoning	11	1,8	19,8
Maisonnette	9	1,7	15,3
Appartement	29	1,0	29,0
Totaal	***49***		***64,1***

2.2.4. Duurzaamheid

In Leusden wordt veel waarde gehecht aan duurzaamheid. De Beleidsregels 'Duurzame nieuwbouw - energieneutraal en circulair' hebben betrekking op nieuwbouw van woningen (inclusief sociale woningbouw), nieuwbouw van kantoren, bedrijfsgebouwen en overig utilitair vastgoed (inclusief maatschappelijk vastgoed) en op transformatie van kantoren naar woningen. Daarin is de ambitie Leusden Energieneutraal in 2040 geformuleerd. Hiermee wordt bedoeld dat er op jaarbasis geen netto import van energie nodig is voor het energiegebruik in de gebouwde omgeving. Energiegebruik voor mobiliteit wordt hierin meegenomen voor zover het energiegebruik van elektrische voertuigen betreft. Nieuwbouwprojecten worden zo gerealiseerd dat er jaarrond netto geen energie van buiten nodig is. Dit betreft zowel het gebouwgebonden deel (voor verwarming, koeling, ventilatie e.d.) als het gebruiksgebonden deel. Omdat gebruik van aardgas

voor de verwarming van gebouwen op termijn zal worden uitgefaseerd, wordt nieuwbouw zonder gasaansluiting gerealiseerd.

De gemeente Leusden heeft in november 2021 de Regionale Afspraken Klimaatadaptief Bouwen van de Provincie Utrecht ondertekend waarmee afspraken over klimaatadaptief bouwen zijn vastgelegd. Uitganspunt van die afspraken is dat bouwen in grote hoeveelheden en betaalbaar, gasvrij, energieneutraal, natuurinclusief en circulair dient te zijn. Klimaatadaptief bouwen is onderdeel van een grotere opgave: toekomstbestendig bouwen. De afspraken hebben betrekking op nieuwbouwprojecten en de bestaande gebouwde omgeving.

In de planregels zijn daarom duurzaamheidseisen opgenomen. Deze normen zijn als volgt:
- alle woningen worden gasloos uitgevoerd;
- alle woningen worden met een EPC 0 of beter uitgevoerd;
- de locatie wordt als geheel energieneutraal uitgevoerd. Het energiesysteem levert een opwekkingscapaciteit van ten minste 92.700 kWh/jaar (30.000 voor de rijwoningen, 62.700 voor de maisonnettes en de appartementen) op projectniveau (binnen plangebied).

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek
Een van de 21 nationale belangen is het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften voor de onderhavige ontwikkeling het meest significant. De opgave is aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2020 en 2035 circa 1,1 miljoen woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden. Daarnaast is er een opgave de gebouwde omgeving in 2050 CO_2-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. De transformatie van een vrijkomende kantoorlocatie in het bestaand stedelijk gebied naar woningen draagt hieraan bij. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Voor beide locaties is een marktonderbouwing[1,2] vervaardigd. Hieruit blijkt dat de kwantitatieve behoefte in de periode 2021-2031 in de gemeente Leusden 1.090 woningen bedraagt. Op dit moment bestaat de plancapaciteit in Leusden uit 769 woningen voor de periode 2021-2026. Als rekening wordt gehouden met de nu bekende planvorming (voor de periode tot 2026) dan speelt het te ontwikkelen project in op woningbehoefte voor de periode tot en met 2031. Hierbij is ook rekening gehouden met de overige ontwikkelingen aan de Olmenlaan.

Op basis van het WoON2018 is de kwalitatieve behoefte voor Leusden in beeld gebracht. Hierbij is een vraagprofiel opgesteld van woningzoekenden die in de regio Amersfoort op zoek zijn naar een woning. Op basis van de ABF-indeling van woonmilieus valt de ontwikkeling Olmenlaan 6 en 8 onder een groen-stedelijk woonmilieu, maar er zijn tevens raakvlakken met een centrum-dorps woonmilieu. In beide typen woonmilieus richt de vraag zich onder andere op grondgebonden rijwoningen (in zowel huur als koop). Het voorgestelde bouwprogramma speelt in op deze kwalitatieve marktvraag in Leusden. Het gaat hierbij om de vraag van gezinnen die een ruime woning met ruimte voor thuiswerken zoeken en starters op zoek naar een betaalbare koopwoning. Daarnaast speelt het beperkte aantal appartementen in het plan Olmenlaan 6 in op de vraag van starters.

De ontwikkeling van Olmenlaan 6 en 8 voorziet in de kwalitatieve woningvraag en past binnen de kwantitatieve woningbehoefte. Daarnaast betreft het een binnenstedelijke ontwikkeling. Tevens zorgt de ontwikkeling voor een kwaliteitsimpuls van het oude en gedateerde bedrijventerrein Princenhof.

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

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

---

[1] Companen, Marktonderbouwing Olmenlaan 6, Princenhof, 7830.101, Arnhem, 6 december 2021
[2] Companen, Marktonderbouwing Olmenlaan 8, Princenhof, 7830.101, Arnhem, 6 december 2021

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

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

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

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

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

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

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

Conclusie

De herontwikkeling van de locatie Olmenlaan 6 en 8 binnen de bebouwde kom levert een bijdrage aan de woningopgave. In de planregels zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de duurzame energievoorziening. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening

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

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Leusden behoort tot de Regio Amersfoort. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Kader voor regionale programmering wonen en werken (PS Utrecht, 30 september 2020) 26.100-31.000 woningen noodzakelijk. De bouw van 49 woningen past binnen deze aantallen.

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

3.2.3. Leegstaand vastgoed

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

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

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

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

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

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie stedelijk gebied

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

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

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

3.3.2. Woonvisie 2021-2025

De Woonvisie van de gemeente Leusden wordt periodiek geactualiseerd. Op 3 juni 2021 is deze voor het laatst opnieuw vastgesteld onder de naam Woonvisie 2021-2025.

De afgelopen jaren kenmerkten zich door grote, elkaar snel opvolgende veranderingen, zowel op economisch, maatschappelijk als politiek vlak. Daar kwam in 2020 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 oudsher trekt Leusden veel vestigers aan. De gunstige ligging ten opzichte van bijvoorbeeld Amersfoort en Utrecht, de goede bereikbaarheid speelt hierin zeker een rol. Tegelijkertijd beschikt Leusden over een groene omgeving met aantrekkelijk dorpen als Achterveld en Stoutenburg en Landgoed Den Treek als groene parel. In de hoofdkern Leusden is een gevarieerd woningaanbod en een uitgebreid voorzieningenniveau beschikbaar. Door een ruime woningproductie de afgelopen jaren op diverse plekken in de gemeente is het woningaanbod uitgebreid, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het gemeentebestuur blijft 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 is het beleid erop gericht hiermee door te gaan, en daarbij rekening te houden met de actuele trends en verwachtingen op de woningmarkt. Daarom hebben is de woonvisie geactualiseerd. Het gemeentebestuur richt zich hierbij in eerste instantie op de eerstkomende jaren (tot en met 2025), maar geeft ook een doorkijk voor de periode daarna.

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. Voor wat betreft de verhouding tussen de doelgroepen wordt de verdeling uit de Woonvisie 2016 aangehouden. Het bouwprogramma bestaat voor 60 – 80 % uit woningen voor gezinnen. Van dit programma is 20 – 40 % in hoofdzaak bestemd voor senioren en secundair voor een- en tweepersoonshuishoudens, waaronder starters.

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.

De transformatie van twee kantoorpanden naar eengezinswoningen, maisonnettes en appartementen biedt voor verschillende van die specifieke doelgroepen een kans op woonruimte en past daarmee binnen de doelstelling van de woonvisie.

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

3.3.3. Afwegingskader transformatie kantoorlocaties gemeente Leusden

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

Grondgebonden woningen kennen een brede kansrijke doelgroep van jonge huishoudens tot 35 jaar (veelal starters), gezinnen en alleenstaanden en stellen vanaf 35 jaar. Wat voor type grondgebonden woning de voorkeur geniet hangt voor een belangrijk deel samen met het inkomen. Door beperkte bestedingsruimte en ruimtevraag wegens kinderen belanden lage of middeninkomens vaak in een (doorzon)rijwoning. Ook in Leusden is kwalitatief behoefte aan dit type woningen. Daarnaast is er een bovengemiddelde behoefte aan grondgebonden woningen voor gezinnen met een hoger inkomen. Gezinnen met een hoog inkomen zijn doorgaans gericht op luxe en comfort. Het comfort van nieuwbouw maakt dat zij een nieuwbouwlocatie kiezen in plaats van bestaande bouw. Ze kiezen een grondgebonden woning met ruime tuin. Ook het woonmilieu is van groot belang. Gezinnen hechten doorgaans veel waarde aan wonen in een omgeving met andere gezinnen, die grofweg dezelfde verwachtingen hebben. Door op Princenhof structureel in te zetten op het aantrekken van gezinnen wordt de reputatie en het imago van het gebied als gezinslocatie verbeterd. Dit heeft een verder opwaarderend effect op de populariteit van het gebied onder gezinnen.

In het afwegingskader wordt geconstateerd dat het toekomstige aanbod aan sociale huurappartementen de toekomstige behoefte juist flink overstijgt. Uit de Marktonderbouwingen die vervaardigd zijn ten behoeve van de onderbouwing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 3.1.2) blijkt dit niet. Hierin wordt geconstateerd dat respectievelijk 36% en 27&% van de totale vraag naar woningen in een groen-stedelijk woonmilieu en centrum-dorps woonmilieu huurappartementen betreft. Bovendien blijkt uit de Woonvisie 2021-2025 (zie paragraaf

3.3.2) dat minimaal 30% van het programma als sociale huur dient te worden gerealiseerd. Van dit programma is 20 – 40 % in hoofdzaak bestemd voor senioren en secundair voor een- en tweepersoonshuishoudens, waaronder starters.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling is een herontwikkeling van een locatie die past binnen de uitgangspunten van het afwegingskader. De realisatie van eengezinswoningen, maisonnettes en appartementen biedt voor verschillende van die specifieke doelgroepen een kans op woonruimte en past daarmee binnen de doelstelling van het Afwegingskader. Zowel uit de uitgevoerde Marktonderbouwingen als uit de Woonvisie 2021-2025 blijkt dat er ook vraag is naar de sociale huurappartementen.

3.3.4. Visie Werklocaties

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

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

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

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

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

De noord-zuid gerichte groene scheg vormt een verbinding tussen het park Princenhof aan de zuidkant en de Olmenlaan en vormt zodoende een uitbreiding van het park als gebiedskwaliteit. Hierdoor worden de parkentrees en parkverbindingen verbetert en ontstaat groen als buffer tussen werk en wonen.

Afbeelding 7: Kaartbeeld Transformatievisie "Princenhof Uitwerking kansen-kaders-kwaliteiten".

3.3.6. Welstandsnota

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

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

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Bodem

Bodem

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

Derhalve is een verkennend bodemonderzoek[3] uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is daarbij de onderzoekshypothese onverdachte locatie gehanteerd. Omdat enkele parameters licht verhoogd zijn aangetoond, houdt deze hypothese geen stand. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vorm echter geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Naar aanleiding van het aangetroffen asbesthoudende materiaal op het maaiveld zal -na sloop van de bestaande bebouwing- een aanvullend onderzoek conform het gestelde in de 'NEN 5897, Inspectie en monsterneming van asbest in bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat' worden uitgevoerd. Voor zover noodzakelijk zal het aangetroffen asbest daarna worden verwijderd.

4.2. Archeologie

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

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

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

[3] PJ Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Olmenlaan 6 en 8 Leusden, 21077101A, Nijkerk, 4 april 2022

archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Gelet dit criterium is derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 8: Fragment Archeologische beleidskaart.

4.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

Algemeen

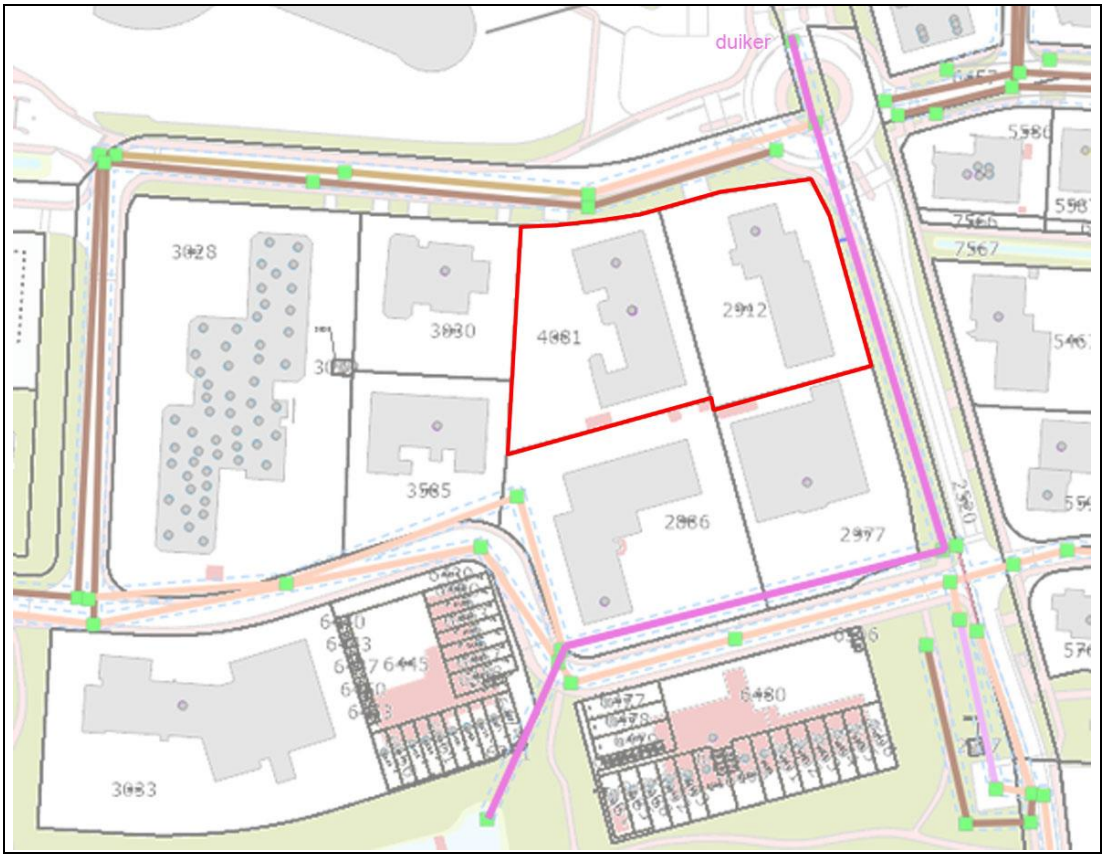
Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele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

Op 9 maart 2022 is de digitale watertoets doorlopen. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied een leggerwatergang/duiker raakt. Dit betekent dat mogelijk daarmee primaire waterbelangen worden geraakt. Deze duiker met een objectvrije strook van 1 meter aan weerszijden van die duiker ligt echter buiten het plangebied.

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

Stedelijke in- en uitbreiding, ten behoeve van de groeiende bevolking, moet worden gekoppeld aan klimaat- en duurzaamheidsopgaven. Dit biedt enorme kansen om de stad aantrekkelijker te maken. Idealiter wordt overal waar wordt gebouwd, rekening gehouden met het aspect water(waterinclusief bouwen) en wordt de buffercapaciteit van de bodem verbeterd: de stad als spons. Groenblauwe dooradering in de openbare ruimte en op de daken houdt de stad bovendien leefbaar bij toenemende hittestress en heftige regenval. Dit vraagt om zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik en de garantie op voldoende ruimte bij binnenstedelijke verdichting.

Afbeelding 9: Ligging duiker.



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

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

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

Proces
Bij het doorlopen van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) is geconstateerd dat er aan de oostzijde van het plangebied de beschermingszone[4] van een duiker ligt. Uit tekeningen van de duiker blijkt echter dat deze (inclusief de objectvrije strook van 1 meter aan weerszijden van die duiker) buiten het plangebied is gesitueerd.

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

4.4. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling is daarom voor beide percelen onderzoek[5,6] verricht naar de aanwezige flora en fauna in het plangebied.

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

---

[4] Uit een e-mail van 10 juni van het Waterschap Vallei en Veluwe blijkt dat de beschermingszone inmiddels niet meer in de legger is opgenomen. Deze hoeft derhalve niet meer in het bestemmingsplan te worden opgenomen.
[5] Bureau Natuurlijk, QuickScan natuurtoets Olmenlaan 6, Leusden, QS50549, Nunspeet, 1 december 2021
[6] Bureau Natuurlijk, QuickScan natuurtoets Olmenlaan 8, Leusden, QS50549, Nunspeet, 1 december 2021

niet van toepassing binnen de Wnb. Er zijn in het kader van de Wnb geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling wat betreft deze gebiedsbescherming.

Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering is een Aeriusberekening niet meer noodzakelijk bij bouw-, en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. Om deze reden is alleen stikstofemissie alleen voor de gebruiksfase relevant. De woningen worden conform de huidige regelgeving gasloos uitgevoerd. Daardoor worden de NO_x-emissies uitsluitend veroorzaakt door verkeersbewegingen. Uit de Handreiking woningbouw en AERIUS (Rijksoverheid, januari 2020) blijkt dat in de gebruiksfase bij een afstand van 2 kilometer tussen het plangebied en het voor stikstof gevoelige natuurgebied, dat bij 50 woningen, geen stikstofdepositie wordt veroorzaakt die groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige natuurgebied Veluwe op ongeveer 15 kilometer zal er in de gebruiksfase geen sprake zijn van een toename van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelig natuurgebied. Derhalve is geen stikstofonderzoek uitgevoerd. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming
Het leefgebied van beschermde vleermuizen (artikel 3.5 Habitatrichtlijn bijlage IV) bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden. Tijdens het veldbezoek kan niet uitgesloten worden dat het plangebied (zowel nummer 6 als nummer 8) een van deze functies vervult. De bebouwing is onderworpen aan een visuele inspectie. Bij deze ronde tijdens het veldbezoek zijn er holten waargenomen die mogelijkheden verschaffen voor vleermuizen om in het gebouw te komen (toegankelijke spouwmuren door middel van open stootvoegen en ventilatieopeningen).

Om vast te stellen of de vleermuis daadwerkelijk gebruik maakt van de planlocatie en dat de planlocatie een van de hieronder beschreven functies vervult, is een nader onderzoek naar alle functies voor gebouwbewonende vleermuizen noodzakelijk.

Uit dit aanvullende onderzoek dient te blijken of een ontheffing noodzakelijk is ten behoeve van de geplande ingreep. Naar verwachting kan deze ontheffing -indien noodzakelijk- worden verleend. De eventuele aanwezigheid van vleermuizen vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van de bouwplannen.

Als alternatief zou een zogenaamd soortenmanagementplan (SMP) kunnen worden vervaardigd, waarbij door natuurinclusief bouwen wordt voorkomen dat de Wet natuurbescherming wordt overtreden. In dat geval dient conform de eisen van het SMP, een activiteitenplan te worden opgesteld omtrent beschermde soorten. Dit activiteitenplan wordt ter beoordeling gelegd bij de beoordelaar / bevoegd gezag (vergunninghouder), waarna na een positief resultaat de werkzaamheden conform het plan uitgevoerd kunnen worden. In dat geval wordt gebruik gemaakt van de algemene ontheffing van de gemeente Leusden.

Voor de aanwezige flora, zoogdieren, vogels en alle overige soorten zal er geen overtreding van de Wet natuurbescherming plaatsvinden.

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

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

4.5. Geluid

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Zwarteweg, Randweg en de Ruige Velddreef. Derhalve is akoestisch onderzoek[7] uitgevoerd. Het plangebied ligt ook nabij de 30-km-zone van de Zwarteweg, de Olmenlaan, de Ruige Velddreef, de Sluithek de Larikslaan (Verkeersbesluit uitbreiding 30 kilometer-gebied Zwarteweg-Olmenlaan-Ruige Velddreef van 30 september 2019, nummer 53736). Deze wegen zijn uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening meegenomen in de beoordeling.

De verkeersgegevens zijn afkomstig uit het akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan Larikslaan 4-6. De etmaalintensiteiten zijn geëxtrapoleerd naar het jaar 2032. Rekening is gehouden met een autonome groei van 1,5% per jaar.

Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Zwarteweg, de Randweg en de Ruige Velddreef ter plaatse van de beoordelingspunten niet wordt overschreden. De geluidsbelasting liggen ruim onder de voorkeurskeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste geluidbelasting bedraagt 46 dB, inclusief 5 dB aftrek, ten gevolge van de Randweg.

Ten behoeve van de bepaling van eventuele geluidwerende voorzieningen, dient gerekend te worden met de (gecumuleerde) geluidbelasting van alle wegen exclusief de aftrek ex artikel

[7] Munsterhuis geluidsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeer Plan Olmenlaan 6-8 te Leusden, B01.22.029-RM, Borne, 18 maart 2022

110g Wet geluidhinder. Extra geluidwerende voorzieningen kunnen noodzakelijk zijn om het maximale binnenniveau niet te overschrijden. Het maximaal toelaatbare binnenniveau bedraagt 33 dB in de woning. Conform het Bouwbesluit wordt als uitgangspunt genomen dat een gevel van een gebouw een minimale gevelwering heeft van 20 dB. Derhalve dient bij een geluidbelasting vanaf 53 dB geluidwerende voorzieningen bepaald te worden. Uit het onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op het gebouw op het perceel Olmenlaan 8 op alle gevels wordt overschreden. Voor het gebouw op Olmenlaan 6 is er eveneens sprake van een overschrijding op de west-, noord- en oostgevel. De maximum geluidbelasting bedraagt L_{cum}=61 dB. Derhalve dienen er voor deze gevels extra geluidwerende voorzieningen bepaald te worden om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen. Dit zal in een gevelwering-onderzoek aangetoond moeten worden.

4.6. Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO_2. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 49 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (14 microgram per m³) en fijn stof (16 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

4.7. Externe veiligheid

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

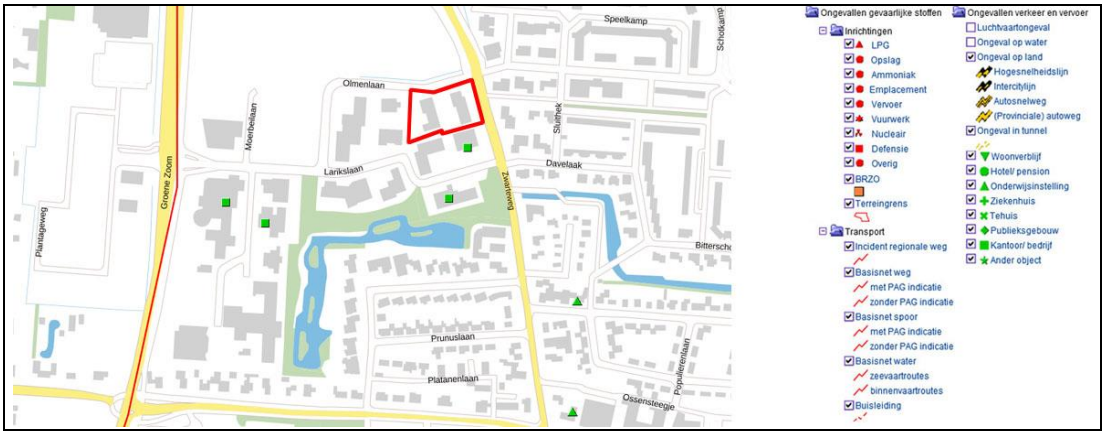
De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig onge-

val vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

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

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

Afbeelding 10: Externe veiligheid (bron www.risicokaart.nl).



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

Volgens de risicokaart (afbeelding 10) is de Groene Zoom aangewezen als route voor het transport van gevaarlijke stoffen. Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de paragraaf 2.1 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Indien de risicobron op meer dan 200 meter afstand van het plangebied ligt, hoeft geen berekening plaats te vinden van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de

(toename van) de hoogte van het groepsrisico. Het plangebied ligt in dit geval op ruim 290 meter afstand van de Groene Zoom.

De Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht heeft aangegeven dat op basis van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) het groepsrisico beperkt dient te worden verantwoord, waarbij in elk geval ingegaan wordt op:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Leusden en is ruimschoots binnen de maximale opkomsttijd van de brandweer bereikbaar. Op het huidige bedrijventerrein zijn brandkranen aanwezig. Daarnaast kan gebruik gemaakt worden van de waterpartij ten zuiden van de Larikslaan als bluswatervoorziening. Aangenomen kan worden dat de toekomstige bewoners voldoende zelfredzaam zijn. In tegenovergestelde richting van De Groene Zoom (Larikslaan en Olmenlaan richting Zwarteweg) lopen meerdere vluchtwegen die de mogelijkheid tot evacuatie geven.

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

4.8. Bedrijven en milieuzonering

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

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

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen

en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

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

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

Afbeelding 11: Omgevingstype.

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

Situatie plangebied
Op de percelen rondom Olmenlaan 6 en 8 zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Bedrijfsactiviteiten in categorie 2 zijn activiteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. Deze hebben in een rustige woonwijk een richtafstand van 30 meter. Doordat er sprake is van een transformatie op een kantorenlocatie is er sprake van een zogenaamd gemengd gebied en is het toelaatbaar dat de richtafstand wordt verlaagd tot 10 meter. In de huidige situatie zijn er op de percelen rondom Olmenlaan 6 en 8 kantoren aanwezig en is op Larikslaan 1, 3, 4 en 6 een transformatie naar woningbouw in voorbereiding. De nog resterende kantoren behoren tot milieucategorie 1 en hebben in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter.

Tegenover het plangebied is het Afas experience center aanwezig. In dit complex wordt de kantoorfunctie gecombineerd met verschillende, daaraan ondergeschikte, functies als sport, horeca enzovoort. Voor deze functies is milieucategorie 1 of 2 van toepassing. De kantoorruimten zijn binnen de VNG-brochure aangeduid als een categorie 1-bedrijf. Een theater/schouwburg is een functie met milieucategorie 2. Hiervoor geldt in gemengd gebied een richtafstand van minimaal 10 meter voor het aspect geluid. Aan die richtafstand wordt voldaan.

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor de onderhavige planontwikkeling.

4.9. Vormvrije MER-beoordeling

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

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

Derhalve is een aanmeldnotitie[8] vervaardigd, die op datum door Burgemeester en Wethouders van Leusden is vastgesteld. Deze beschrijft of er (mogelijk) sprake is van belangrijke nadelige

[8] buRO, Aanmeldnotitie m.e.r. Bestemmingsplan Olmenlaan 6 en 8, 0327-38-N01, Amersfoort, 8 juni 2022

milieugevolgen. Aan de vormgeving van deze notitie wordt slechts één belangrijke randvoorwaarde gesteld: er moet aandacht besteed worden aan de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn "betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten".

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

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

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

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

5. Juridische planopzet

5.1. Algemeen

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

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

5.2. Bestemmingsplan verbrede reikwijdte

Het digitale bestemmingsplan Olmenlaan 6 en 8 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0327.286-0301) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0327-38-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

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

5.3. Plansystematiek

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

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

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

1. Inleidende regels

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

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

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

De woningen en bijbehorende erven hebben de bestemming "Wonen". De bouwvlakken en de planregels geven de kaders aan van de bouwmogelijkheden. Voor de voorgevel mogen geen gebouwen worden gebouwd. De woningen op het perceel Olmenlaan 6 voor een deel een achtertuin aan de parkzijde.

De erfscheidingen zullen worden meeontworpen om een eenduidig beeld te bewerkstelligen In de bouwregels zijn duurzaamheidseisen (EPC-normen) opgenomen, zie paragraaf 2.2.4.

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

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

De groene scheg en de gronden langs de Olmenlaan en de Zwarteweg hebben de bestemming "Groen".

De tuinen van een aantal woningen aan de parkzijde op het perceel Olmenlaan 6 hebben de dubbelbestemming "Waarde - Park". Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud van het groene parkachtige karakter[9]. In artikel 6, lid 6.2.2. is bepaald dat de gronden met deze bestemming niet worden aangemerkt als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. In de nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van het Bor van 4 september 2014 (Stb. 2014, 333, p. 43-45) is over vergunningvrije bouwwerken onder meer het volgende opgenomen: *"Voorts wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te per-*

[9] Deze regeling sluit aan op de regeling in het bestemmingsplannen Larikslaan 1, Larikslaan 3 en Larikslaan 4 en 6.

ken. (…) Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoeleinden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen." In dit geval is een planologische inperking van de gebruiksmogelijkheden van de onbebouwde gronden aangebracht op stedenbouwkundige/landschappelijke gronden. Deze ondiepe achtertuinen grenzen aan de parkzone. Door bebouwing in de achtertuin wordt afbreuk gedaan aan dit parkachtige karakter. Om dit zorgvuldig gecreëerde beeld ook op termijn in stand te kunnen houden, staat het onderhavige bestemmingsplan hier geen vergunningplichtige bebouwing toe. De mogelijkheid om vergunningvrije overige andere bouwwerken te realiseren, is daarom eveneens niet toegestaan.

Een vergelijkbare regeling is opgenomen voor een aantal woningen aan de zijde van de Zwarteweg. Dit zijn geen woningen die aan het park zijn gesitueerd, maar die wel een tuin hebben die als achtererf wordt aangemerkt in het Besluit omgevingsrecht. Ook in deze achtertuinen is het uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst dat hier bijbehorende bouwwerken en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. In dit geval is de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' op de verbeelding aangegeven. Daardoor is er ook hier evenmin de mogelijkheid om vergunningvrije bijbehorende bouwwerken en/of overige andere bouwwerken te realiseren.

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

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

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 9 omvatten een aantal verboden om gronden en bouwwerken voor diverse activiteiten te gebruiken die niet wenselijk zijn in een woongebied. Verder is in artikel 10 geregeld dat er dat per appartement, maisonnette, woning minimaal respectievelijk minimaal 1,1 en 1,7 en 1,8 parkeerplaats moet wordt aangelegd en deze parkeerplaatsen instandgehouden moeten worden.

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

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

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

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de beoogde planontwikkeling aan eigenaren/gebruikers van de overige percelen op de Princenhof per brief geïnformeerd. Deze hebben aangegeven in principe geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling.

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

6.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd. Een ieder heeft de gelegenheid hiertegen een zienswijze in te brengen. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 5	Wonen	13
Artikel 6	Waarde - Park	15
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**16**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 8	Algemene bouwregels	17
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 12	Overige regels	21
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**22**
Artikel 13	Overgangsrecht	22
Artikel 14	Slotregel	23

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het Bestemmingsplan Olmenlaan 6 en 8 met identificatienummer NL.IMRO.0327.2XX-0301 van de gemeente Leusden;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.6 aan- of uitbouw:

een aan een woning toegevoegd visueel ondergeschikt bouwdeel, waarin woonfuncties zijn toegestaan;

1.7 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen. In hoeksituaties zal de lijn uit de zijgevel, vanaf het punt op 1 meter achter de voorkant, evenwijdig meelopen met het openbaar toegankelijk gebied dat aan de zijkant van het perceel is gelegen. Bij rechthoekige verkavelingen zal de lijn in zo’n geval direct langs de zijgevel en in het verlengde daarvan, verder naar achteren lopen. Deze begrenzing valt veelal samen met de zijgevelrooilijn, die in hoeksituaties wordt aangemerkt als voorgevelrooilijn;

1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 antennedrager:

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.10 antenne-installatie:

Een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.12 bedrijf:

een onderneming waarbij de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.13 begane grond:

dat gedeelte van een gebouw dat met de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging, gelijk is;

1.14 beroepsuitoefening aan huis:

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat in een woning of bedrijfswoning (inclusief bijgebouwen) wordt uitgeoefend, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.15 bestaand (in relatie tot bebouwing):

een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning;

1.16 bestaand (in relatie tot gebruik):

het legale gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat ten dienste staat van en in bouwmassa ondergeschikt is aan de woning, waaronder in ieder geval begrepen een huishoudelijke bergruimte, garage of hobbyruimte;

1.20 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.21 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.22 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.;

1.24 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.25 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.27 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.28 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.29 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.30 dienstverlening:

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.31 erker:

een uitbouw van een woning, meestal voorzien van een borstwering en aan meer zijden voorzien van een raamconstructie;

1.32 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.33 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een kavel door zijn ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.34 kavel:

de bij een bestaand of te realiseren gebouw behorende gronden, samenvallend met de eigendomsgrens of met de grens van het gehuurde;

1.35 maaiveld:

de gemiddelde hoogte van het natuurlijk terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan;

1.36 maatvoeringsvlak:

het geometrisch bepaald vlak, dat goothoogtes, hoogtes en woningtypes scheidt;

1.37 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.38 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.39 oorspronkelijke woning:

het hoofdgebouw met alle daarbinnen opgenomen ruimten, zoals die is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende bouwvergunning of een ander oudtijds verworven recht, zonder nadien gerealiseerde voor bewoning bestemde uitbreidingen. Alleen als een garage of bergruimte geheel binnen de architectuur van de woning is geïntegreerd en niet bouwkundig kan worden afgezonderd, wordt deze gerekend tot het hoofdgebouw;

1.40 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.41 overkapping:

een bouwwerk, bestaande uit een dak met de nodige ondersteuningen zonder of met ten hoogste één wand, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.42 peil:

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. In het geval van een brug is het aansluitende afgewerkte maaiveld de bovenkant van het wegdek;

1.43 plat dak:

een dak met een dakhelling van 0 tot 2°;

1.44 prostitutie:

het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen;

1.45 publieke dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan particulieren met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde detailhandel, horeca of seksinrichting;

1.46 schilisolatie:

isolatie van de schil van het gebouw, zoals het dak, de buitengevels, de vloer en kozijnen met glas of panelen;

1.47 sexinrichting:

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht; onder seksinrichting wordt mede begrepen:

a. seksbioscoop
   Een inrichting, bestemd voor het door middel van audiovisuele middelen doen plaatsvinden van voorstellingen van erotische en/of pornografische aard.
b. seksclub
   Een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht.

c. seksautomaat
Een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van audiovisuele voorstellingen van erotische en/of pornografische aard.
d. sekswinkel
Een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen, waaronder begrepen pornografische lectuur en gegevensdragers, aan de uiteindelijke verbruiker of gebruiker.
e. prostitutiebedrijf
Een ruimte, bestemd dan wel in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie.

1.48 verbeelding:

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan (onder tek.nr. NL.IMRO.0327.2XX-0301) conform het gestelde in de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan;

1.49 voorgevel:

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels;

1.50 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

1.51 voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw:

schilisolatie en technische ruimtes voor een energiemodule (zoals een luchtwaterpomp en balansventilatie met warmteterugwinunit);

1.52 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

1.53 woning of wooneenheid:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.54 zijdelingse perceelsgrens:

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 meter boven peil en haaks op de perceelsgrens.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.3 bebouwingspercentage:

de oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak of aanduidingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen.

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.7 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.

2.8 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als schoorstenen, antenne installaties, ventilatiekanalen, liftschachten, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.9 vloeroppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 oppervlakte van een ondergronds bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van de scheidingsmuren, verticaal geprojecteerd op het onderliggende horizontale vlak, met dien verstande dat vloeroppervlakte waarboven minder dan 1,50 meter bouwhoogte aanwezig is hierbij buiten beschouwing wordt gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. paden en andere ondergeschikte verhardingen;
c. watergangen en waterpartijen;
d. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend erfafscheidingen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met maximaal twee rijstroken;
b. pleinen;
c. in- en uitvoeg- en opstelstroken;
d. parkeervoorzieningen;
e. fiets- en voetpaden;
f. tuingroendepots;
g. groen- en speelvoorzieningen;
h. bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. ondergeschikte gebouwen en andere bouwwerken;
b. andere bouwwerken zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens en -regelinstallaties, speelobjecten en straatmeubilair.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 4.2.1, gelden de volgende bepalingen:

a. van gebouwen als bedoeld in lid 4.2.1, sub a, mag de oppervlakte niet meer dan 20 m² bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	***max. bouwhoogte***
licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en -regelinstallaties	6 meter
beeldende kunstwerken en speelobjecten	5 meter
overige andere bouwwerken	4 meter
ten dienste van nutsvoorzieningen: - gebouwen met een oppervlakte van niet meer dan 20 m² - overige andere bouwwerken	 3 meter 2,5 meter

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. tuinen en erven;
c. beroepsuitoefening aan huis;
d. niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen;
b. bijbehorende bouwwerken; en
c. overige andere bouwwerken.

5.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen als bedoeld in lid 5.2.1 gelden de volgende bepalingen:

a. woningen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
b. er mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
c. in afwijking van het bepaalde sub b mogen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gestapelde woningen worden gebouwd;
d. de bouw- en goothoogte van woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' is aangegeven.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken als bedoeld in lid 5.2.1 geldt dat de bouw van bijbehorende bouwwerken niet is toegestaan.

5.2.4 Overige andere bouwwerken

Voor het bouwen van overige andere bouwwerken als bedoeld in lid 5.2.1 geldt dat:

a. geen overkappingen mogen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	***max. bouwhoogte***
pergola's	2,7 meter
erf- of perceelafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	1 meter
overige erf- of perceelafscheidingen en overige andere bouwwerken	2 meter

5.2.5 Duurzaamheid

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen deze bestemming wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de volgende normen:

a. alle woningen worden gasloos uitgevoerd;
b. alle woningen worden met een EPC 0 of beter uitgevoerd;
c. de locatie wordt als geheel energieneutraal uitgevoerd. Het energiesysteem levert een opwekkingscapaciteit van ten minste 61.600 kWh/jr op wijkniveau.

5.2.6 Vergunningvrij bouwen uitgesloten

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgelsoten' worden niet aangemerkt als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Beroepsuitoefening aan huis en niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten

Het gebruik van woningen en bijgebouwen voor beroepsuitoefening aan huis en voor niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. dit gebruik beslaat niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijgebouwen, met een gezamenlijk maximum van 50 m² per kavel;
b. het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu;
c. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen nadelige toename van de parkeerbehoefte;
d. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
e. detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van verkoop via Internet, met dien verstande dat uitstalling ten verkoop en het ter plaatse afhalen van goederen voor klanten niet is toegestaan;
f. de activiteiten veroorzaken geen duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen en hebben geen ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg;
g. het beroep respectievelijk de bedrijfsmatige activiteiten wordt respectievelijk worden in ieder geval door de bewoner uitgeoefend.

5.3.2 Gebruik van bijbehorende bouwwerken

Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het wonen in bij de woning behorende bouwwerken.

Artikel 6 Waarde - Park

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Park" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van het groene parkachtige karakter, waarbij de bestemming "Waarde - Park" voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

6.2.2 Vergunningvrij bouwen uitgesloten

De gronden als bedoeld in lid 6.1 worden niet aangemerkt als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bouwen binnen bouwvlak

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bouwvlakken, tenzij in deze regels anders is bepaald.

8.2 Gelding bestaande afmetingen, afstanden en percentages

Voor zover legaal gebouwde (delen van) bouwwerken op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet voldoen aan de in het plan genoemde maten en situering gelden de dan aanwezige maten en situering, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangende regel.

8.3 Ondergronds bouwen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen, met dien verstande, dat:

a. het bouwwerk loodrecht onder het hoofdgebouw en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt gebouwd;
b. de maximale diepte van een ondergronds bouwwerk bedraagt 3,5 meter, gemeten vanaf de onderkant van de begane grondvloer.

8.4 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.2 uitsluitend van toepassing, indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan is in ieder geval het gebruik:

a. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
b. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van bedrijfsmatige vuurwerkopslag;
c. onbebouwde gronden:
    1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
    2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;

tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking van de bestemming of het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

9.2 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat:

a. per gestapelde woning op het perceel Olmenlaan 6 en 8 minimaal 1,0 parkeerplaats,
b. per maisonnette op het perceel Olmenlaan 8 minimaal 1,7 parkeerplaats,
c. per aaneengebouwde woning op het perceel Olmenlaan 6 en 8 minimaal 1,8 parkeerplaats,

wordt aangelegd en instandgehouden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij, omgevingsvergunning, afwijken van de regels van het plan:

a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 meter bedragen;
c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 meter;
e. ten behoeve van het bouwen van antennedragers of masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken op een minimale afstand van 50 meter tot woningen, tot een bouwhoogte van 40 meter, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld:
    1. dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie, en
    2. dat rekening gehouden wordt met het voorkomen van onevenredige hinder voor omwonenden en schade aan het landschap, cultuurhistorie en ecologie.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingen

11.1.1 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, voor zover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat:

a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
b. geen van de grenzen met meer dan 10 meter wordt verschoven.

11.1.2 Voorwaarden

Van de in lid 11.1.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid mag:

a. slechts gebruik worden gemaakt indien aannemelijk is dat daardoor de gebruikswaarde dan wel het woongenot voor belendende percelen niet onevenredig wordt aantast en mits toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet tot een aanmerkelijke aantasting van de structurele opzet van het plan en de stedenbouwkundige eenheid van het desbetreffende gedeelte van het plan zal leiden;
b. geen gebruik worden gemaakt indien een wijziging tot gevolg zou hebben dat de op grond van de Wet geluidhinder hoogst toelaatbare geluidsbelasting van woningen wordt overschreden, tenzij door het treffen van voorzieningen aan de woningen of op andere wijze binnen de hoogst toelaatbare waardes kan worden gebleven.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen is bedoeld de desbetreffende wet zoals die luidt op het tijdstip van terinzageleggen van het ontwerp van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de partiële herziening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 13.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1, sub a met maximaal 10%.

c. Lid 13.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de partiële herziening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met de partiële herziening strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

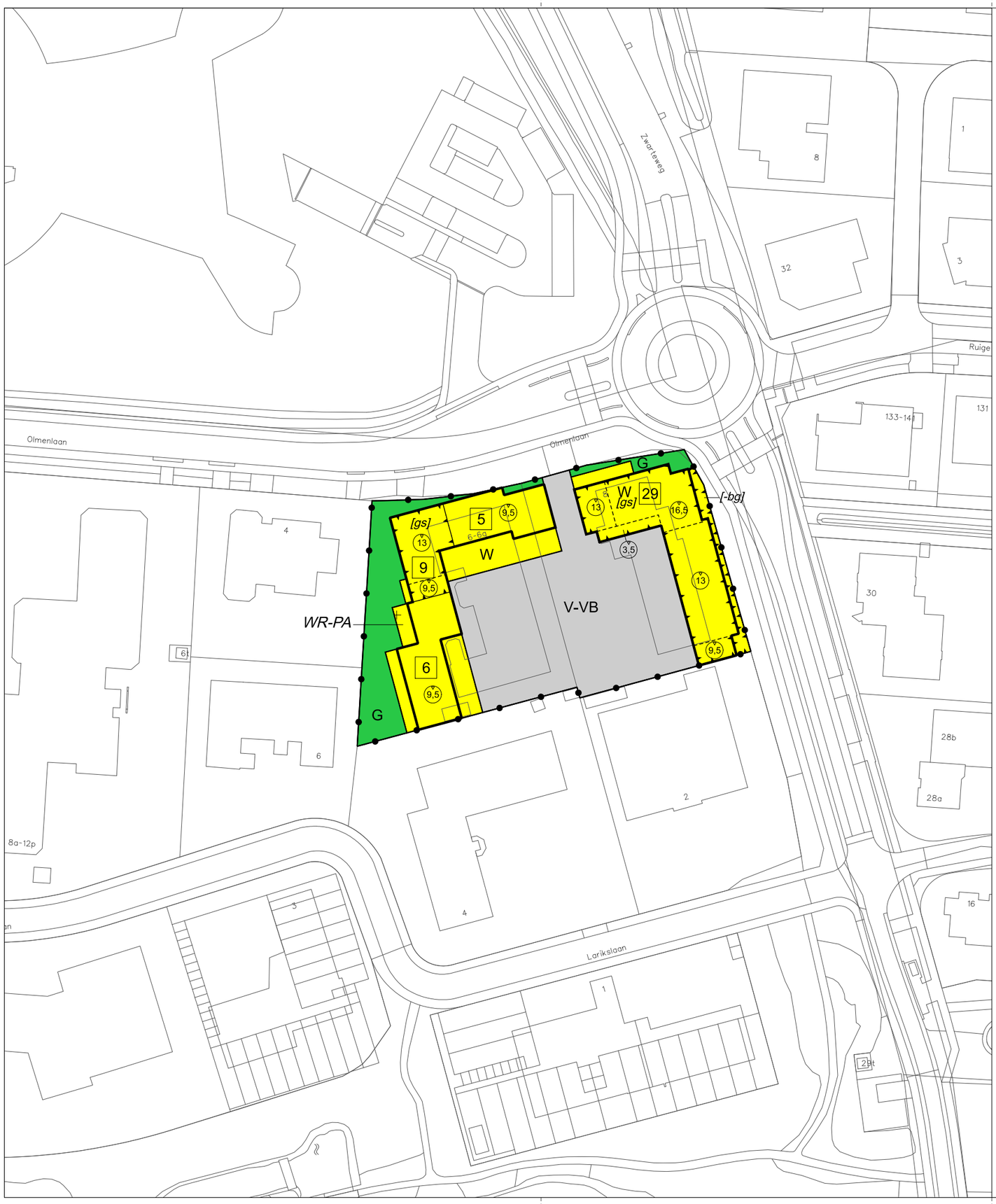
c. Indien het gebruik, bedoeld in 13.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Lid 13.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
regels van het 'Bestemmingsplan Olmenlaan 6 en 8' van de gemeente Leusden.

Analoge verbeelding



Plangebied

Plangebiedsgrens

artikelnummer

Bestemmingen

3 — G — Groen

4 — V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied

5 — W — Wonen

6 — WR-PA — Waarde - Park

Aanduidingen

bouwvlak

[-bg] — bijgebouwen uitgesloten

[gs] — gestapeld

13 — maximum bouwhoogte (m)

9 — maximum aantal wooneenheden

Verklaringen

BGT en kadastrale gegevens

Gemeente Leusden

Bestemmingsplan Olmenlaan 6 en 8

analoge verbeelding

N

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 0327-38	
tekeningnummer: 0327-38-P01	
IDN: NL.IMRO.0327.286-0301	
datum: mei 2022	schaal: 1:1000
status: ontwerp	formaat: A3