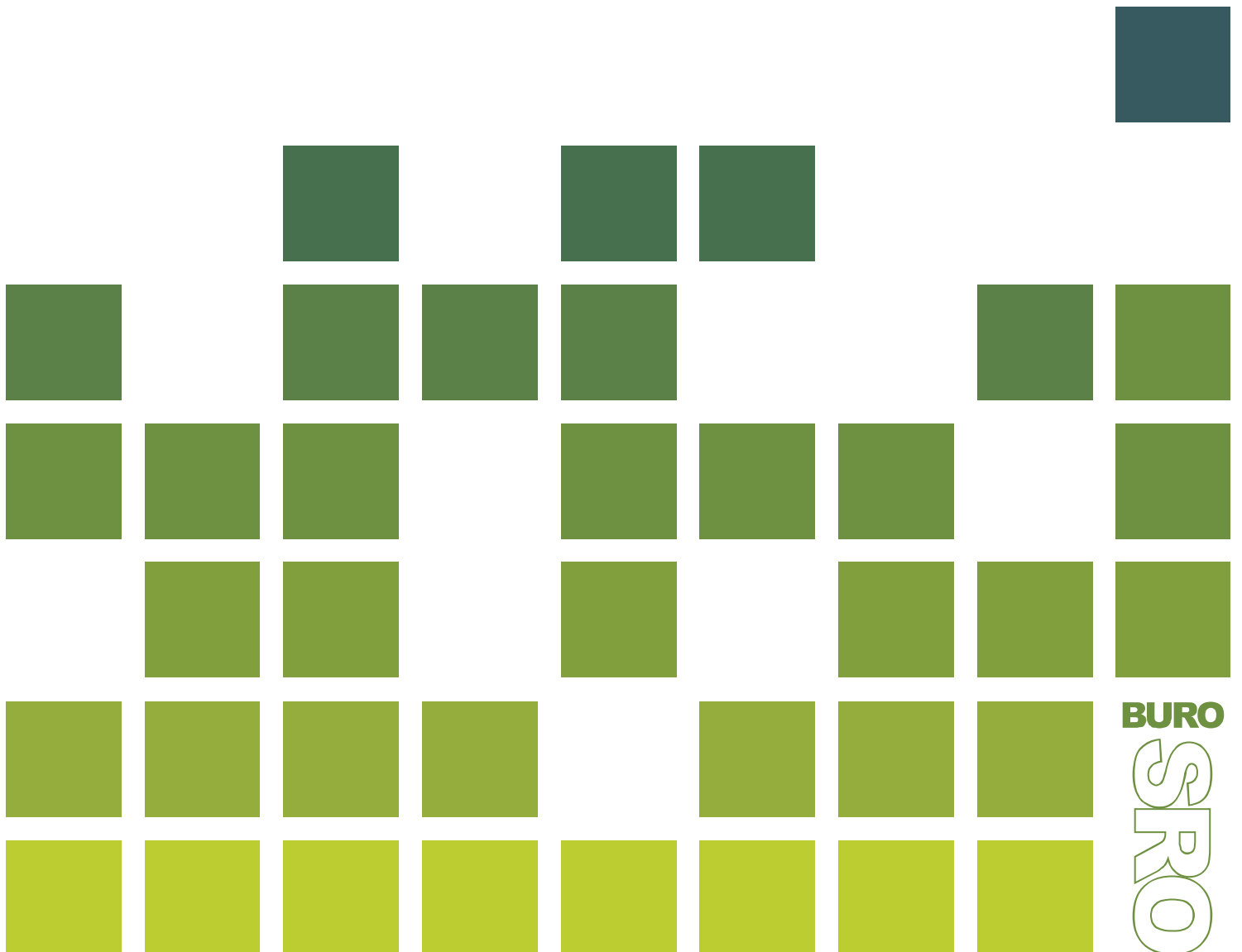


bestemmingsplan

De Twijnderij 32

Gemeente Leusden



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: De Twijnderij 32
Identificatienummer: NL.IMRO.0327.267-0301
Status: ontwerp
Datum: 12 juli 2021
Projectnummer Buro SRO: 75.30.10

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Gemeente Leusden
Contactpersoon opdrachtgever: hr. B. van Eijken

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Jeanine Jentink
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl

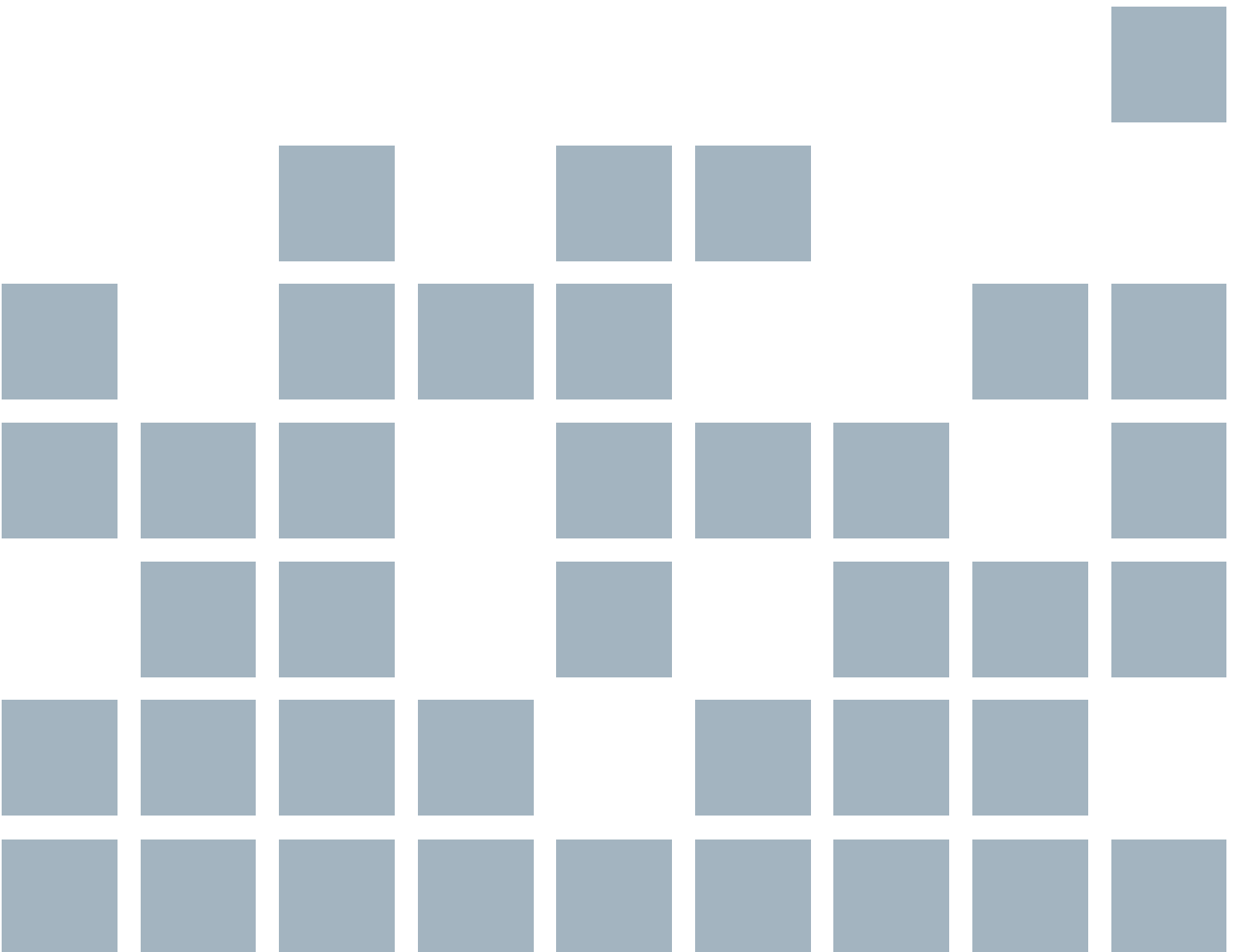


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	16
4.1 Milieu	16
4.2 Water	21
4.3 Ecologie	22
4.4 Verkeer	24
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	25
4.6 Economische uitvoerbaarheid	26
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	28
5.1 Algemeen	28
5.2 Wijze van bestemmen	28
Hoofdstuk 6 Procedure	30
6.1 Algemeen	30
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	30
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	30
6.4 Verslag zienswijzen	31
Bijlagen bij de toelichting	33
Bijlage 1 Bodemonderzoek	35
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek	37
Bijlage 3 Watertoets	39
Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna	41
Bijlage 5 Aanmeldnotitie m.e.r.	43

Regels		45
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	47
Artikel 1	Begrippen	47
Artikel 2	Wijze van meten	51
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	52
Artikel 3	Wonen	52
Artikel 4	Waarde - Archeologie lage verwachting	54
Hoofdstuk 3	Algemene regels	57
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	57
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	57
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	57
Artikel 8	Verwijzing naar andere wettelijke regelingen	57
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	58
Artikel 9	Overgangsrecht	58
Artikel 10	Slotregel	58
Bijlagen bij de regels		59
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan	61

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

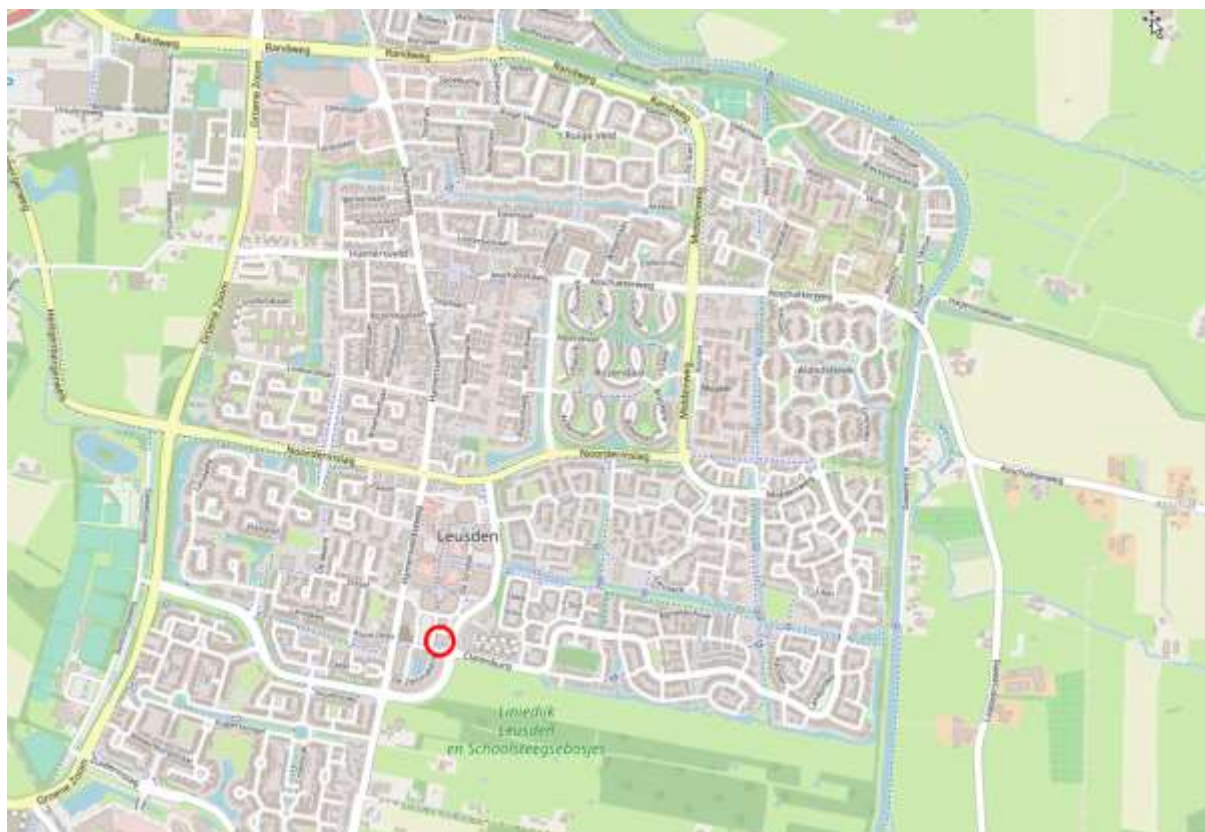
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de realisering van een appartementencomplex mogelijk te maken op de huidige locatie van het politiekantoor aan De Twijnderij 32 in Leusden. Voor de ontwikkeling dient het bestaande pand gesloopt te worden.

Deze ontwikkeling kan niet worden gerealiseerd binnen de regels van de beheersverordening die voor het gebied geldt. Omdat het initiatief gewenst en passend is op de locatie, wordt er een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie opgesteld. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan De Twijnderij 32 bij de rotonde in de Burgemeester van der Postlaan en de Clarenburg. Het ligt aan de zuidelijke toegang naar het centrum van Leusden. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging van het plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de noordwestkant van de rotonde in de Burgemeester van der Postlaan. Dit is de zuidelijke toegangsweg naar het centrum van Leusden. In de directe omgeving staan meerdere appartementencomplexen, waaronder het recent gebouwde plan 'Verborgten Tuinen' aan de overzijde van de Burgemeester van der Postlaan. De hoogte van deze complexen varieert van vier tot zes bouwlagen. Ten westen van de planlocatie ligt een parkeergarage in twee lagen.



Luchtfoto van het plangebied (bron: googlemaps.com)

Het pand waar het politiebureau is gevestigd dateert uit 1993. Het politiebureau verhuist naar het pand aan de Burgemeester van der Postlaan waar ook de brandweerkazerne gevestigd is.

2.2 Toekomstige situatie

Op de locatie De Twijnderij 32 wordt voorzien in de bouw van een appartementencomplex. De locatie ligt op loopafstand van de voorzieningen in het centrum van Leusden en dat maakt dat de plek zeer geschikt voor senioren. Er kunnen maximaal 40 appartementen worden gerealiseerd met een oppervlakte van 80 - 110 m² in het dure en/of middeldure segment.

De locatie ligt aan de rotonde en daarmee aan de toegang naar het centrumgebied. Door hier een gebouw te plaatsen wat de hoogte in gaat, wordt de plek gemarkeerd. Samen met het recent gebouwde complex Verborgten Tuinen (6 bouwlagen) vormt het als het ware de poort naar het centrum. Het plan voorziet in een gebouw van vijf woonlagen op een halfverdiepte parkeerkelder. De bovenste bouwlaag wordt met kappen afgedekt. Met deze topgevels ontstaat er een evenwicht tussen het nieuwe gebouw en het tegenover gelegen project De Verborgten Tuinen. Voor de herontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is opgenomen in bijlage 1. Bij de uitwerking van het bouwplan dient te worden voldaan aan de randvoorwaarden die in het beeldkwaliteitsplan worden gesteld. Deze voorwaarden hebben betrekking op het bouwvolume, de verbinding met de omgeving, de architectonische opbouw en het kleur- en materiaalgebruik.

Het gebouw wordt volledig onderkelderd (half-verdiept) ten behoeve van parkeren en bergingen. De in- en uitrit naar de parkeerkelder wordt gesitueerd aan de westkant van het gebouw, aan De Twijnderij. Niet alle appartementen krijgen een eigen parkeerplaats onder het gebouw. Een deel van de parkeerbehoefte zal worden opgevangen in de naastgelegen openbare parkeergarage (zie ook paragraaf 4.4).



Impressie van mogelijke toekomstige bebouwing (bron: Beeldkwaliteitsplan De Twijnderij 32, SAB adviseurs)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI/SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro zijn regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de NOVI/SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en Barro. Vanuit het Barro zijn er daarom geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking

Het voorliggende plan betreft de realisatie van 40 woningen. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Kwantitatieve behoefte

Op 3 juni 2021 heeft de raad van de gemeente Leusden de 'Woonvisie Leusden 2021-2025' vastgesteld. Voor de komende vijf jaar (2021-2026) wordt rekening gehouden met een productie van ca. 625 woningen. Hiermee worden de lopende plannen voortgezet. In de periode 2026-2035 wordt ingezet op de productie van 1.050 woningen, wat neerkomt op gemiddeld 105 woningen per jaar.

Het aantal van 40 woningen dat met dit plan mogelijk wordt gemaakt past binnen deze kwantitatieve woningbouwopgave. Er is daarmee kwantitatieve behoefte aan de ontwikkeling.

Met de provincie is afgesproken, dat binnenstedelijke projecten in beginsel passen in provinciaal beleid en zonder meer door kunnen gaan. Regionale afstemming moet in ieder geval plaatsvinden bij ontwikkelingen buiten de rode contouren, met uitzondering van een eenmalige uitbreiding van een kern met maximaal 50 woningen.

Kwalitatieve behoefte

In de visie wordt gesteld dat de druk op de woningmarkt momenteel zodanig is dat er naar elk marktsegment vraag is. Toch zijn er een aantal doelgroepen die extra aandacht behoeven:

1. betaalbare woningen voor starters
2. levensloopgeschikte woningen voor senioren
3. betaalbare huurwoningen voor mensen met een lager- of middeninkomen

De komende jaren zal het aantal ouderen in Leusden verder toenemen. Procentueel stijgt het aandeel 65-plussers van circa een derde nu naar 44% in 2030. Met voorliggend plan wordt ingespeeld op deze doelgroep. De locatie is zeer geschikt voor levensloopbestendige woningen (appartementen) voor senioren door de ligging direct bij het centrumgebied en voorzieningen. Met de bouw van deze levensloopbestendige woningen kan bovendien een doorstroom op gang gebracht worden, waarmee eengezinswoningen vrij komen voor andere doelgroepen.

Geconcludeerd wordt dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling. Het betreft hier een inbreiding in bestaand stedelijk gebied, waarbij een locatie herontwikkeld wordt.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie provincie Utrecht

In de Omgevingsvisie provincie Utrecht beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050. De Omgevingsvisie provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021.

De provincie geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe zij uitvoering geeft aan dit beleid. Deels geeft zij uitvoering aan het beleid via de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht die tegelijk met de Omgevingsvisie is vastgesteld.

Met betrekking tot de pijler 'vitale dorpen en steden' heeft de provincie de volgende punten als provinciaal belang gedefinieerd:

- Bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling;
- Voldoende ruimte bieden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen;
- Voldoende ruimte bieden voor het functioneren en versterken van een vitale, circulaire en innovatieve regionale economie;
- Voldoende ruimte bieden voor behoud en versterking van een goede retailstructuur.

Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

In de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht zijn onder ander de regels uit de Omgevingsvisie rechtstreeks overgenomen, waarbij een verduidelijking is gegeven op de wijze van het overnemen van de provinciale regeling in (gemeentelijke) ruimtelijke plannen. De Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Op basis van dit artikel kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. Hieronder vallen de bestemmingsplannen (inclusief de uitwerkings- en wijzigingsplannen), besluiten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waarbij afgeweken wordt van een bestemmingsplan, beheersverordeningen en projectuitvoeringsbesluiten op basis van de Crisis en herstelwet. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar gemeentelijk niveau.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft een herontwikkelingslocatie binnen de kern Leusden. In paragraaf 3.1 is aangetoond dat plan voorziet een type woningen waar een duidelijke behoefte aan is. De ontwikkeling sluit goed aan op de ambities van het provinciaal beleid, namelijk het bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling en bieden van ruimte aan een woningbouwplan waar behoefte aan is.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie stedelijk gebied gemeente Leusden

In de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied (vastgesteld in 2018) is het gemeentelijke strategische beleid voor de fysieke leefomgeving opgenomen. Het beleid is in drie strategische keuzen samen te vatten:

- Er is gekozen voor een beheerste groei (van ongeveer 50 woningen per jaar).
- Deze beheerste groei wordt gerealiseerd door stenig gebied te verdichten en een groene ontwikkelstrategie in te zetten voor extra woningen in het buitengebied.
- Het stedelijk gebied wordt gemengd, groen en gezond ontwikkeld.

Deze hoofdkeuzes zijn uitgewerkt in de volgende thema's:

- Leusdens wonen;
- Ruimte voor een Leusdense ondernemerscultuur;
- Voorzieningen als sociale plekken;
- Groen is ons goud;

- Duurzame mobiliteit;
- Een gezonde en duurzame samenleving.

Per gebied is de visie op deze thema's gespecificeerd.

Planspecifiek

In de visie komen een aantal thema's aan bod die direct of indirect betrekking hebben op het voorliggende plan. Met betrekking tot het thema wonen heeft de gemeente enkele opgaven voor de toekomst opgesteld, waaronder inspelen op de behoefte van een veranderde bevolking, meer vraaggerichte woningbouw en de inzet op variatie in woningen voor senioren. Die variatie bestaat zowel uit appartementen (gelijkvloers) nabij voorzieningen als het meewerken aan geschikt maken van woningen in de wijken. Voorliggend plan sluit daar op aan. De ontwikkeling is passend binnen gemeentelijk beleid.

3.3.2 Woonvisie Leusden 2021-2026

Op 3 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Leusden de Woonvisie 2021-2026 vastgesteld. Dit is een actualisatie van de Woonvisie 2016-2025.

De gemeente ziet het dorps karakter met als typische kenmerken ruimte, groen in en om de woonkernen en grote mate van sociale samenhang als het sterke punt van Leusden. Naast de inzet voor gezinnen richt de gemeente zich ook op het uitbreiden van de voorraad sociale huurwoningen, doorstroming naar geschikte woningen en verduurzaming van de woningvoorraad. Met gerichte nieuwbouw en benutting van locaties in de bestaande wijken en het centrumgebied, wil men ouderen verleiden om te verhuizen naar een meer geschikte woning. Op deze manier ontstaat er ruimte in de bestaande voorraad voor het aantrekken van jonge gezinnen/huishoudens.

Voor de komende vijf jaar (2021-2026) wordt rekening gehouden met een productie van ca. 625 woningen. Hiermee worden lopende plannen voortgezet. In de periode 2026-2035 wordt ingezet op de productie van 1.050 woningen, wat neerkomt op gemiddeld 105 woningen per jaar. Er wordt zoveel mogelijk ingezet op inbreiding boven uitbreiding.

In de visie wordt gesteld dat de druk op de woningmarkt momenteel zodanig is dat er naar elk marktsegment vraag is. Toch zijn er een aantal doelgroepen die extra aandacht behoeven:

1. betaalbare woningen voor starters
2. levensloopgeschikte woningen voor senioren
3. betaalbare huurwoningen voor mensen met een lager- of middeninkomen

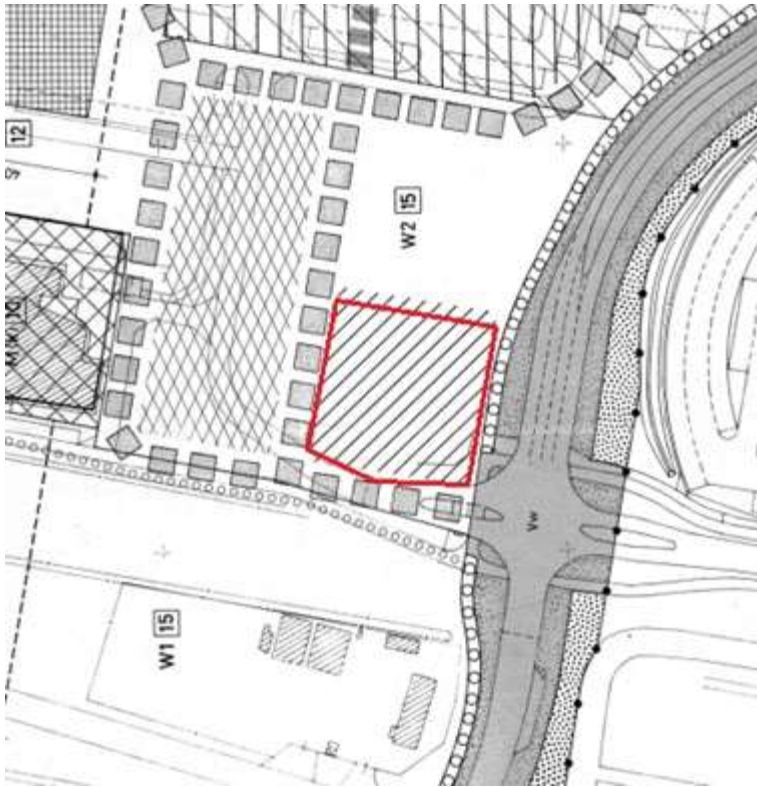
De komende jaren zal het aantal ouderen in Leusden verder toenemen. Procentueel stijgt het aandeel 65-plussers van circa een derde nu naar 44% in 2030.

Planspecifiek

Met de nieuwbouw van (maximaal) 40 levensloopbestendige woningen wordt geschikte woonruimte gerealiseerd voor een doelgroep die een belangrijke schakel vormt in de doorstroom in de woningvoorraad. De locatie is zeer geschikt voor senioren door de ligging direct bij het centrumgebied en voorzieningen. Met de ontwikkeling dit type woningen speelt de gemeente in op een verwachte groei binnen de gestelde doelgroep. Het plan past binnen de Woonvisie.

3.3.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt de "Beheersverordening Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen", vastgesteld op 14 november 2013. Het plangebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Ten dienste van de bestemming mogen gebouwen worden gerealiseerd tot een hoogte van 15 meter.



Uitsnede geldend bestemmingsplan "Beheersverordening Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen" (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De bouw van een woongebouw kan niet worden gerealiseerd binnen de geldende beheersverordening. Om die reden is voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

In september 2019 is op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 1. Bij het onderzoek zijn geen verontreinigingen geconstateerd die nader onderzoek noodzakelijk maken. De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 200227 (aan de Zuiderinslag ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	15.3 µg/m ³	18 µg/m ³	11 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (realiseren van 40 woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voor voorliggende plan geldt dat industrielawaai of spoorweglawaai niet aan de orde zijn. Het is wel van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. Het plangebied ligt aan de rotonde in de Burgemeester van de Postlaan - Clarenburg. Om de geluidbelasting in beeld te brengen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 2.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Burgemeester van der Postlaan ten hoogste 55 dB bedraagt (na aftrek van 5 dB ex art 110g Wgh). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van

48 dB overschreden. De maximale waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de geluidbelasting van de Clarenburg wordt wel aan de voorkeursgrenswaarde voldaan. De overige wegen in de omgeving (De Twijnderij, De Blekerij en De Zeilmakerij zijn 30 km-wegen zonder geluidzone.

De gemeente dient voor de geluidbelasting als gevolg van de Burgemeester van der Postlaan een hogere waarde vast te stellen. De gemeente Leusden heeft in haar geluidbeleid een aantal voorwaarden opgenomen waaraan woningen moeten voldoen voor het verlenen van hogere waarden. Zo dient er per woning minimaal één geluidsluw geveldeel aanwezig te zijn. Dit is het geval aan de galerijzijde. Aan de voorwaarde dat een woning bij voorkeur kan beschikken over een geluidluwe buitenruimte, kan aan de zijde van de Burgemeester van der Postlaan niet aan worden voldaan, omdat het binnenterrein van het complex (galerijzijde) niet geschikt om hier balkons te realiseren. Het geluidbeleid biedt de mogelijkheid om hiervan af te wijken.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwerende voorzieningen dient conform het gemeentelijk geluidbeleid te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen samen zonder aftrek. Voor gevels met een gecumuleerde geluidbelasting van 54 - 61 dB zonder aftrek bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ 21 - 28 dB. Voor deze gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. Voor geluidluwe gevels met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek, bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor geluidluwe gevels zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Ten noordoosten van het plangebied ligt de brandweerkazerne aan de Van der Postlaan 1. Het politiebureau verhuist ook naar deze locatie. Volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten geldt voor een brandweerkazerne een richtafstand van 50 meter vanwege geluid. De feitelijke afstand tussen het plangebied en de kazerne bedraagt circa 100 meter, waarmee ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan. Bij de brandweerkazerne vinden

tweewekelijks oefeningen plaats. Uit akoestisch onderzoek uit 2016 (uitgevoerd in het kader van de woningbouwontwikkeling De Verborgten Tuinen) blijkt dat dit geen overschrijding van geluidnormen oplevert voor onderhavig plangebied. Het uitrukken van brandweer en politie met ingeschakelde sirenes zijn uitgezonderd van toetsing. Het voeren van waarschuwingssignalen dient een algemeen belang en worden daarom voor het bepalen van het woon- en leefklimaat buiten beschouwing gelaten.

Aan De Blekerij ligt op 50 meter afstand van het plangebied het kerkgebouw De Koningshof. Er wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter voor een kerkgebouw. Verder liggen er in de omgeving meerdere appartementencomplexen. Geconcludeerd wordt dat er uit oogpunt van milieuzonering sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandsc contouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijkste transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn.



Uitsnede risicokaart, plangebied rood omcirkeld (bron: risicokaart.nl)

Uit de risicokaart is op te maken dat ten westen van het plangebied op circa 850 meter een regionale weg ligt waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied ligt niet binnen de invloedszone van de weg (200 meter). Zowel ten oosten als ten westen van Leusden liggen aardgastransportleidingen. De afstand tot deze leidingen is echter dermate groot dat het plan niet leidt tot een verhoging van het groepsrisico. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze leidingen.

Het plan is uitvoerbaar op het gebied van externe veiligheid.

4.1.6 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek

Het onderhavige plan maakt de bouw van een appartementencomplex met maximaal 40 woningen mogelijk. Voor het plan is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld (zie bijlage 5). Hieruit blijkt dat belangrijke milieugevolgen als gevolg van de ontwikkeling kunnen worden uitgesloten. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet m.e.r.-plichtig.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

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

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en

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

Planspecifiek

Beleid waterschap Vallei en Veluwe

In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft waterschap Vallei en Veluwe tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan geeft het waterschap concreet invulling aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen. Daarnaast heeft het waterschap de Keur met de Algemene – en Beleidsregels van Waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. Alle handelingen in of nabij een waterstaatswerk worden hieraan getoetst. In de Het Algemene beleidsregels (3^e wijziging, 2017) bij de Keur 2013 wordt ten doel gesteld dat een uitbreiding van het verhard oppervlak in principe, vanuit waterhuishoudkundig oogpunt, waterbalans neutraal moet plaatsvinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen gelden op basis van beleid bovengenoemd beleid de volgende uitgangspunten:

- Hemelwater wordt op basis van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' zoveel mogelijk ter plaatse vastgehouden. Wanneer lozen in de bodem redelijkerwijs niet mogelijk is kan geloosd worden op oppervlaktewater. Lozen op de riolering is in principe niet toegestaan;
- Afvalwater niet zijnde 'schoon' hemelwater aansluiten op het riool;
- Houdt bij het ontwerp rekening met de gemiddelde hoogste grondwaterstand;
- De ontwikkeling dient in de gebruiksfase grondwaterneutraal te zijn. Structurele drainage of andere middelen om grondwater af te voeren zijn in principe niet toegestaan;
- Geen uitlogende materialen gebruiken op plaatsen die in contact kunnen komen met (grond)water;

Er is sprake van een vrijstelling van het compenseren van de toename van verhard oppervlak als de toename minder is dan 1.500 m² in stedelijk gebied. In landelijk gebied geldt deze vrijstelling bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 4.000 m².

Watertoets

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage 3. Er liggen geen belangrijke oppervlaktewateren, waterkeringen of regionale waterbergingsgebieden in het plangebied. In de huidige situatie is het plangebied reeds nagenoeg geheel verhard. Er hoeft derhalve geen compensatie van waterberging plaats te vinden. Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven op voorliggend plan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Ten behoeve van voorliggend plan en de sloop van het huidige gebouw is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Dit rapport is opgenomen in bijlage 4.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Arkemheen' ligt op ongeveer 10 km van het plangebied. Gelet op de omvang van de ontwikkeling en de grote afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten worden uitgesloten. Ook wat betreft stikstofdepositie kan worden uitgesloten dat de activiteiten als gevolg van dit plan leiden tot een toename van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt een gebied dat behoort tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit heeft echter geen gevolgen voor voorliggend plan, omdat dit buiten de begrenzing van het NNN valt. De werkzaamheden zullen geen negatieve invloed hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk.

Soortenbescherming

Het onderzoek heeft uitgewezen dat binnen het plangebied mogelijk verblijfplaatsen zijn van gebouwbewonende vleermuizen. Hier wordt in de periode mei - september 2021 aanvullend onderzoek naar gedaan. Indien uit het vervolgonderzoek blijkt dat er inderdaad vleermuizen verblijven in het pand, moet een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd en worden verleend voordat het gebouw mag worden gesloopt. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zal daar meer duidelijkheid over zijn. Daarnaast kunnen algemene broedvogels een nest in of rond het plangebied maken. Tijdens het broedseizoen (globaal van 15 maart - 15 juli) zijn deze nesten beschermd. Geadviseerd wordt om werkzaamheden voor zover mogelijk buiten de broedperiode uit te voeren.

Voor de versterking van de biodiversiteit en het behouden van bijzondere soorten is het van belang dat er natuurinclusief gebouwd wordt. Voor concrete invulling is de gemeente Leusden bereid te adviseren.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect ecologie (PM vleermuisonderzoek).

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.
Verkeersgeneratie

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van een appartementencomplex met 40 woningen. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie kan worden aangesloten bij de kencijfers van het CROW (publicatie 381). De appartementen worden gerealiseerd in de categorie middelduur/duur. Hiervoor wordt de volgende gemiddelde verkeersgeneratie (matig stedelijk gebied, centrum) gehanteerd:

<i>aantal</i>	<i>categorie</i>	<i>kencijfer (mvt/etmaal)</i>	<i>aantal verkeersbewegingen</i>
20	koop, duur	6,8	136
20	koop, middelduur	5,1	102
40			238

Volgens deze berekening leidt het plan tot 238 verkeersbewegingen per dag. Het plangebied wordt ontsloten via De Twijnderij en De Blekerij. Vanaf hier gaat het verkeer direct verder over de Burgemeester van der Postlaan, een van de hoofdontsluitingsroutes van Leusden. Genoemde wegen hebben voldoende capaciteit om deze verkeerstoename op te vangen.

Parkeren

Ook voor het parkeren wordt aangesloten bij de kencijfers van het CROW. Voor appartementen in het (middel)dure prijssegment in het centrum wordt een parkeernorm gehanteerd van respectievelijk 1,4 en 1,6 parkeerplaats per woning. Dit betekent een parkeerbehoefte van 56 - 64 parkeerplaatsen, afhankelijk van de gerealiseerde prijsklasse.

Onder het gebouw wordt een parkeerkelder aangelegd. Door de footprint van het gebouw biedt deze naar verwachting plaats aan maximaal 26 auto's. Dit zijn privé-parkeerplaatsen die niet voor ieder vrij toegankelijk zijn. Daarom moet een correctiefactor worden toegepast van 0,8.

De overige benodigde parkeerruimte moet gezocht worden in het openbaar gebied. Ook voor het politiebureau werd gebruik gemaakt van openbare parkeerplaatsen. De berekende behoefte van het politiebureau bedroeg 20 plaatsen. Deze komen nu vrij en kunnen worden toegekend aan voorliggend plan. Dat betekent dat de volgende aantallen moeten worden toegewezen aan het openbaar gebied:

- bij middelduur: $56 - (26 * 0,8 + 20) = 15$ parkeerplaatsen
- bij duur: $64 - (26 * 0,8) + 20 = 23$ parkeerplaatsen

In de directe omgeving van het plangebied is ruimschoots parkeergelegenheid aanwezig. Onder meer aan de binnenring van de Zeilmakerij is voldoende parkeercapaciteit aanwezig om de overloop uit voorliggend plan op te vangen. Dit is gestaafd met een aantal representatieve tellingen (uitgevoerd september 2020). In de eerste drie weken van september zijn in totaal 7 tellingen uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat van de circa 45 parkeerplaatsen telkens 4 tot maximaal 8 parkeerplaatsen zijn bezet. De gemiddelde bezetting op basis van de tellingen komt uit op 5 parkeerplaatsen. De conclusie is derhalve dat bij de herontwikkeling van de locatie van het politiebureau gebruik kan worden gemaakt van de restruimte in het openbaar gebied.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn (archeologische) vondsten of sporen bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij alle vondsten en/of sporen waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Het plangebied betreft het terrein van het politiebureau, daterend uit 1993 in het centrum van Leusden. In het plangebied en in de directe omgeving zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig die met de ontwikkeling aangetast zouden kunnen worden.

Archeologie

De gemeente Leusden hanteert een archeologische beleidskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten en landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen. De archeologische beleidskaart is door het college van burgemeester en wethouders op 6 maart 2018 vastgesteld.

Archeologische waardevolle gebieden

Binnen het plangebied bevinden zich geen wettelijk beschermde archeologische monumenten of bekende archeologische waarden. Wel zijn er archeologische verwachtingen.

Archeologische waardevolle verwachtingsgebieden

Het plangebied ligt in een zone met een lage archeologische verwachting. In geval van ontwikkelingen van terreinen groter dan 10.000 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld dient voorafgaand een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Archeologische verwachtingen

Het gebied waarin de herinrichtingswerkzaamheden gaan plaatsvinden is kleiner dan 10.000m². Dit is de reden waarom is bepaald dat voorafgaand aan de werkzaamheden binnen het plangebied De Twijnderij 32 te Leusden geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden. Er geldt dus een ontheffing van archeologisch onderzoek. Aangezien het echter nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van dit grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag.



Uitsnede Archeologische Beleidskaart gemeente Leusden, plangebied rood omcirkeld

Indien bij bodem verstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen (dit geldt ook voor recenter verleden zoals bijvoorbeeld vondsten uit WOII), dan is diegene verplicht dit direct te melden. Officieel dient een melding te gebeuren bij de burgemeester van de betreffende gemeente of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In de praktijk is het eenvoudiger de melding te doen bij het Centrum voor Archeologie van de gemeente Amersfoort, tijdens kantooruren te bereiken via 033-463 77 97.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;

- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De gronden binnen het plangebied zijn volledig in eigendom van de gemeente. Deze gronden worden betrokken in een gronduitgifte van de gemeente aan een middels aanbesteding te selecteren marktpartij. In de aanbesteding wordt een (minimale) marktconforme grondprijs gehanteerd, welke aan de hand van een onafhankelijk taxatie is bepaald (prijspeil juli 2021). De minimale grondprijs is voldoende om de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie dekken, waaronder begrepen sloopkosten, ontwikkelingskosten en eventuele kosten inzake planschade. Dit betekent dat met de voorziene gronduitgifte het verhaal van kosten anderszins voldoende is verzekerd, het plan economisch uitvoerbaar wordt geacht, en het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen bij onderhavig bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het . 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 is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing.

Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het .

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

In voorliggend bestemmingsplan is aangesloten bij de systematiek en de regels van andere plannen in Leusden. Het plan bevat de volgende bestemmingen:

Wonen:

Het gehele plangebied heeft de bestemming "Wonen". Met een bouwvlak is aangegeven waar het gebouw gesitueerd mag worden. Op de verbeelding zijn ook de maximale goot- en bouwhoogte en het maximaal aantal woningen opgenomen. De regels bevat de volgende bijzonderheden:

- het gebouw moet verplicht worden onderkelderd ten behoeve van (alleen) het parkeren en bergingen. Er mogen geen woonruimtes in de kelder worden gerealiseerd. De kelder kan geheel verdiept of halfverdiept worden aangelegd. Hiervoor is de bepaling opgenomen dat de bovenkant van de afgewerkte grondvloer van de eerste woonlaag zich op maximaal 1,5 m boven peil mag bevinden. Voorts is geregeld dat het aantal parkeerplaatsen minimaal 26 moet bedragen;
- er moet voldaan worden aan de eisen uit het Beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen.

Voor bovengenoemde eisen zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

Waarde - Archeologie lage verwachting:

deze bestemming is opgenomen ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarde conform de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Leusden.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan zal in het kader van het wettelijk vooroverleg worden toegestuurd aan de belanghebbende instanties. Het Waterschap Vallei en Veluwe is middels de digitale watertoets op de hoogte gesteld van het plan.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Omwonenden zijn op meerdere momenten betrokken bij de voorbereiding van het plan. In een straal rondom De Twijnderij 32 zijn 280 adressen per brief uitgenodigd. Vijftien personen hebben zich aangemeld voor deelname. Er zijn drie bijeenkomsten belegd. Van de bijeenkomsten, die vanwege de coronapandemie digitaal zijn georganiseerd, zijn verslagen aan de deelnemers gestuurd. In totaal zijn bij de bijeenkomsten respectievelijk 11, 7 en 7 participanten aanwezig geweest.

De bijeenkomsten vonden plaats op onderstaande data. Ook onderstaand is kort toegelicht wat er besproken is.

1. 19 mei 2021: er is een toelichting gegevens op het proces, de stedenbouwkundige kaders en de invulling in beeldkwaliteit en bestemmingsplan. Deelnemers konden hierop hun reactie geven (tijdens de sessie of achteraf per mail);
2. 7 juni 2021: toelichting op het concept-bestemmingsplan. Reactie op de door de deelnemers van sessie 1 gedane suggesties;
3. 24 juni 2021: presenteren ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Participanten hebben in hoofdzaak de onderstaande opmerkingen gemaakt over het plan:

- zorg over de hoogte van het gebouw, alsmede om het veranderen van uitzicht, privacy (inkijk) en toenemende schaduw;

- een aantal participanten geeft aan dat zij het niet eens zijn met het verdwijnen van bomen in verband met de mogelijk gemaakte ontwikkeling;
- sommigen maken zich zorgen over de parkeerdruk;
- er bestaat bij een aantal participanten zorg met betrekking tot (weerkaatsings)geluid;
- er zijn opmerkingen gemaakt over de uitstraling en kleurgebruik.

Toegelicht is dat de beoogde massa van het gebouw het gevolg is van een door de gemeenteraad genomen besluit dat er een gebouw mag komen van vijf bouwlagen, in hoogte vergelijkbaar met het plan De Verborgten Tuinen. Naar aanleiding van de opmerkingen van de participanten is in het bestemmingsplan opgenomen dat de bovenste bouwlaag is opgenomen in een kap, waardoor er meer uitzicht is op zon en hemel in vergelijking met een plat dak.

Er is uitgelegd dat met het beoogde gebouw uitzicht en privacy niet wezenlijk in het geding zijn gelet op een goede ruimtelijk ordening. Aan de hand van een bezonningsstudie is inzichtelijk gemaakt dat de ontwikkeling niet leidt tot een situatie die niet voldoet aan de in Nederland gebruikelijke TNO norm te dienaangaande. Gemeente heeft zich ingespannen om te onderzoeken of aanplant van bomen of ander groen in de tussenberm (tussen fietspad en rijbaan) mogelijk is. Een probleem vormt echter de daar liggende kabels en leidingen.

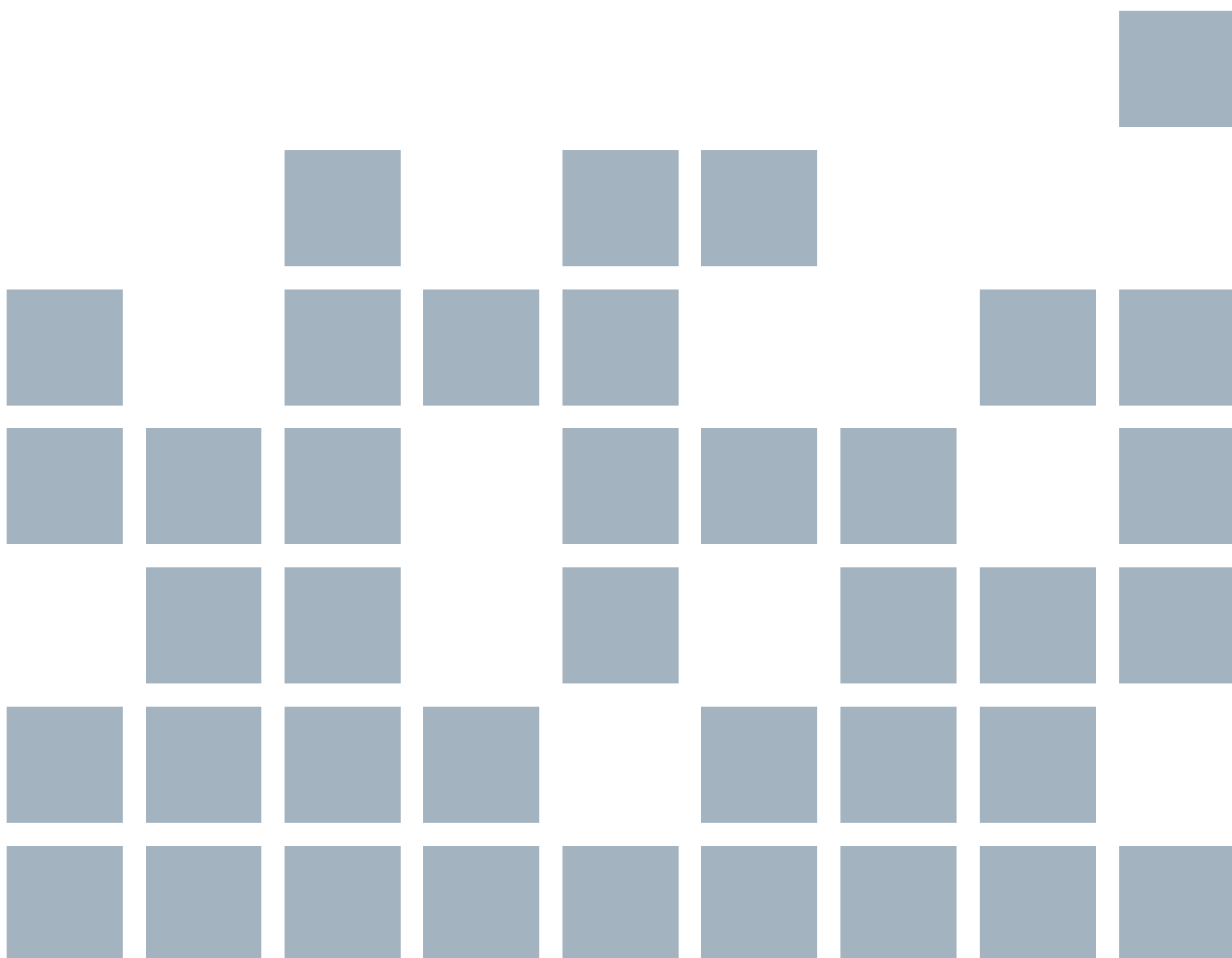
Op basis van een parkeertelling (uitgevoerd september 2020) is de zorg voor parkeeroverlast weggenomen. Uit de telling blijkt dat het aanwezige parkeerareaal op dit moment wordt onderbenut. Met betrekking tot de vrees voor toenemende geluidsoverlast als gevolg van de weerkaatsing van geluid is er een akoestische berekening gemaakt. Hieruit blijkt dat het verschil dermate klein is dat dit niet waarneembaar is voor het menselijk oor.

Tot slot zijn de reacties van participanten ten aanzien van uitstraling en kleurgebruik meegenomen in het beeldkwaliteitskader.

6.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Bodemonderzoek

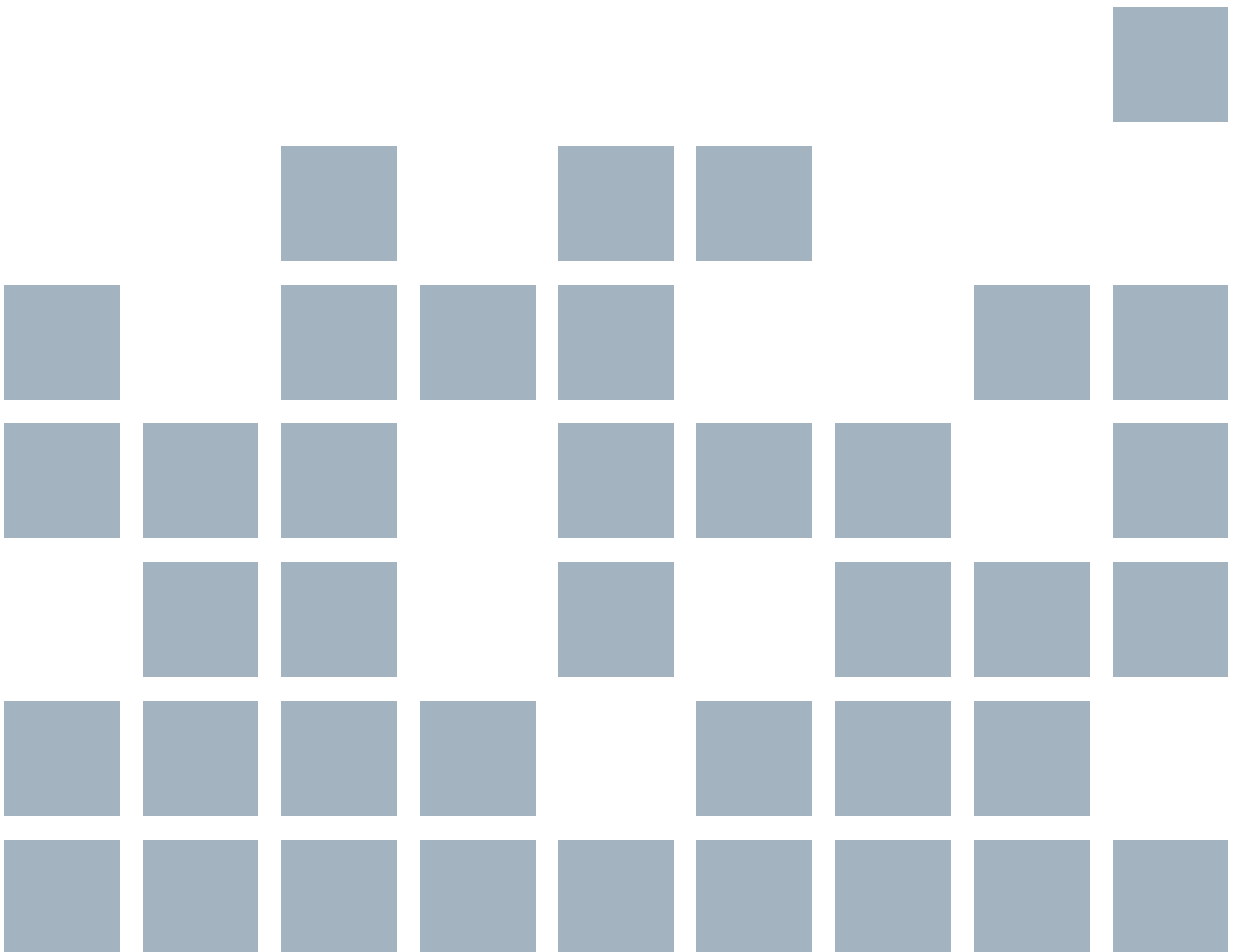
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 5 Aanmeldnotitie m.e.r.

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

et bestemmingsplan De Twijnderij 32 met identificatienummer NL.IMRO.0327.267-0301 van de gemeente Leusden;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.6 aan- of uitbouw

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

1.7 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 antenedrager

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

1.9 antenne-installatie

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

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende, of naar verwachting voorkomende, waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.11 bebouwing

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

1.12 begane grond

dat gedeelte van een gebouw dat met het maaiveld gelijk is, zonder enige kunstmatige verhoging;

1.13 beroepsuitoefening aan huis

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

1.14 bestaand

1. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
2. bij gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw (souterrain), dakopbouw en/of zolder;

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.24 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, alsmede een gebouw bij een woning voor de huisvesting van een persoon die mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

1.25 bijgebouw

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

1.26 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 daknok

hoogste punt van een schuin dakvlak;

1.28 detailhandel

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

1.29 dienstverlening

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

1.30 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en die inrichting niet in strijd is met een geldend bestemmingsplan of geldende beheersverordening;

1.31 gebouw

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

1.32 geluidgevoelig object

gebouw, ruimte of terrein dat dient ter bewoning of een ander geluidgevoelige gebruiksfunctie als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.33 gestapelde woning

een woning in een woongebouw waarin 2 of meer zelfstandige woningen boven elkaar en eventueel ook naast elkaar zijn gebouwd;

1.34 grens van een bouwperceel of bebouwingsgrens

een als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, tenzij dat krachtens deze regels is toegestaan;

1.35 hoofdgebouw

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.36 kap

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.37 maaiveld

de gemiddelde hoogte van het natuurlijke terrein ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.38 nutsvoorzieningen

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

1.39 openbaar toegankelijk gebied

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

1.40 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.41 peil

de hoogte van de kruin van de aan het plangebied grenzende weg, in dit geval De Twijnderij;

1.42 prostitutie

het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen;

1.43 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit één of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, bestemd voor het bedrijfsmatig doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht. Onder seksinrichting wordt mede begrepen:

- a. seksbioscoop: een inrichting bestemd voor het door middel van audiovisuele middelen doen plaatsvinden van voorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
- b. seksclub: een inrichting bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht;
- c. seksautomaat: een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van audiovisuele voorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
- d. sekswinkel: een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen, waaronder begrepen pornografische lectuur en gegevensdragers, aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker;
- e. prostitutiebedrijf: een ruimte bestemd dan wel in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie;

1.44 voorgevel

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

1.45 voorgevelrooilijn

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

1.46 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.47 woning of wooneenheid

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

1.48 Wro

Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de binnenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en binnenwerkse dakvlakken, met uitzondering van erkers en dakkapellen;

2.5 ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met bijbehorende erven en toegangswegen;
- b. beroepsuitoefening aan huis;
- c. een ondergrondse of half-verdiepte parkeerkelder met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten en hellingbanen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in 3.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gestapelde woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bij woningen behorende overige bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 3.2.1 gelden de volgende bepalingen:

gebouwen

- a. er mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de bovenkant van de afgewerkte grondvloer van de eerste woonlaag mag zich maximaal 1,5 m boven peil bevinden.

andere bouwwerken

- e. andere bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- f. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 m.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting verdiepte parkeerkelder

- a. Een omgevingsvergunning gericht op (bouw)werkzaamheden in het kader van de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 kan uitsluitend wordt verleend indien binnen de bestemming is voorzien in minimaal 26 ondergrondse of halfverdiepte parkeerplaatsen;
- b. de kelder mag uitsluitend worden gebruikt voor parkeerplaatsen en bergingen;
- c. het bevoegd gezag kan afwijken van het minimum aantal parkeerplaatsen als genoemd onder sub b indien is aangetoond dat:
 1. het voldoen aan het minimum aantal als gevolg van bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, en
 2. op een andere wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

3.2.4 *Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit*

Een omgevingsvergunning gericht op (bouw)werkzaamheden in het kader van de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 kan uitsluitend wordt verleend als voldaan wordt aan de eisen uit het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels.

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van de in- en uitrit van een parkeerkelder in verband met de verkeersveiligheid en het woon- en leefmilieu.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van bedrijfsmatige vuurwerkopslag;
- d. het gebruik van onbebouwde gronden als:
 1. stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer-en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

3.4.2 *Beroepsuitoefening aan huis*

Het gebruik van woningen voor beroepsuitoefening aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. dit gebruik niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt met een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu;
- c. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen nadelige toename van de parkeerbehoefte;
- d. detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van verkoop via internet, met dien verstande dat uitstalling ten behoeve van verkoop en het ter plaatse afhalen van goederen door klanten niet is toegestaan;
- e. de activiteiten veroorzaken geen duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen en hebben geen ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg;
- f. het beroep wordt in ieder geval door de hoofdbewoner uitgeoefend.

Artikel 4 Waarde - Archeologie lage verwachting

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie lage verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1 mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

4.2.2 Uitzondering

Het bepaalde onder 4.2.1 met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- b. de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 10.000 m² bedraagt;
- c. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

4.2.3 Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de onder 4.2.1 bedoelde vergunning indien naar hun oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;
- b. schade door de met de oprichting van het bouwwerk samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

4.2.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning verbonden worden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

4.2.5 Weigering

De onder 4.2.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30cm, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 30cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 30cm;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 30cm bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 30 cm;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 30 cm en het aanleggen van diepwortelende beplanting;
- g. het omzetten van gras naar bouwland;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 30 cm.

4.3.2 Archeologisch onderzoeksrapport

- a. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in 4.3.1 legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. de onder 4.3.2 onder a beschreven verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport geldt niet indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

4.3.3 Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 4.3.2 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;
- b. schade door de met de werken en werkzaamheden samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

4.3.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende in 4.3.3 genoemde voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de vergunning verbonden worden zoals:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

4.3.5 Weigering

De onder 4.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

4.3.6 *Uitzondering*

Het in 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10.000m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden zonder het verkrijgen van een ontheffing van de Wet natuurbescherming voor vleermuizen indien uit vervolgonderzoek naar deze soorten blijkt dat het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk is.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van deze regels:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 30m³ mag bedragen;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bestemmings-, bebouwings- en aanduidingsgrenzen en grenzen van bouwpercelen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten, behoudens de inhoud van woningen, en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 20 m.

Artikel 8 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen is bedoeld de desbetreffende wet of regeling zoals die luidt op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 9.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 9.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

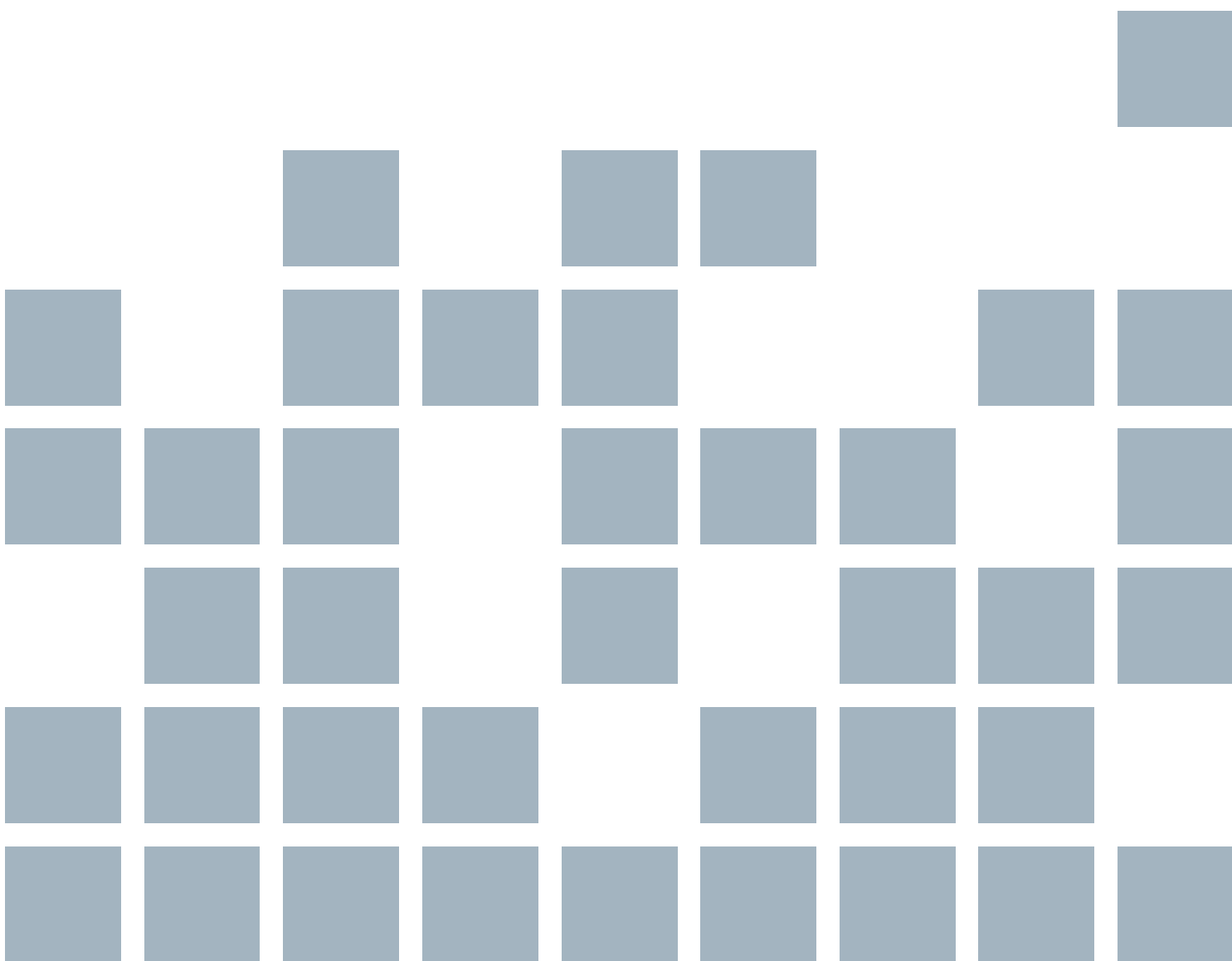
1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 9.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 9.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid onder artikel 9.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Twijnderij 32'.

Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement