

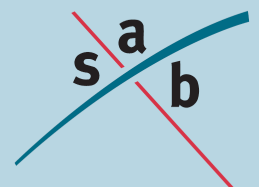
Bestemmingsplan

Biezenkamp, herziening 2016

Toelichting

Gemeente Leusden

Datum: 25 mei 2016
Projectnummer: 150434
ID: NL.IMRO.0327.170-0301



INHOUD

TOELICHTING

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Aanleiding | 3 |
| 1.2 | Plangebied | 4 |
| 1.3 | Vigerend bestemmingsplan | 5 |
| 1.4 | Leeswijzer | 5 |
| | | |
| 2 | Het plan | 6 |
| 2.1 | Huidige situatie plangebied | 6 |
| 2.2 | Toekomstige situatie plangebied | 7 |
| | | |
| 3 | Beleidskader | 12 |
| 3.1 | Rijksbeleid | 12 |
| 3.2 | Provinciaal beleid | 15 |
| 3.3 | Gemeentelijk beleid | 17 |
| | | |
| 4 | Uitvoerbaarheid | 21 |
| 4.1 | Geluid | 21 |
| 4.2 | Lucht | 25 |
| 4.3 | Hinder van bedrijven | 27 |
| 4.4 | Archeologie | 28 |
| 4.5 | Externe veiligheid | 30 |
| 4.6 | Flora en fauna | 31 |
| 4.7 | Bodem | 33 |
| 4.8 | Water | 34 |
| 4.9 | Kabels en leidingen | 36 |
| 4.10 | Verkeer en parkeren | 37 |
| 4.11 | Distributieplanologisch onderzoek | 41 |
| 4.12 | Economische uitvoerbaarheid | 42 |
| | | |
| 5 | Juridische regeling | 43 |
| 5.1 | Algemeen | 43 |
| 5.2 | Dit bestemmingsplan | 44 |
| | | |
| 6 | Communicatie / maatschappelijk draagvlak | 47 |
| 6.1 | Vorbereiding | 47 |
| 6.2 | Ontwerpbestemmingsplan | 47 |

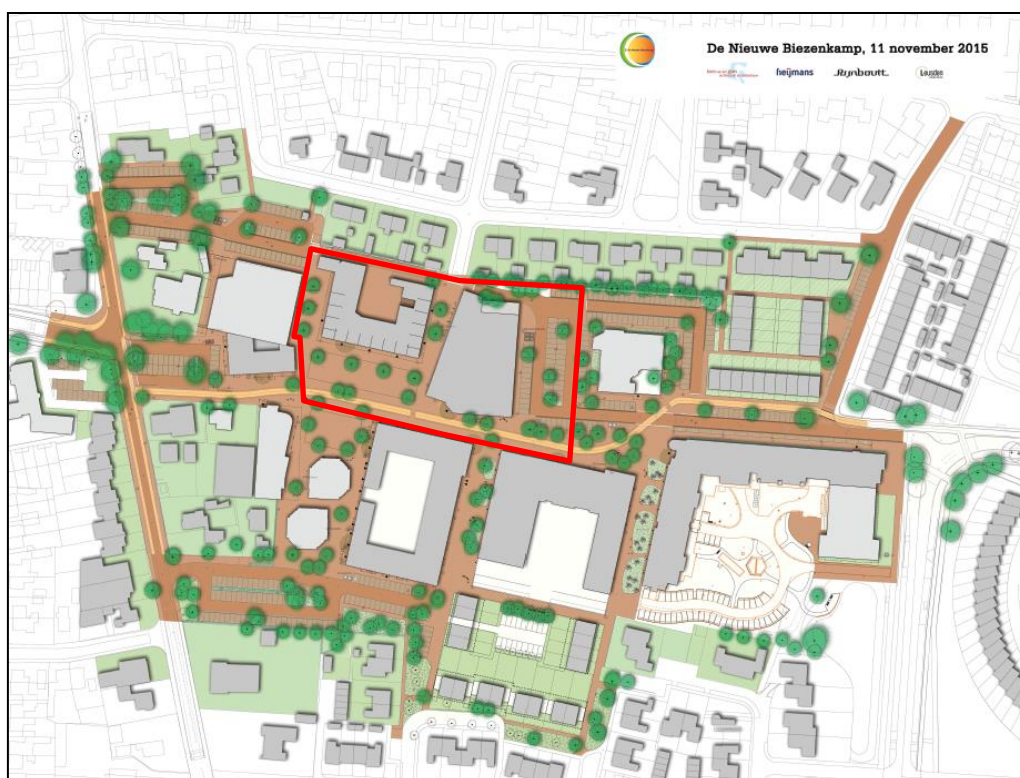
Bijlagen

| | |
|------------|---|
| Bijlage 1 | bouwplan L-blok |
| Bijlage 2 | akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai |
| Bijlage 3 | onderzoek toename geluidshinder aanpassing Ossensteegje |
| Bijlage 4 | akoestisch onderzoek industrielawaai |
| Bijlage 5 | onderzoek luchtkwaliteit |
| Bijlage 6 | ecologisch onderzoek |
| Bijlage 7 | bodemonderzoek 2015 |
| Bijlage 8 | bodemonderzoek 2006 |
| Bijlage 9 | parkeerbalans |
| Bijlage 10 | distributieplanologisch onderzoek |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Leusden is voornemens een deel van het geldende bestemmingsplan voor winkelcentrum De Biezenkamp te herzien. Voor het winkelcentrum is in 2011 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, dat de vitalisering van het gebied mogelijk maakt. In het vigerende bestemmingsplan zijn bouwmogelijkheden opgenomen om extra appartementen en een extra supermarkt toe te voegen. Om diverse redenen zijn niet alle planologische mogelijkheden gerealiseerd en is het wenselijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, dat recht doet aan de huidige ontwikkelingen en de ontwikkelingen die reeds zijn gerealiseerd.



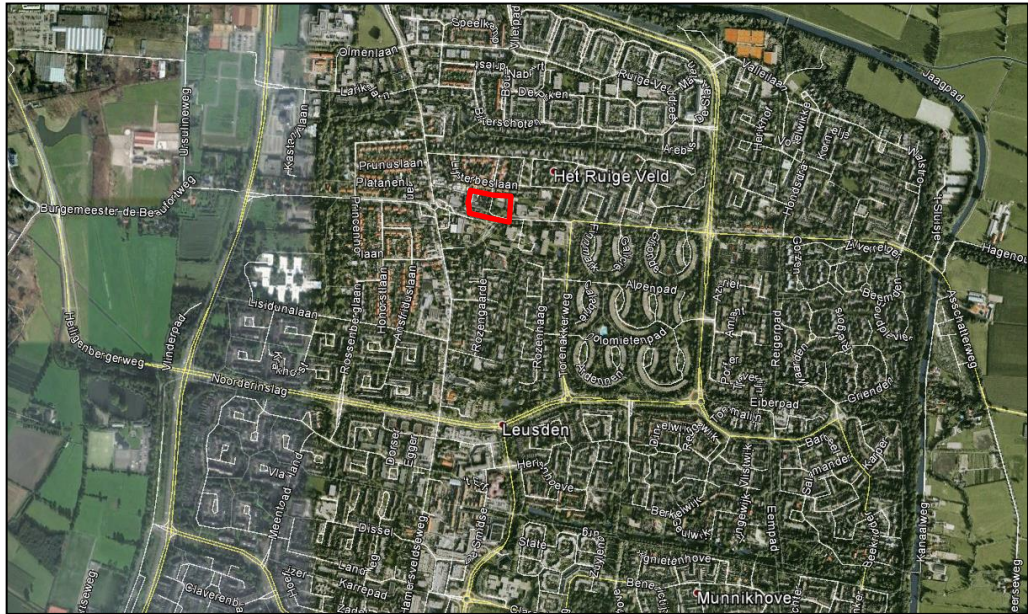
Ontwerp De Biezenkamp met ligging plangebied (bron: buro van der goes architectuur en stedenbouw)

Met voorliggend bestemmingsplan komen 45 appartementen en 8 grondgebonden woningen uit het geldende bestemmingsplan te vervallen en is een nieuwe locatie binnen het plangebied gevonden voor de toe te voegen nieuwe supermarkt. Boven de supermarkt zijn 18 nieuwbouw appartementen voorzien. In het U-blok blijven 8 tot 10 bestaande appartementen behouden.

De nieuwe plannen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkelingen mogelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied is een onderdeel van het winkelcentrum De Biezenkamp, het oude centrum van het dorp Hamersveld. Het plangebied wordt begrensd door het Ossensteegje aan de noordzijde, de Marcuskerk aan de oostzijde, en door diverse nieuwbouwcomplexen aan de zuid- en westzijde. Op onderstaande afbeeldingen zijn de ligging en de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven. Voor een exacte weergave van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Globale weergave ligging plangebied in Leusden (bron: Google Earth)



Globale begrenzing van het plangebied (bron: provincie Utrecht)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het “Bestemmingsplan Biezenkamp”, dat door de raad is vastgesteld op 29 september 2011. In het plangebied (rood gearceerd) gelden de bestemmingen “Centrum - 2”, “Wonen”, “Groen” en “Verkeer - Verblijf”. Verder is gedeeltelijk de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 1” van toepassing. Het bestemmingsplan maakt ter plaatse van de dubbelbestemming “Centrum - 2” een supermarkt mogelijk met een oppervlakte van 1.320 m². Ter plaatse van de bestemming “Wonen” zijn aaneengebouwde, grondgebonden woningen toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan is het “U-blok”, waar momenteel op de begane grond winkels en andere dienstverlenende functies een plaats hebben en op de verdieping appartementen aanwezig zijn, niet opgenomen.



Uitsnede van “Bestemmingsplan Biezenkamp” (bron: Gemeente Leusden)

Het nieuwe plan voor het plangebied maakt het behoud van het bestaande U-blok mogelijk. De bebouwing zoals die was voorzien binnen de bestemming “Centrum - 2” zal niet langer worden gerealiseerd. Daarnaast wordt de locatie van de supermarkt ten opzichte van het vigerende plan in oostelijke richting opgeschoven, waardoor deze grotendeels ter plaatse van de vigerende woonbestemming terecht komt. De nieuwe plannen voor het plangebied passen dus niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Een gedeeltelijke herziening van “Bestemmingsplan Biezenkamp” is noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

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

2 Het plan

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 *Werkelijke situatie*

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Leusden en beslaat een deel van winkelcentrum De Biezenkamp. Het plangebied wordt gevormd door een bestaand pand met winkels en woningen, een braakliggend perceel en een verkeersgebied.

Het bestaande "U-blok" bestaat op de benedenverdieping uit winkels en andere voorzieningen en wordt op de bovenverdieping gevormd door enkele appartementen. Ten oosten van het U-blok is een braakliggend perceel aanwezig. In het vigerende bestemmingsplan waren hier grondgebonden woningen voorzien.



Impressie van het plangebied: "U-blok"(links) en braakliggend terrein (rechts) (bron: Natuurkompas, 2015)

Rondom het plangebied vinden bouwactiviteiten plaats en zijn veel gebouwen in de afgelopen jaren opgeleverd.

Wat betreft infrastructuur heeft zich rondom het plangebied in de afgelopen jaren een flinke verandering voltrokken om sluijverkeer door De Biezenkamp te voorkomen. Het hoofdwegennet is uitgebreid en de Asschatterweg vormt nu alleen nog de entree tot het winkelcentrum. In De Biezenkamp is daardoor ruimte ontstaan voor een shared space gebied voor fietsers en voetgangers, dat verder alleen openstaat voor bevoorradingsverkeer. Hier zal in de toekomst ook de weekmarkt worden gehouden.



Zicht vanuit het plangebied richting het zuiden (bron: De Milieuadviseur, 2015)

2.1.2 Planologische situatie

In het vigerende bestemmingsplan is rekening gehouden met sloop van het U-blok en nieuwbouw daarvan met ruimte voor een supermarkt van maximaal 1.320 m², detailhandel, horeca in categorie 1, dienstverlening, laden en lossen voor de supermarkt en woningen (bestemming Centrum - 2). Het aantal woningen is niet gemaximaliseerd. Zo ook niet de oppervlakte van de andere toegestane functies. In het bestemmingsplan is niet bepaald of de oppervlakte van de supermarkt in bvo of wvo gerekend moet worden. Uitgaande van het feit dat het gehele bouwvlak mag worden bebouwd is een bebouwd oppervlak van maximaal 2.889 m² in de bestemming Centrum – 2 toegestaan. Daarnaast zijn grondgebonden woningen toegestaan, die niet meer dan 10 m diep mogen zijn en binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Dit leidt tot een oppervlakte van 480 m².

2.2 Toekomstige situatie plangebied

2.2.1 U-blok

In de toekomstige situatie blijft het U-blok behouden. Het pand zal drastisch worden opgeknapt om weer te kunnen voldoen aan de eisen van de huidige tijd. De puien op de begane grond worden optisch verlengd, waardoor de beperkte vrije hoogte van het pand wordt gemaskeerd. De puien op de begane grond sluiten hierdoor beter aan bij de nieuwbouw rondom het plein.



Het toekomstige aanzicht van het U-blok (bron: Architectenbureau Visser en Bouwman, 05-11-2015)

Op de begane grond van het U-blok blijven diverse functies mogelijk, zoals detailhandel, horeca en dienstverlening. Een supermarkt is hier nadrukkelijk niet toegestaan. De acht appartementen die zich op de eerste verdieping van het U-blok bevinden blijven in de toekomstige situatie behouden en ondergaan een opknopbeurt.

Voor een klein deel van het U-blok geldt dat het niet bezwaarlijk is als de woonfunctie tevens op de begane grond mogelijk wordt gemaakt. Het betreft de noordoostelijke hoek van het U-blok, die zich niet in het zicht van de rest van het winkelcentrum bevindt. Hiermee kunnen in totaal maximaal 10 woningen in het U-blok ontstaan.

Aan de noordzijde is het U-blok open. Hier bevinden zich enkele parkeerplaatsen. De gemeente ziet mogelijkheden om het gebouw in de toekomst op de begane grond dicht te bouwen, zodat ruimte ontstaat voor een grotere detailhandelsvoorziening. Een supermarkt behoort daarbij niet tot de mogelijkheden.

De oppervlakte van het U-blok bedraagt 1.363 m². In het DPO dat voor dit bestemmingsplan is opgesteld (zie paragraaf 4.11) zijn de winkelvoorzieningen in het bestaande U-blok meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat er, rekening houdend met de winkelvoorzieningen in het U-blok, nog voldoende behoefte bestaat om de supermarkt te kunnen realiseren. De behoefte aan detailhandel in het U-blok is hiermee voldoende aangetoond.

Om flexibiliteit te bieden aan eigenaren en gebruikers van het U-blok, wordt in dit bestemmingsplan tevens mogelijk gemaakt dat zich in het U-blok op de begane grond horeca- of dienstverlenende functies vestigen. Wat betreft horeca zijn uitsluitend vestigingen toegestaan die doorgaans geen overlast voor het leefklimaat veroorzaken, zoals restaurants, hotels, pensions, ijssalons, croissanterieën, lunchrooms etc. Cafés, cafetaria's en snackbars zijn niet toegestaan.

2.2.2 L-blok

De grondgebonden woningen die ter plaatse van het nieuwe L-blok waren voorzien zijn niet meer passend in de huidige woningmarkt. Ter plaatse van het woonblok dat was voorzien in het vigerende plan zal een supermarkt worden gerealiseerd, in plaats van de supermarkt die ter plaatse van het nieuwe U-blok was voorzien. Deze supermarkt wordt gesitueerd op de begane grond. Op de eerste, twee en derde verdieping is ruimte voor in totaal 18 appartementen. Op de eerste verdieping zal tevens ruimte zijn voor kantoorruimte en een opleidingscentrum voor de supermarkt en voor bergingen voor de appartementen.

De begane grond van het L-blok reikt tot 4,5 meter hoogte. De bovenste verdieping van het pand reikt tot 13,5 meter hoogte. De nokhoogte reikt tot maximaal 16 meter.

Op de navolgende afbeeldingen wordt een indruk gegeven van de toekomstige situatie van het L-blok. Het bouwplan voor het L-blok is opgenomen in bijlage 1.



Aanzicht oostgevel en westgevel L-blok (bron: Architectenbureau Visser en Bouwman, 05-11-2015)



Aanzicht zuidgevel L-blok (bron: Architectenbureau Visser en Bouwman, 05-11-2015)

2.2.2.1 Appartementen

De 18 appartementen die zijn voorzien hebben een oppervlakte van circa 100 m² en beschikken over een woonkamer met open keuken, balkon, twee slaapkamers, badkamer en berging. Op de eerste verdieping is voor elk appartement een berging van 5 m² voorzien. De entree van de appartementen en een fietsenberging bevinden zich aan de westzijde van het pand. Het aantal appartementen is vastgelegd in de regels.

2.2.2.2 Supermarkt

In het pand is een supermarkt voorzien met een winkelvloeroppervlak van 1.050 m². Dit getal komt voort uit de behoefte van de toekomstige huurder van de supermarktruimte en is kleiner dan de distributieplanologische ruimte die voor de supermarktfunctie is berekend. De oppervlakte (winkelvloeroppervlak) is in de regels vastgelegd.

Met winkelvloeroppervlak wordt in dit bestemmingsplan bedoeld:

Het oppervlak van een (winkel)unit dat voor het publiek vrij toegankelijk dan wel zichtbaar is inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen².

Tot het winkelvloeroppervlak wordt in ieder geval wel gerekend:

- paskamers;
- etalages;
- ruimte voor winkelwagentjes;
- entreeruimten;
- ruimte achter de toonbank;
- vitrines;
- schapruimte;
- ruimte achter de kassa in supermarkten.

Tot het winkelvloeroppervlak wordt in ieder geval niet gerekend:

- opslagruimte, kantoorruimte en magazijnruimte;
- toilet en keukenruimte;
- kantineruimte;
- alle ruimten die aan weersinvloeden onderhevig zijn (portiekruijnte, ruimte onder een afdak en dergelijke);
- klantenserviceruimte;
- productieruimte en reparatieruimte;
- trappenhuizen, liftkokers en trapgaten;
- afgesloten diepvries en koelruimten.

De behoefte aan het winkelvloeroppervlak is aangetoond in het behoefteonderzoek voor de nieuwvestiging van een supermarkt in het plangebied (bron: Q&A research, zal nog worden uitgewerkt tot volledig DPO door SAB). Uit het onderzoek blijkt dat er, rekening houdend met de bestaande winkelvoorzieningen in Leusden, distributief ruimte is voor een supermarkt in De Biezenkamp met een oppervlakte van 1.175 m² winkelvloeroppervlak. De behoefte voor een nieuwe supermarkt in het L-blok is hiermee voldoende aangetoond.

2.2.3 Openbare ruimte

In het bestemmingsplan is een groot gebied opgenomen met de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. De omvang van deze bestemming heeft vooral te maken met het feit dat in het vigerende bestemmingsplan bouwvlakken zijn opgenomen die niet benut zullen worden en waarvoor dus een andere bestemming noodzakelijk is.

In dit gebied ligt het primaat bij voetgangers en fietsers. Autoverkeer wordt ontmoedigd. Wel zijn er parkeerplaatsen mogelijk voor de winkels en de woningen.

² Locatus, 2013

2.2.4 Toegevoegde waarde van het plan

Met dit bestemmingsplan wordt de afronding mogelijk gemaakt van de ingrijpende opwaardering die winkelcentrum De Biezenkamp ondergaat.

Samen met het bestaande winkelaanbod ontstaat met de ontwikkelingen in het U-blok en L-blok een compleet aanbod voor de dagelijkse boodschappen. De supermarkt die is voorzien in het L-blok vormt een goede aanvulling op de full-service supermarkt die elders in het winkelcentrum aanwezig is. Gezamenlijk zorgen beide supermarkten voor een aantrekkende werking en daarmee voor extra winkelend publiek voor elkaar en de overige winkels in De Biezenkamp.

Met dit bestemmingsplan worden 45 appartementen uit het vigerende plan vervangen door 18 appartementen in het nieuwe L-blok en 8 tot 10 appartementen in het te behouden U-Blok. Een beperkt aantal grondgebonden woningen dat in het vigerende plan voorzien was ter plaatse van het L-blok zal niet binnen dit plangebied worden gerealiseerd. Deze veranderingen ten opzichte van het vigerende plan zorgen ervoor dat De Biezenkamp functioneel en stedenbouwkundig kan worden afgerond.

De Biezenkamp wordt met de opwaardering en het behoud van het bestaande U-blok (winkels en appartementen) en de bouw van het L-blok (supermarkt + appartementen) verder aangepast aan de wensen van deze tijd en heeft de juiste basis om als tweede winkel- en voorzieningengebied van Leusden (na het centrum) te functioneren: nu en in de toekomst.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

Toets plan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toets plan

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

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

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

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

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

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

Toets plan

De totale oppervlakte aan stedelijke functies (wonen, detailhandel, supermarkt) die in het plangebied met het nieuwe bestemmingsplan wordt toegestaan is kleiner dan de oppervlakte die in het plangebied onder het vigerende regime is toegestaan. Met het nieuwe bestemmingsplan worden bovendien minder woningen toegestaan dan met het vigerende plan. Dit bestemmingsplan maakt dus geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. Hieronder wordt e.e.a. verder uitgewerkt en toegelicht.

| Vigerend bestemmingsplan | Nieuw bestemmingsplan |
|---|--|
| Nieuw U-blok: detailhandel (wvo): 2.200 m ² Waarvan: supermarkt (wvo): 1.100 m ² | Huidige U-blok: 1.044 m ² |
| Rijwoningen: 480 m ² | Supermarkt (wvo) 1.050 m ² |
| Totaal stedelijke functies: 2.680 m ² | Totaal stedelijke functies: 2.094 m ² |

Supermarkt

Het bestemmingsplan betreft in feite een verplaatsing van een supermarkt ten opzichte van het vigerende planologische regime. Het bebouwd oppervlak van de supermarkt was op basis van het geldende bestemmingsplan ook al mogelijk, zij het op een andere plek. Het winkelvloeroppervlak (wvo) dat in het plangebied mogelijk wordt gemaakt neemt af.

Op dit moment zijn er meerdere uitspraken van de Raad van State³ waarin wordt gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als in een nieuw bestemmingsplan bebouwing ten behoeve van een stedelijke functie mogelijk wordt gemaakt, die het maximum bebouwd oppervlak uit het geldend bestemmingsplan niet overschrijdt.

³ Bijv. ABRvS 5 augustus 2015, zaaknummer 201500276/1/R2 en Vz. ABRvS 25 augustus 2015, zaaknummer 201503895/2/R2, www.raadvanstate.nl

Detailhandel U-blok

Het bestemmingsplan voorziet in een positieve bestemming voor het bestaande U-blok, terwijl deze functies in het vigerende bestemmingsplan niet meer waren opgenomen. Hoewel het U-Blok in het vigerende bestemmingsplan niet positief is bestemd, is het gebouw wel legaal aanwezig: het valt onder het in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bouwovergangsrecht. De winkelruimtes in dit gebouw zijn nog in gebruik, waardoor het gebruik als detailhandel onder het gebruiksovergangsrecht van het vigerende bestemmingsplan valt. Er is dus sprake van het conserverend bestemmen van bestaande planologische mogelijkheden. Volgens jurisprudentie van de Raad van State⁴ betreft dit geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk in het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Het plan is daarom niet aan de Ladder getoetst. Wel dient te worden aangetoond dat de bestemming, vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, passend is. Voor de onderbouwing van dit aspect is een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.11).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS)

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

De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten. In paragraaf 2.2.1 wordt nader ingegaan op de verordening. De PRS richt zich op het ruimtelijk beleid in de gehele provincie Utrecht en omvat verschillende onderdelen binnen de ruimtelijke ordening. In deze paragraaf wordt volstaan met de voor dit bestemmingsplan relevante thema's. Dit zijn Verstedelijking en Werken, Verkeer en vervoer.

3.2.1.1 Verstedelijking

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

⁴ ABRvS 1 juli 2015, BR 2015/78, www.raadvanstate.nl

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

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

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

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

3.2.1.2 Detailhandel

De provincie Utrecht wil voldoende ruimte bieden aan de veranderende wensen van consumenten en bedrijfsleven. De provincie zet in op de binnenstedelijke vernieuwing en vraagt bij gemeenten aandacht voor transformatie van verouderde winkelcentra. Bij ruimtelijke plannen voor nieuwe grootschalige detailhandelsontwikkelingen vraagt de provincie bij gemeenten aandacht voor regionale afstemming en het overtuigend aantonen van de behoefte. De ontwikkeling van detailhandel buiten de rode contouren (anders dan de verkoop van eigen producten als nevenfunctie op een agrarisch bedrijf) staat de provincie niet toe.

Toets plan

Met dit bestemmingsplan wordt de revitalisering van een verouderd winkelcentrum mogelijk gemaakt. Het plan sluit naadloos aan bij het beleid van de provincie als het gaat om binnenstedelijke vernieuwing en de aanpak van verouderde winkelcentra.

3.2.1.3 Verkeer en vervoer

De provincie Utrecht wil infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling op elkaar afstemmen. Dit betekent dat bij de planning van ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden met de mogelijkheden van de bestaande wegen en OV-verbindingen.

Bij de ruimtelijke afweging van nieuwe verstedelijkingslocaties hanteert de provincie de lagenbenadering. Dit betekent onder andere concreet dat is getoetst op de aanwezigheid van infrastructuur, de mogelijkheden van benutting van het OV-netwerk, de mogelijkheden van het autonetwerk, de effecten op de automobilititeit en de benodigde extra infrastructuur.

Mobiliteitstoets

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

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (verder: PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers.

In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Nota Detailhandel Leusden 2015

Detailhandel is van belang voor de leefbaarheid in Leusden. Winkelgebieden zijn de visitekaartjes van Leusden, de imagodragers van het dorp. De centra hebben een belangrijke ontmoetingsfunctie en zorgen voor levendigheid in de wijk / het dorp. De winkels vormen de belangrijkste basis voor het centrum van Leusden, het Hart van Leusden. Daarnaast zorgen winkels voor werkgelegenheid in de detailhandel én in aanpalende sectoren zoals horeca, groothandel en facilitaire dienstverlening.

Daarnaast zijn winkels de dragers van andere voorzieningen. Er treden synergie-effecten op. Als het aantal winkels afneemt, neemt ook het draagvlak voor bijvoorbeeld sociaal-maatschappelijke voorzieningen of zorgvoorzieningen af. Niet in de laatste plaats wordt opgemerkt dat de winkels in de centra van Leusden onlosmakelijk deel uitmaken van woningcomplexen. Een goed functionerend centrum is van elementair belang voor de leefbaarheid van de bovenliggende woningen.

Tegen deze achtergrond is de volgende ambitie geformuleerd:

- 1 Leusden streeft naar een blijvend aantrekkelijk voorzieningenniveau voor haar inwoners en bezoekers. Detailhandel levert daaraan een belangrijke bijdrage. De gemeente zet in op het behoud van de kracht van Leusden als – hoofdzakelijk – aankoopplaats van dagelijkse en doelgerichte (laagfrequente) boodschappen. Hiermee wil Leusden voorkomen dat koopkracht wegvloeit naar de omliggende gemeenten. De gemeente wil de winkelstructuur vitaal houden en waar mogelijk versterken. De detailhandelsstructuur bestaat uit de Hamershof, De Biezenkamp, de Hamersveldseweg, de Zuidhoek en Achterveld. Daarnaast zijn er perifere vestigingen op bedrijventerreinen.
- 2 Leusden zet in op behoud van werkgelegenheid. Daartoe wil de gemeente ondernemers de ruimte bieden om te ondernemen en nieuwe detailhandelsontwikkelingen (zoals webwinkelen) mogelijk te maken.

De gemeente ziet kansen in actuele detailhandelsontwikkelingen, die een aanvulling kunnen zijn op de bestaande structuur in Leusden. Ruimte bieden aan aanvullende, nieuwe initiatieven tegen de achtergrond van een dreigend overaanbod aan winkels vereist echter maatwerk en zorgvuldige afweging.

De Biezenkamp wordt getypeerd als wijkcentrum waar Leusdenaren hun (dagelijkse) boodschappen kunnen doen. Dit centrum heeft een sterke focus op de dagelijkse sector en onderscheidt zich daarmee van de Hamershof. Om deze heldere hoofdwinkelstructuur te behouden, is het wenselijk dat de focus op de dagelijkse sector in De Biezenkamp overeind blijft. Verwacht wordt dat de markt deze lijn zal hanteren. De komst van een tweede supermarkt naar De Biezenkamp is van belang voor de trekkracht van De Biezenkamp als wijkcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Hiermee behoudt De Biezenkamp binnen de hiërarchische structuur haar aanvullende positie op de Hamershof.

De gemeente ziet kansen voor detailhandel, maatschappelijke functies en dienstverlening in de nieuwe Biezenkamp. Het nieuwe bestemmingsplan wordt flexibel opgesteld, om een uitwisseling tussen deze functies mogelijk te maken. Dit komt de vitaliteit en levendigheid van De Biezenkamp ten goede. Het aantal m² detailhandel wordt niet uitgebreid ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan uit 2011.

Toets plan

De ontwikkeling is in lijn met de Nota Detailhandel, waarin het voornemen om in De Biezenkamp een tweede supermarkt toe te staan en het winkelcentrum te revitaliseren expliciet is opgenomen.

3.3.2 Woonvisie 2012-2022

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

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

Uit de Woonverkenning Leusden en het onderzoek onder woningzoekenden vloeit voort dat er in principe voldoende sociale huurwoningen zijn voor de doelgroep. Reeds een aantal jaren is er een bestuurlijke opdracht 400 extra betaalbare woningen tot 2015 te realiseren. In het coalitieakkoord 2010-2014 is neergelegd dat dit aantal op basis van de nieuwe Woonvisie zo nodig wordt bijgesteld.

Voor De Biezenkamp zijn tussen 2012 en 2022 in totaal 242 op te leveren woningen opgenomen in de woonvisie. Er is geen reden tot het bouwen van meer sociale huur- en koopwoningen dan die reeds aanwezig en nog in voorbereiding zijn (o.a. De Biezenkamp en Groot Agteveld).

Toets plan

De ontwikkeling van woningen in De Biezenkamp is in lijn met het beleid van de gemeente en sluit aan bij de huidige en voorgaande Woonvisie.

In de Woonvisie 2012-2022 wordt geconstateerd dat het op dat moment in uitvoering en voorbereiding zijnde woningbouwprogramma omvangrijker is dan de vraag. Het project "De Biezenkamp" voorzorg in een gedifferentieerd programma. Door herontwikkelingen is het duurdere huursegment uit het programma verdwenen. Een evenwichtige mix van verschillende financieringscategorieën in koop en huur is van meerwaarde voor het plan. De 18 woningen in blok L voorzien hierin, in de zin dat duurdere huurwoningen worden toegevoegd. Naar deze 18 woningen in dit woonmilieu is vraag. Afhankelijk van het moment waarop de verhuur start is er mogelijk concurrentie van gelijksoortige woningen elders in Leusden of de regio.

Voor de 9 woningen in het u blok is nog niet bepaald tot welke financieringscategorie deze horen. Gezien de kwaliteit en het beperkte aantal woningen is voor het handhaven van deze woningen marktruimte.

3.3.3 Masterplan De Biezenkamp (2005)

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

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

Al in het Masterplan uit 2005 is aangegeven dat winkelcentrum De Biezenkamp niet meer van deze tijd is. Het voldoet niet meer aan de eisen die aan het tweede voorzieningencentrum van Leusden (na 't Hamershof) moeten worden gesteld. Zowel de winkelpanden als de openbare ruimte behoeven dringend verbetering.

Om het winkelcentrum duurzaam te kunnen laten functioneren wordt de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum vergroot. Dit gebeurt door uitbreiding van het winkelcentrum, gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van het bestaande winkelcentrum en vernieuwing van de openbare ruimte.

De Biezenkamp blijft, ondanks een beperkte uitbreidingsmogelijkheid, een buurtwinkelcentrum. Uitgangspunt is dat de concurrentiepositie tussen dit buurtwinkelcentrum en het hoofdwinkelcentrum 't Hamershof niet verandert.

Verkeer en vervoer

De verkeersstructuur moet worden aangepast ten behoeve van de functies in De Biezenkamp toenemen. De verbinding Asschatterweg en Zwarteweg blijft in stand voor optimale bereikbaarheid van de (winkel-)voorzieningen.

De route gaat langs/over parkeervoorzieningen waardoor deze route onaantrekkelijk is voor sluipverkeer. De route is van éénrichtingsverkeer veranderd in tweerichtingsverkeer, maar is alleen overdag opengesteld. Dit betekent dat doorgaand autoverkeer tijdens de avond en nacht (en op zondag de hele dag) fysiek onmogelijk wordt gemaakt.

Toets plan

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

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

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

Met dit bestemmingsplan worden nieuwe, geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt: de 18 woningen boven de nieuwe supermarkt. Het bestemmingsplan maakt daarnaast de vestiging van een geluid veroorzakende functie mogelijk: de supermarkt. Ten slotte wordt het Ossensteegje, in het noorden van het plangebied, iets verlengd. Deze drie elementen van het bestemmingsplan zijn onderzocht.

4.1.2 Onderzoek wegverkeerslawaaï

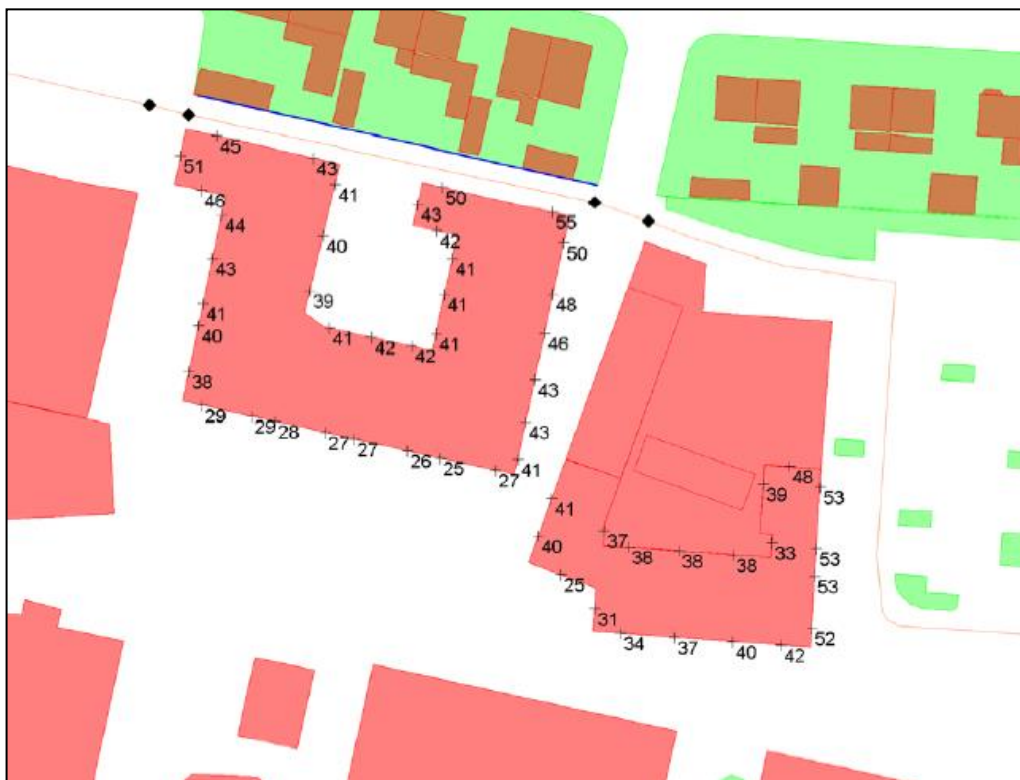
4.1.2.1 Toetsing aan de Wet geluidhinder

Volgens artikelen 76a en 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) en artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder (Bgh) moet bij het nieuwe planologisch regime waarin woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt binnen de zones van (spoor)wegen, akoestisch onderzoek worden verricht. Dit onderzoek, opgenomen in bijlage 2, heeft tot doel inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van wegverkeerslawaaï.

De wegen in en om het plangebied kennen een 30 km-regime. Volgens de Wgh geldt voor deze wegen geen onderzoeksplicht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is toch onderzoek⁵ gedaan naar de geluidhinder ten gevolge van deze weg.

Uit dit onderzoek blijkt dat bij woningen in het L-blok (boven de toekomstige supermarkt) en in het U-blok de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Ter plaatse van het U-blok bedraagt de hoogste geluidsbelasting (ten gevolge van het Ossensteegje overgaand in de Asschatterweg) 55 dB, ter plaatse van het L-blok bedraagt de hoogste geluidsbelasting 53 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh).

⁵ SAB, "Akoestisch onderzoek wegverkeer Biezenkamp, herziening 2016", 21 april 2016, projectnummer 150434



Hoogste geluidsbelastingen in dB t.g.v. Ossensteegje en Asschatterweg (incl. aftrek ex artikel 110g Wgh)

Voor wegen met een 30 km-regime is geen hoogst toelaatbare geluidsbelasting vastgelegd in de Wgh. Ter vergelijking wordt de hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor een vergelijkbare 50 km-weg gebruikt voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Voor een 50 km-weg bedraagt de hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn lager dan deze hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

4.1.2.2 Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit dient bij woningen een akoestische binnenwaarde van 33 dB ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden.

De hoogste geluidsbelastingen (exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) ten gevolge van het Ossensteegje overgaand in de Asschatterweg bedragen 58 dB ter plaatse van het L-blok en 60 dB ter plaatse van het U-blok. Dit betekent dat een minimale gevelwering van respectievelijk 25 dB en 27 dB moet worden toegepast⁶.

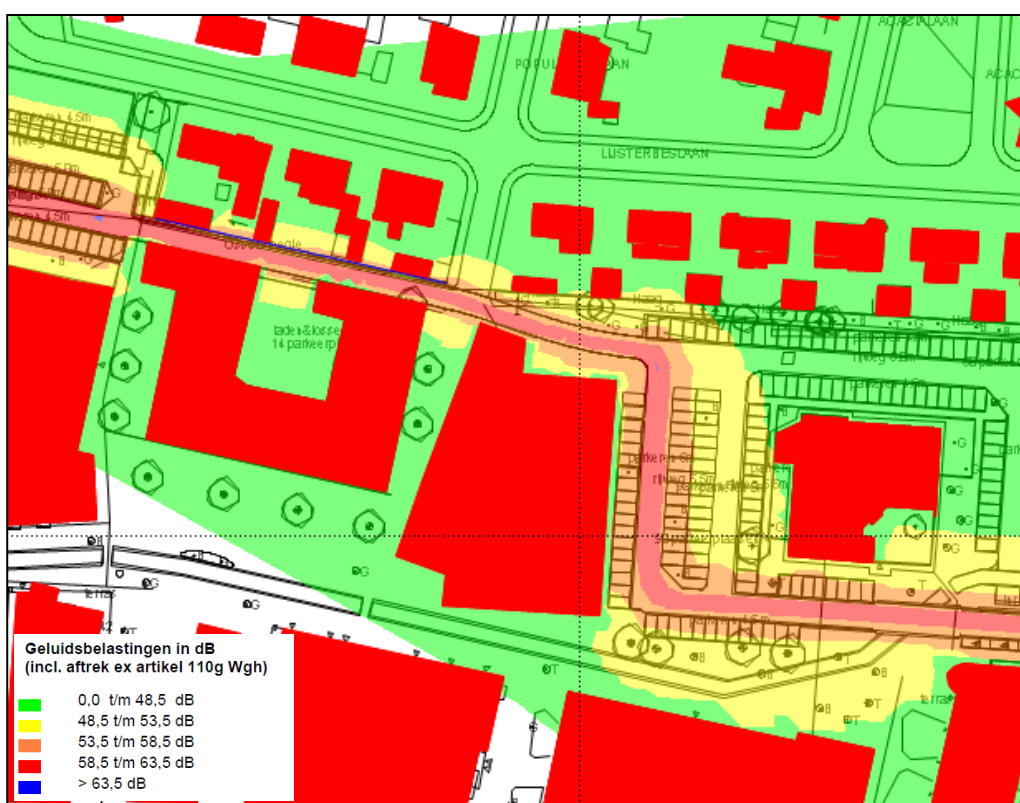
4.1.2.3 Toename geluidshinder door aanpassing Ossensteegje

Om de vestiging van de nieuwe supermarkt in het L-blok mogelijk te maken wordt het Ossensteegje, overgaand in de Asschatterweg, aangepast. Het Ossensteegje wordt ter plaatse van de nieuwe supermarkt verlengd. Ter hoogte van het U-blok wordt een dynamische afsluiting gerealiseerd, die bijvoorbeeld 's nachts en op zondag afgesloten kan worden. Het Ossensteegje wordt voorzien van geluidarme klinkers.

⁶ Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB.

Rondom het Ossensteegje en de Asschatterweg liggen woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. In een aanvullend akoestisch onderzoek⁷ is daarom inzicht gegeven in het akoestische klimaat bij de aanwezige geluidsgevoelige bestemmingen in de huidige (2015) en toekomstige situatie (2026). Het geluidsonderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Hoewel het Ossensteegje een 30 km-regime heeft en dus niet onderzoeksplchtig is op basis van de Wgh, dient de ontwikkeling getoetst te worden aan een goede ruimtelijke ordening. Bij gebrek aan normen voor 30 km-wegen is hiervoor de hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg gebruikt. Van belang is of er, als gevolg van de ingrepen, een geluidstoename van meer dan 2 dB wordt verwacht én een gevelbelasting hoger dan 48 dB wordt verwacht.



Geluidscontouren van het Ossensteegje overgaand in de Asschatterweg in 2026

Uit het onderzoek blijkt dat in de periode 2015-2026 nergens de geluidbelasting met meer dan 2 dB toeneemt terwijl tegelijkertijd de waarde van 48 dB wordt overschreden. Ter plaatse van de woningen boven het U-blok wordt de voorkeursgrenswaarde weliswaar overschreden (zie par. 4.1.2.1), maar de overschrijding neemt als gevolg van de ingrepen in het Ossensteegje met 2,16 dB af. Bij de Marcuskerk (Asschatterweg 23) neemt de geluidsbelasting met 1,7 dB toe tot 50,2 dB in 2026. Een kerk is formeel volgens de Wgh geen geluidsgevoelig object. Naar verwachting zal de dynamische afsluiting op het Ossensteegje (ter hoogte van het U-blok) op zondag gesloten zijn, waarmee te verwachten is dat de verkeersintensiteiten (en de daarmee samenhangende geluidshinder) gedurende de kerkdiensten op zondag lager zijn dan in de

⁷ SAB, "Toename van de geluidshinder door de aanpassing van het Ossensteegje", 25 november 2015, projectnummer: 150434

huidige situatie. Hierdoor neemt de geluidshinder tijdens de kerkdiensten af door de voorgenomen werkzaamheden en verbetert de akoestische situatie tijdens de kerkdiensten.

4.1.3 Onderzoek industrielawaai

In het bestemmingsplan wordt een supermarkt met een laad- en losplaats mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkeling is in april 2016 een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (zie bijlage 4).

Uit het onderzoek zijn de volgende deelconclusies te trekken:

- 1 Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen
Uit het onderzoek blijkt dat bij geen van de omliggende woningen de grenswaarden van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit en de ambitiewaarde van 55 dB(A) uit het gemeentelijke geluidbeleid wordt overschreden ten gevolge van langtijdgemiddelde geluidshinder..
- 2 Maximale geluidsbelastingen
Uit dit onderzoek naar de maximale geluidsbelastingen blijkt dat bij geen van de woningen de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit (dus zonder toetsing aan de maximale geluidsbelastingen in de dagperiode afkomstig van laden en lossen) worden overschreden. De hoogste maximale geluidsniveaus worden veroorzaakt door het rijden van winkelwagens.
Wanneer in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook wordt getoetst aan de maximale geluidsbelastingen afkomstig van het laden en het lossen in de dagperiode, dan bedraagt de maximale geluidsbelasting 79 dB(A). Deze maximale geluidsbelastingen worden veroorzaakt door het afblazen van de remlucht door de vrachtwagens. Het afblazen van de remlucht gebeurt niet constant. Door de beperkte frequentie van het afblazen van de remlucht in de dagperiode zijn de optredende maximale geluidsbelastingen acceptabel.
- 3 Geluidsbelastingen t.g.v. indirecte hinder
Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), uit de Schrikkelcirculaire wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de indirecte hinder bedraagt 61 dB(A). De hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 65 dB(A) uit de Schrikkelcirculaire wordt niet overschreden.

Conclusie

Aangezien de grenswaarden voor de langtijdgemiddelde van 50 dB(A) en maximale geluidsbelastingen van 70 dB(A) uit het Activiteitenbesluit niet worden overschreden en de indirecte hinder binnen de normen (ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 65 dB(A)) uit de Schrikkelcirculaire blijven, is er geen belemmering om de supermarkt te realiseren. Vanuit akoestisch oogpunt is er dan ook geen belemmering voor de realisatie van de supermarkt.

4.1.4 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken naar wegverkeerslawaai vanwege de realisatie van nieuwe woningen en het verleggen van het Ossensteegje en het onderzoek industrielawaai vanwege de vestiging van een supermarkt kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

Hierbij wordt aangetekend dat op basis van het Bouwbesluit 2012 bij de woningen in het U-blok en het L-blok een minimale gevelwering van respectievelijk 27 dB en 25 dB zal worden toegepast.

4.2 Lucht

4.2.1 Algemeen

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

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

Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt.

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

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

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

4.2.2 Onderzoek

Voor de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd (zie bijlage 5)

Het plan bestaat uit de realisatie van detailhandel in het winkelcentrum "De Biezenkamp" en de realisatie van een nieuwe supermarkt met daar boven 18 appartementen. De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor winkels en supermarkten. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit wordt gedaan door de toename van de luchtverontreiniging ten gevolge van extra verkeersbewegingen van het plan inzichtelijk te maken.

Berekening planbijdrage

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van de kengetallen van het CROW. De verkeersgeneratie door auto's is afkomstig uit de CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Hierbij is uitgegaan van een "matig stedelijk" gebied aan de "rand van het centrum". Voor de realisatie van de supermarkt is uitgegaan van een discountsupermarkt (hoogste verkeersgeneratie) en voor de detailhandel van "binnenstad of hoofdwinkel(stads) centrum 20.000-30.000 inwoners". Voor de bevoorrading van de supermarkt en de detailhandel is uitgegaan van 0,475 mvt/e per 100 m² bvo van vrachtwagens.

Met behulp van de NIBM-rekentool1 (versie mei 2014) is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan berekend. Een plan is in betekenende mate wanneer de toename van de luchtverontreiniging (NO₂ of PM₁₀) meer is dan 1,2 µg/m³. Wanneer een plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wm niet noodzakelijk. Bij het opstellen van de NIBM-rekentool is uitgegaan van een worstcase situatie: bij de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging.

Standaard gaat de NIBM-rekentool uit dat het rekenpunt ligt op 5 meter van de wegrand. Op basis van de gewijzigde Handreiking Reken aan luchtkwaliteit, Actualisatie 2011, mag worden gerekend met een afstand van het rekenpunt tot de wegrand van 10 meter. In dit onderzoek is dan ook gerekend op 10 meter uit de wegrand.

Conclusie NIBM-toets

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van de gehele ontwikkeling kleiner is de NIBM-grens van 1,2 µg/m³, daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aangezien het plan

NIBM is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzichtelijk gemaakt of er sprake van een dreigende grenswaarde overschrijding.

Toets grenswaarden

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

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

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Hinder van bedrijven

4.3.1 Algemeen

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

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'⁹ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het

⁹ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

4.3.2 Onderzoek

Het plan voorziet in de realisatie van een deel van een winkelcentrum en woningen. Daarmee is er sprake van de realisatie van een nieuwe milieuhinder veroorzakende functie (het winkelcentrum) en nieuwe milieuhindergevoelige functies (woningen). Geluid is hierbij de bepalende factor. In paragraaf 4.1 is uitvoerig ingegaan op het aspect geluid.

4.3.3 Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt is er geen belemmering voor de realisatie van het winkelcentrum en de woningen (zie paragraaf 4.1). Het aspect bedrijfshinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 Archeologie

4.4.1 Algemeen

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

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

In een deel van het plangebied is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" van toepassing, die duidt op een hoge archeologische verwachting. Bij ingrepen in de bodem met een oppervlakte van meer dan 100 m² en met een grotere diepte dan 0,3 meter moet een archeologisch onderzoek worden overlegd.

4.4.2 Onderzoek

In verband met de bouwplannen voor De Biezenkamp is in 2007 een bureauonderzoek uitgevoerd door het Centrum voor Archeologie van de gemeente Amersfoort (CAR)¹⁰. In de zomer van 2011 heeft op basis van het toenmalige stedenbouwkundig plan een herziening van dit onderzoek plaatsgevonden in de vorm van een quickscan archeologie¹¹. Op basis van beide rapporten is op de verbeelding van het vigerende

¹⁰ CAR, T. d'Hollosy, Bureauonderzoek Plangebied Biezenkamp, Leusden, 2007

¹¹ CAR, M.L.Verhamme, Archeologische Quickscan ten behoeve van Bestemmingsplan De Biezenkamp Leusden, 2011

bestemmingsplan een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1” opgenomen, die voor een klein deel van toepassing is ter plaatse van het L-blok.



Weergave dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1” in het plangebied (bron: CAR)

Aangezien de omvang van het gebied binnen het bouwvlak van blok L minimaal is, is in overleg met het Centrum voor Archeologie bepaald dat voorafgaand aan de werkzaamheden binnen het plangebied geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden. Er geldt dus een ontheffing van archeologisch onderzoek.

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

4.4.3 Conclusie

Het aspect Archeologie vormt geen belemmering voor dit plan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

4.5.2 Onderzoek

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

Op grond van het Bevi geldt voor kwetsbare objecten een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Het groepsrisico wordt getoetst aan een oriëntatiewaarde.

In deze toetsingswaarde voor het groepsrisico is de kans op groepen slachtoffers verwerkt. Het is gekoppeld aan de personendichtheid binnen het invloedsgebied van een ongeval met een gevaarlijke stof. Aangezien in en nabij het plangebied geen relevante inrichtingen zijn gelegen waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, vervalt deze verantwoordingsplicht.

De gemeenteraad heeft op 14 november 2013 het besluit routing gevaarlijke stoffen gemeente Leusden vastgesteld. Dit houdt in dat de volgende gemeentelijke wegen of weggedeelten zijn aangewezen waarover het vervoer van routeplichtige gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden:

- het weggedeelte van de Randweg vanaf de A28 – Groene Zoom;
- het weggedeelte van de Randweg vanaf de Groene Zoom – de A28;
- het weggedeelte van de Groene Zoom.

De genoemde weggedeelten liggen op een ruime afstand van het plangebied. Over het eventuele transport van gevaarlijke stoffen over wegen in en nabij het plangebied zijn geen gegevens bekend, maar de verwachting is dat dit minimaal is. In de nabijheid van het plangebied is geen spoor of water aanwezig waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd. Er zijn eveneens geen relevante buisleidingen aanwezig.

4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.6 Flora en fauna

4.6.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

4.6.2 Onderzoek

Door SAB is in november 2015 een quick scan flora en fauna uitgevoerd, waarbij de mogelijkheden die in het plangebied worden geboden zijn onderzocht op hun mogelijke effecten op beschermde gebieden en soorten in het plangebied of in de omgeving. De quick scan is als bijlage 6 aan deze toelichting toegevoegd.

4.6.2.1 Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Gezien de ligging van het plangebied buiten de EHS en beschermde natuurgebieden zijn negatieve effecten op deze gebieden niet te verwachten.

Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.6.2.2 Soortenbescherming

De meeste van de in het plangebied voorkomende soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Met de plannen zijn negatieve effecten op de strikt beschermde vleermuizen, huismus en gierzwaluw niet op voorhand uit te sluiten. Deze soorten zijn mogelijk aanwezig in het U-blok. Ter plaatse van het L-blok worden deze soorten niet verwacht. Voor de soorten in het U-blok geldt dat bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen, een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet van toepassing kan zijn.

Het gebruik van het plangebied door deze soorten kan door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht zodat het werkelijke effect van het plan op (het leefgebied van) de daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is en of het aspect Ffw de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Bij een ontheffing Ffw worden vaak mitigerende en/of compenserende maatregelen gevraagd. Als wordt voldaan aan dergelijke voorwaarden, kan op basis van eerdere ervaringen redelijkerwijs worden verwacht dat een dergelijke ontheffing door het Ministerie van Economische Zaken wordt verleend.

4.6.3 **Conclusie**

Ter plaatse van het L-blok wordt nieuwe bebouwing opgericht en worden enkele platanen geroid. Op basis van de quick scan flora en fauna kan worden geconstateerd dat met deze ontwikkeling naar verwachting geen ecologische waarden worden geschaad.

Ter plaatse van het U-blok wordt de bestaande bebouwing, die in het vigerende bestemmingsplan onder het overgangsrecht is komen te vallen, behouden en opnieuw als zodanig bestemd. Het bestaande gebruik van het U-blok wordt voortgezet. Het opknappen van het U-blok is hiervoor geen voorwaarde. Het aspect flora en fauna vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Wel kan worden opgemerkt dat met het opknappen van het U-blok mogelijk beschermde soorten kunnen worden verstoord en dat sprake kan zijn van een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor deze werkzaamheden.

4.7 Bodem

4.7.1 Algemeen

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

4.7.2 Onderzoek

L-blok

Ter plaatse van het L-blok is in februari 2015 een verkennend bodemonderzoek¹² uitgevoerd op de plek van de voormalige school, die in 2012 is gesloopt. Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740: onderzoeksstrategie voor onverdachte locatie.



Situatietekening bodemonderzoek 2015 (bron: P&J Milieu BV)

Op basis van het bodemonderzoek (zie bijlage 7) is geconcludeerd dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan of voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

¹² P&J Milieu BV, 2015, 'Verkennd bodemonderzoek De Biezenkamp Leusden', kenmerk: 1503502A

U-blok

Het meest recente onderzoek dat is uitgevoerd ter plaatse van het U-blok en het overige openbare terrein van het plangebied komt uit 2006. In dat jaar is een bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van het vigerende bestemmingsplan voor De Biezenkamp¹³. In het kader van dat verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 8) zijn in de vaste bodem geen gehalten boven de tussenwaarde aangetoond. De aangetroffen verhoogde gehalten betreffen zonder uitzondering licht verhoogde gehalten. Er is geen reden voor nader onderzoek. Ook is indicatief getoetst aan het Bouwstoffenbesluit (nu Besluit Bodemkwaliteit). Er is sprake van 'schone grond'.

Er hebben zich sinds 2006 in dit deel van het plangebied geen feiten of omstandigheden voorgedaan die ertoe hebben geleid dat de bodem in de tussentijd verontreinigd zou zijn. Het onderzoek en de conclusies is daarom nog steeds actueel.

4.7.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.8 Water

4.8.1 Beleid

Nationaal Waterplan

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

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

¹³ P&J Milieuservices, 2006, 'Verkennend bodemonderzoek en indicatieve bodemonderzoeken Masterplan De Biezenkamp te Leusden'

Waterplan 2010-2015 provincie Utrecht

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

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

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

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

Waterbeheersplan Waterschap Vallei & Eem 2010 - 2015¹⁴

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

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

¹⁴ Per 1 januari 2013 zijn Waterschap Veluwe en Waterschap Vallei en Eem samen gegaan als waterschap Vallei en Veluwe. Omdat dit Waterschap nog geen eigen beleid heeft geformuleerd wordt, bij de toetsing van dit plan, getoetst aan het beleid van het voormalige waterschap Vallei en Eem. Het plangebied lag binnen het werkveld van dit waterschap.

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

4.8.2 Watertoets

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

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

Met het plan voor het U-blok en L-blok wordt geen verhard oppervlak toegevoegd aan het totale verharde oppervlak van De Biezenkamp.

4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.9 Kabels en leidingen

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

4.10 Verkeer en parkeren

De functies die zich in het plangebied gaan vestigen trekken allemaal verkeer aan. Iedere functie – supermarkt, woningen, winkels, horeca, (zakelijke) dienstverlening - heeft daarbij zijn eigen kenmerken.

4.10.1 Autoverkeer

In en rond het plangebied is alleen ruimte voor bestemmingsverkeer (verkeer met een herkomst of bestemming De Biezenkamp). De vroegere oost-westroute voor autoverkeer via de Asschatterweg naar de Hamersveldseweg van/naar Amersfoort en A28 is komen te vervallen. De Middenweg/Randweg en de Noorderinslag/ Groene Zoom zijn daarvoor de aangewezen alternatieven.

Het Ossensteegje in het noorden van het plangebied behoudt zijn huidige breedte. Het vigerende plan voorzag voor het Ossensteegje in de instelling van eenrichtingsverkeer (alleen van west naar oost). Om te zorgen voor een optimale bereikbaarheid van de twee supermarkten en een optimale benutting van de beschikbare parkeervoorzieningen binnen het totale plangebied wordt het huidige tweerichtingsverkeer echter toch in stand gehouden. Om de nadelige effecten van het tweerichtingsverkeer voor omwonenden zo goed mogelijk te compenseren kan het Ossensteegje tijdens de avond en nacht worden afgesloten voor autoverkeer middels een dynamische afsluiting.

4.10.2 Fietsverkeer

In het vigerende plan voor De Biezenkamp was het voornemen om doorgaand fietsverkeer langs de noordzijde van het winkelgebied richting Zwarteweg te leiden. Deze fietsroute is inmiddels komen te vervallen. Zowel bestemmings- als doorgaand fietsverkeer rijdt door het hart van De Biezenkamp. Er wordt een rijloper voor de (doorgaande) fietsers aangelegd. Deze maakt deel uit van het voetgangersgebied. De gedachte achter de aanleg van een rijloper is het creëren van een duidelijkheid; voetgangers weten waar zij de doorgaande fietsers kunnen tegenkomen.

4.10.3 Voetgangers

In het centrale deel van het plangebied ligt het primaat bij de voetgangers. Dit voetgangersgebied, dat obstakelvrij wordt ingericht, staat echter ook open voor fietsers en bevoorradingsverkeer.

Voor ouderen en scholieren zijn veilige looproutes van groot belang. Daar waar looproutes worden gekruist door fiets of auto worden maatregelen getroffen om de kans op ongevallen te minimaliseren. Ook de kwaliteit van het winkelerf en de loopverbindingen vanaf de parkeerplaatsen krijgen extra aandacht.

4.10.4 Parkeervoorzieningen

Het plangebied, bestaande uit het L-blok, het U-blok en de openbare ruimte daaromheen, is een klein onderdeel van het winkel- en voorzieningengebied De Biezenkamp.

Het aspect parkeren kan daarom niet op het schaalniveau van het plangebied worden behandeld, maar wordt behandeld op het niveau van de hele Biezenkamp.

Het functioneren van De Biezenkamp is in sterke mate afhankelijk van de realisatie van voldoende parkeervoorzieningen. Het winkelcentrum kent een complexe mix van functies zoals winkels, wonen, school, werken, kerk, zorg en overige voorzieningen. Dit levert over de hele dag een levendig komen en gaan van auto's. Gebruikers van sommige functies zijn gelijktijdig aanwezig. De parkeervraag varieert van uur tot uur en van dag tot dag van de week.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan voor De Biezenkamp is in 2011 een uitgebreide parkeerbalans opgesteld, die is gebaseerd op de ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom - CROW – 2004). In deze ASVV staan parkeerkcijfers en een berekeningsmethode uitgaande van aanwezigheidspercentages per categorie en dagdeel. De parkeernormen die in dit bestemmingsplan worden gehanteerd, zijn een gemiddelde tussen de minimale en maximale parkeerkcijfers uit het ASVV 2004. Dit gemiddelde doet recht aan de situatie in De Biezenkamp. Daar waar nodig zijn de normen gedurende de afgelopen jaren bijgesteld aan de hand van de CROW normen uit 2012¹⁵ en op basis van lokale kennis en maatwerk. Bij het toepassen van de CROW-parkeerkcijfers is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad "Matig stedelijk" en de stedelijke zone "Schil centrum".

In de parkeerbalans wordt rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen oftewel het verspreid over een dag voor verschillende functies kunnen gebruiken van dezelfde parkeerplaatsen. Daarmee wordt de beschikbare capaciteit optimaal benut. Het parkeren voor de grondgebonden woningen in De Biezenkamp vindt, daar waar mogelijk, plaats op eigen terrein. Bewoners van appartementen dienen hun auto's, waar mogelijk, in een parkeergarage te stallen. Verschillende parkeeroplossingen op eigen terrein hebben een verschillend gebruik en tellen dus niet altijd mee bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen en de toetsing aan de normen.

Op basis van de ASVV en de inzichten van de gemeente Leusden zijn voor het berekenen van de parkeerbehoefte in De Biezenkamp de volgende normen toegepast:

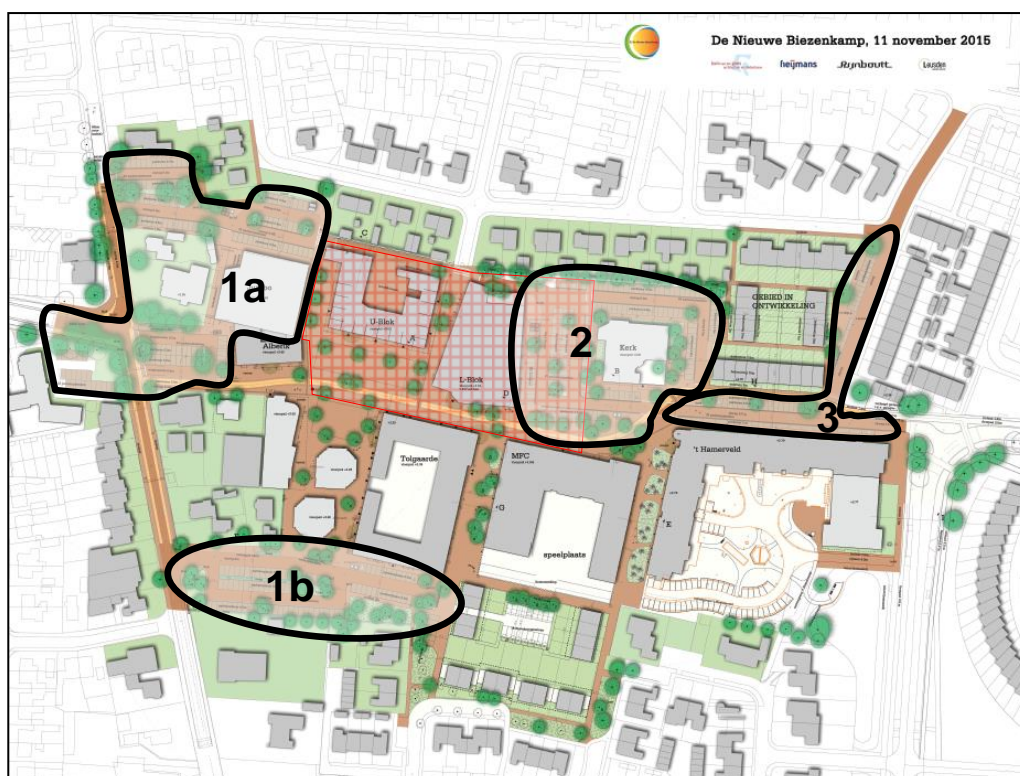
| Functie | Parkeernorm | | Norm 2011 |
|------------------------|------------------|--------------------|-----------------------------|
| | Aantal plaatsen: | Per: | |
| Detailhandel | 3,25 pp | 100 m ² | |
| Supermarkten | 3,25 pp | 100 m ² | |
| Horeca | 5,0 pp | 100 m ² | |
| Woningen bestaand | 1,7 pp | woning | 1,5 pp / woning |
| Appartementen duur | 1,7 pp | appartement | |
| Appartementen midden | 1,5 pp | appartement | |
| Appartementen goedkoop | 1,3 pp | appartement | |
| Diensten/kantoren | 1,95 pp | 100 m ² | 1,5 pp / 100 m ² |
| Welzijn/cultuur | 1,0 pp | 100 m ² | |
| Brede school personeel | 0,5 pp | lokaal | |
| Brede school kiss&ride | 65 pp | | |

¹⁵ CROW, 2012, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317

Deze normering is gecombineerd met factoren voor gelijktijdigheid, dat wil zeggen de mate waarin verschillende functies gelijktijdig actief zijn en een bepaalde parkeerbehoefte genereren.

Onderstaande tabel en afbeelding geven een overzicht van de omvang en, globaal, van de locatie van de verschillende (openbare) parkeervoorzieningen in De Biezenkamp.

| Gebied | Type | Openbaar | Privé |
|--------|---|----------|-------|
| 1a | Winkelgebied Noord (A en B blok) | 124 | |
| 1b | Winkelgebied Zuid (paviljoen en C blok) | 84 | 88 |
| 2 | MFC + L-gebouw (P rondom de kerk) | 129 | |
| 3 | De Brink Noordoost (in ontwikkeling) | 57 | |



Overzicht parkeervoorzieningen De Biezenkamp (plangebied rood gearceerd)

Op basis van de berekende parkeerbehoefte op verschillende dagdelen en het aanwezige aantal parkeerplaatsen is de bezettingsgraad van de verschillende parkeervoorzieningen in De Biezenkamp berekend. Bij het berekenen van de bezettingsgraad is rekening gehouden met de haal- en brengpieken van school en kinderdagverblijf.

Uit de berekening van de bezettingsgraad blijkt dat in De Biezenkamp de parkeerbehoefte per deelgebied op geen moment het aantal parkeerplaatsen in dat bewuste deelgebied overstijgt. De parkeerdruk is het hoogst in deelgebied 1. Door een gerichte inzet van parkeerduurbeperkende maatregelen kan een eventuele 'overdruk' in deelgebied 1 worden 'verdreven' naar de overige deelgebieden waar nog wel voldoende restcapaciteit is. Hiervoor worden blauwe zones aangewezen.

In totaal wordt de parkeerbehoefte in De Biezenkamp op geen enkel moment hoger dan het aanwezige aantal parkeerplaatsen.

De parkeervoorziening voor de supermarkt die in het plangebied wordt gerealiseerd is gelegen in deelgebied 2: "MFC + L-gebouw, (P rondom de kerk)". De capaciteit van de parkeervoorziening wordt op geen enkel dagdeel door de parkeerbehoefte overschreden. De parkeerbalans is opgenomen als bijlage 9.

4.10.5 Conclusie

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

4.11 Distributieplanologisch onderzoek

4.11.1 Algemeen

Wanneer in een bestemmingsplan (nieuwe) detailhandel mogelijk wordt gemaakt, dient een distributieplanologisch onderzoek (dpo) te worden uitgevoerd. Er moet immers, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gemotiveerd kunnen worden dat leegstand wordt voorkomen. Distributieplanologisch onderzoek geeft inzicht in de detailhandelsstructuur in een bepaalde gemeente of gebied. Met een dpo kunnen nieuwe ontwikkelingen, zoals uitbreiding van een winkelcentrum of de vestiging van een (grote) nieuwe winkel, worden beoordeeld. De centrale vraag hierbij is wat de effecten zijn van de nieuwe ontwikkeling op de bestaande detailhandelsstructuur. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 10.

4.11.2 Onderzoek

De verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt naar De Biezenkamp (L-blok), alsmede de renovatie van het U-blok zijn de laatste onderdelen van de gebiedsontwikkeling De Nieuwe Biezenkamp. Hiermee wordt beoogd een transitie te laten plaatsvinden van een verouderd en slecht functionerend winkelcentrum naar een veelzijdig, aantrekkelijk en toekomstbestendig woon- en winkelgebied.

De Biezenkamp behoudt en versterkt met de komst van de tweede supermarkt het niveau van een wijkverzorgend centrum. Hiermee behoudt De Biezenkamp ook haar aanvullende positie binnen de hiërarchische structuur ten opzichte van de Hamershof. Ten aanzien van de distributieve ruimte kan worden gesteld dat de omvang van de gewenste uitbreiding in dagelijkse goederen binnen de voorziene marktruimte past. Wat betreft de niet-dagelijkse sector geldt dat er, buiten de ontwikkelingen in de Nieuwe Biezenkamp, conform gemeentelijk beleid en analyse, geen mogelijkheden voor nieuwe uitbreiding van detailhandel in de niet-dagelijkse sector. Renovatie van het U-blok heeft hier geen verdere negatieve gevolgen voor. Zo worden met het bestemmingsplan "Biezenkamp, herziening 2016" de planologische mogelijkheden voor detailhandel in de niet dagelijkse sector verkleind ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is er sprake van een gemengde functie waar op de begane grond ook mogelijkheden voor andere functies dan detailhandel (in niet-dagelijkse goederen) worden geboden. Ten slotte is het zo dat De Biezenkamp in de huidige en toekomstige hiërarchie te typeren is als wijkwinkelcentrum dat vooral gericht is op de dagelijkse sector. Ook in de toekomstige situatie is de verwachting dat het ten aanzien van detailhandel met name een aantrekkingskracht zal hebben voor speciaalzaken in de dagelijkse sector.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een dusdanige toename van de bestaande leegstand dat de winkelstructuur zodanig wordt aangetast dat in Leusden, en in het bijzonder De Biezenkamp, een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat zal ontstaan.

Voorts kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in Leusden, en in het bijzonder in De Biezenkamp. Het voorzieningenniveau blijft in voldoende mate behouden in die zin dat inwoners van Leusden op aanvaardbare afstand van hun woning hun dagelijkse inkomsten kunnen (blijven) doen

4.11.3 Conclusie

De gewenste uitbreiding in dagelijkse goederen past binnen de voorziene marktruimte. De mogelijkheden die in het plangebied worden geboden in de niet-dagelijkse sector betreffen geen uitbreiding: renovatie van het U-blok heeft geen negatieve gevolgen voor de niet-dagelijkse sector. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een dusdanige toename van de bestaande leegstand of verandering in de winkelstructuur dat een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat zal ontstaan.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

4.12.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

4.12.2 Nut en noodzaak

De Nota Detailhandel Leusden 2015 schetst het gemeentelijke beleid t.a.v. detailhandel in Leusden. In de nota wordt De Biezenkamp getypeerd als wijkcentrum met een sterke focus op de dagelijkse sector. De Biezenkamp onderscheidt zich hiermee van het hoofdwinkelcentrum: De Hamershof. Om deze heldere hoofdwinkelstructuur te behouden is de komst van een tweede supermarkt naar De Biezenkamp van belang: deze zorgt voor extra trekkracht van De Biezenkamp als wijkcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Verder is de revitalisatie van het winkelcentrum van belang. Deze revitalisatie is reeds ingezet en dit bestemmingsplan voor het U-blok en L-blok vormt een van de laatste onderdelen hiervan. Met onderhavig plan wordt de economische positie van dit winkelgebied duurzaam verbeterd.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

5.2 Dit bestemmingsplan

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

5.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

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

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Gemengd', 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'.

Gemengd (artikel 3)

De bestemming 'Gemengd' zijn diverse functies toegestaan. Zo zijn op de begane grond detailhandel (onder voorwaarden), dienstverlening en horeca in de categorieën I en II toegestaan¹⁶. Specifiek voor de te realiseren supermarkt is een maximum winkelvloeroppervlak opgenomen, waarvoor de behoefte in het bij deze toelichting gevoegde DPO is aangetoond.

Tot het winkelvloeroppervlak wordt in ieder geval wel gerekend:

- paskamers;
- etalages;
- ruimte voor winkelwagentjes;
- entreeruimten;
- ruimte achter de toonbank;
- vitrines;
- schapruimte;
- ruimte achter de kassa in supermarkten.

Tot het winkelvloeroppervlak wordt in ieder geval niet gerekend:

- opslagruimte, kantoorruimte en magazijnruimte;
- toilet en keukenruimte;
- kantineruimte;
- alle ruimten die aan weersinvloeden onderhevig zijn (portiekruijnte, ruimte onder een afdak en dergelijke);
- klantenserviceruimte;
- productieruimte en reparatieruimte;
- trappenhuizen, Liftkokers en trappgaten;
- afgesloten diepvries en koelruimten.

Wonen mag op de verdiepingen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - begane grond' is wonen tevens op de begane grond toegestaan. Ook kunnen aan huis verbonden beroepen worden uitgeoefend. Het maximum aantal woningen is op de verbeelding vastgelegd. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden en de maximum goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

¹⁶ NB: Eventuele overlast wordt door de gemeente Leusden voorkomen door de openingstijden voor de diverse soorten horeca te beperken.

Groen (artikel 4)

De bestemming 'Groen' is opgenomen ten behoeve van groenvoorzieningen, bermen en beplanting, evenals parken, plantsoenen, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 5)

De gronden met bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' mogen worden gebruikt voor wegen, straten en wandel- en fietspaden, parkeer-, groen en speelvoorzieningen, terrassen, in- en uitritten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bovendien zijn overhangende balkons ten dienste van de naastgelegen gemengde bestemming toegestaan. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Algemene regels

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

6 Communicatie / maatschappelijk draagvlak

6.1 Voorbereiding

Om een plan met draagvlak te creëren is in het voorjaar van 2015 de klankbordgroep Biezenkamp opgericht. Hierin zijn vertegenwoordigd: bewoners van verschillende zijden van De Biezenkamp, ondernemers uit De Biezenkamp en belangenorganisaties (fietsersbond en belangorganisatie voor mensen met een beperking). In de nieuwsbrief Biezenkamp, die breed in de omgeving van het winkelcentrum wordt verspreid, is diverse keren een oproep gedaan aan de lezer om deel te nemen aan de klankbordgroep.

De klankbordgroep heeft onder leiding van een onafhankelijke voorzitter diverse keren overlegd met de gemeente en met de ontwikkelaar; Heijmans.

De klankbordgroep heeft het volgende bereikt/gedaan:

- de verschillende stakeholders hebben compromissen kunnen sluiten, zowel met elkaar als met Heijmans en de gemeente Leusden. Bijvoorbeeld over de verkeerssituatie Ossensteegje;
- het plan is in detaillering beter geworden, bijvoorbeeld het inrichtingsplan Tolplaats (groene haag verbetert uitstraling, maatregelen om fietsers te geleiden, laad/los plek toegevoegd);
- verschillende belanghebbenden hebben meer begrip voor elkaar gekregen;
- er is een laagdrempelige en directe communicatielijntussen stakeholders en projectorganisatie ontstaan.

6.2 Ontwerpbestemmingsplan

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

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