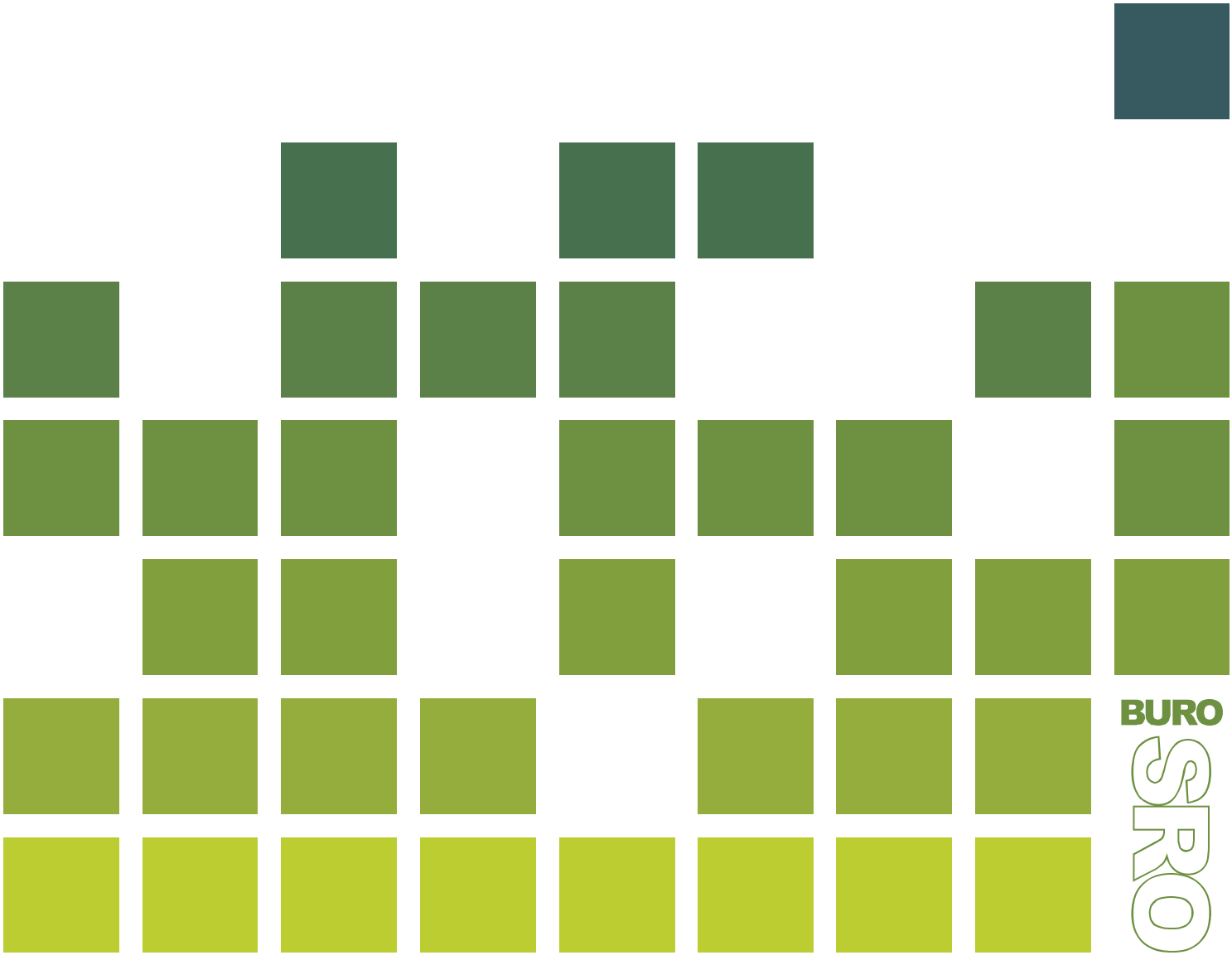
bestemmingsplan

De Meent, Leusden

Gemeente Leusden



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	De Meent, Leusden
Identificatienummer:	NL.IMRO.0327.273-0301
Status:	Ontwerp
Datum:	September 2021
Projectnummer Buro SRO:	75.30.09

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Woningstichting Leusden
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. Cock Snel

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 6
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Leeswijzer 6
Hoofdstuk 2 Het initiatief 7
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 8
2.3 Duurzaamheid 10
Hoofdstuk 3 Beleidskader 12
3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 15
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 17
4.1 Milieu 17
4.2 Water 21
4.3 Ecologie 23
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 29
6.1 Algemeen 29
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 29
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 29
6.4 Verslag zienswijzen 29

Bijlagen bij de toelichting 31

Bijlage 1 Watertoets 33
Bijlage 2 Aanmeldnotitie m.e.r. 35

Regels 37

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 39
Artikel 1 Begrippen 39
Artikel 2 Wijze van meten 42
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 43
Artikel 3 Wonen 43
Artikel 4 Waarde - Archeologie lage verwachting 44
Hoofdstuk 3 Algemene regels 47
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 47
Artikel 6 Algemene bouwregels 47
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 47
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 47
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 48
Artikel 10 Overige regels 49
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 50
Artikel 11 Overgangsrecht 50
Artikel 12 Slotregel 50

Bijlagen bij de regels 51

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten 53

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De Woningstichting Leusden is voornemens om op de locatie van de voormalige sporthal aan De Meent 4 in Leusden een nieuw wooncomplex te bouwen. De sporthal is reeds gesloopt. Het plan is om op deze plek 22 appartementen te realiseren.
Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. 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 Meent in de wijk Groenhouten. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.

Globale ligging 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 Meent in wijk Groenhouten in Leusden. De buurt is grotendeels in de jaren 1972 - 1976 gebouwd. Het zuidelijk deel van de wijk is gerealiseerd in de periode 1975- 1988, net als de flatgebouwen in het noordoostelijk deel van de wijk. De wijk Groenhouten bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen in rijtjes, voornamelijk uitgevoerd in twee lagen met een kap. Aan de randen bevinden zich ook twee-onder-een-kapwoningen. In de wijk komen ook gestapelde woningen voor in de vorm van flats en etagewoningen, deze gestapelde woningen bevinden zich met name in het noordoosten en zuidoosten van de Groenhouten.
De hoofdgroenstructuur van de wijk wordt bepaald door de water- en/of groenstroken langs de hoofdontsluitingswegen (de Groene Zoom, de Noorderinslag en de Burgermeester van der Postlaan) en de groenstroken op de scheiding met de oudere bebouwing langs de Hamersveldseweg. Centraal in de buurt ligt een buurtpark met een vijver en een trapveldje. Het voorliggende plangebied sluit hier op aan.

Luchtfoto van het plangebied (bron: PDOK Viewer)

De bovenstaande afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied is een plan in voorbereiding voor de realisatie van een Integraal Kind Centrum (IKC Groenhouten) gerealiseerd. Deze komt in de plaats van de twee basisscholen die op bovenstaande foto te zien zijn.
Het plangebied wordt via De Meent in zuidelijke richting ontsloten op de Dissel.

2.2 Toekomstige situatie

Woningstichting Leusden heeft het voornemen om op de locatie van de voormalige sporthal een appartementengebouw te realiseren met 22 sociale huurappartementen. De footprint van het gebouw is nagenoeg gelijk aan dat van de sporthal. Het gebouw krijgt drie bouwlagen. Op elke laag bevinden zich acht appartementen. Op de begane grond komen zes appartementen en individuele bergingen voor alle woningen.

Impressie toekomstige situatie en ligging ten opzichte van het nieuwe IKC Groenhouten(tekening: AG NOVA architecten)

Het ontwerp van AG NOVA Architecten kenmerkt zich door het opknippen van het programma in twee massa's gelegen rondom een collectieve binnentuin. De woningen worden ontsloten vanuit een centraal stijgpunt van waaruit loopbruggen de beide blokken verbinden. De appartementen zijn enerzijds georiënteerd op de groene omgeving aan de noordzijde en anderzijds op het nieuw aan te leggen parkeerplein van het te realiseren IKC (Integraal Kind Centrum) ten zuiden van het plangebied.
Het parkeren ten behoeve van de appartementen vindt plaats aan de oostzijde van het gebouw en daarnaast kan ook gebruik worden gemaakt van de parkeerplaats bij het IKC.

De navolgende afbeeldingen tonen enkele impressies van de toekomstige situatie.

Impressie toekomstige situatie (tekening: AG NOVA Architecten)

2.3 Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit
Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 2021 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Beleid
In de gemeente Leusden gelden de "Beleidsregels duurzame nieuwbouw - energieneutraal en circulair". Dit betekent concreet dat de te realiseren woningen zogenaamde 'nul-op-de-meter' of energieleverende woningen zijn. De exploitant dient aan te tonen dat de woning bij normaal gebruik ten minste evenveel energie opwekt als er in de woning gebruikt wordt. Dat geldt zowel voor de gebouwgebonden als voor gebruikgebonden energie. Daarnaast worden groen en biodiversiteit zeer belangrijk gevonden. De gemeente oogt groen en er zijn veel tuinenbezitters. Toch zijn er in de bebouwde kom ook versteende plekken. Hier kan lering uit worden getrokken, vooral op het gebied van hittestress en klimaatadaptie. Bij nieuwbouwwoningen liggen er kansen op nieuwe bewoners vóór oplevering te informeren over klimaat- en diervriendelijke tuinen. De gemeente adviseert om bij nieuwbouw en renovatie om de mogelijkheid van zonnepanelen op daken te onderzoeken en rekening te houden met de plaatsing an elektrische laadpalen als ook het aanleggen van loze leidingen voor plaatsing van laadpalen op latere termijn.

Planspecifiek

Met onderhavig plan is sprake van zuinig ruimtegebruik, omdat het een locatie in bestaand stedelijk gebied betreft (inbreidingslocatie). De verouderde bebouwing van de sporthal wordt vervangen door nieuwbouw. Het bebouwd oppervlak neemt daarbij niet toe. Het appartementengebouw zal ten aanzien van de energieprestatie voldoen aan hetgeen is afgesproken in de Prestatieafspraken tussen de Woningstichting Leusden en de gemeente Leusden, te weten tenminste energieneutraal. Door de compacte vormgeving van het gebouw in drie bouwlagen ontstaan er meer mogelijkheden om energiezuinig te bouwen en blijft er meer ruimte voor groenvoorzieningen, onder meer in de vorm van een binnentuin. Het groen is medebepalend voor de kwaliteit van de wijk Groenhouten en is belangrijk voor het voorkomen van hittestress. Er wordt geen extra verharding aangelegd voor het parkeren: er wordt gebruik gemaakt van de bestaande parkeerplaatsen aan de oostkant en van de parkeerruimte bij de school.

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 blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht
De NOVI 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 waren 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 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. Vanuit het Barro zijn er daarom geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking

Het voorliggend plan betreft de realisatie van 22 sociale huurwoningen in een appartementengebouw. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

De Woonvisie 2016-2025 is door de gemeenteraad vastgesteld en bevat een herijking van de Woonvisie 2012-2022 van de gemeente Leusden. In de visie is aangegeven dat de gemeenteraad meewerkt aan het versneld uitbreiden van de woningvoorraad tot 2025 met 800 tot 1.200 woningen. Het aantal van 22 woningen dat met dit plan mogelijk wordt gemaakt past binnen deze kwantitatieve woningbouwopgave. Er is daarmee kwantitatieve behoefte aan de ontwikkeling.

Leusden wil een vitale en krachtige woongemeente blijven met goede voorzieningen voor haar inwoners. Ook wil Leusden aantrekkelijk blijven voor (jonge) gezinnen. Daarnaast wordt gebouwd voor senioren en één- en tweepersoonshuishoudens, ook voor starters, gezien het toenemend aantal huishoudens in de gemeente. Met de appartementen in onderhavig plan wordt ruimte geboden aan één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast is er in de gemeente behoefte aan goedkope huurwoningen. De gemeente maakt met Woningstichting Leusden prestatieafspraken over het uitbreiden van de goedkope voorraad huurwoningen. In 2025 dient de voorraad sociale huurwoningen met 300 woningen te zijn gegroeid. Voorliggend plan draagt hier met 22 sociale huurwoningen aan bij. Daarmee sluit het plan ook aan bij de kwalitatieve behoefte aan nieuwe woningen.

Er is zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS)

In de PRS beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk. 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 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) die tegelijk met de PRS is vastgesteld.

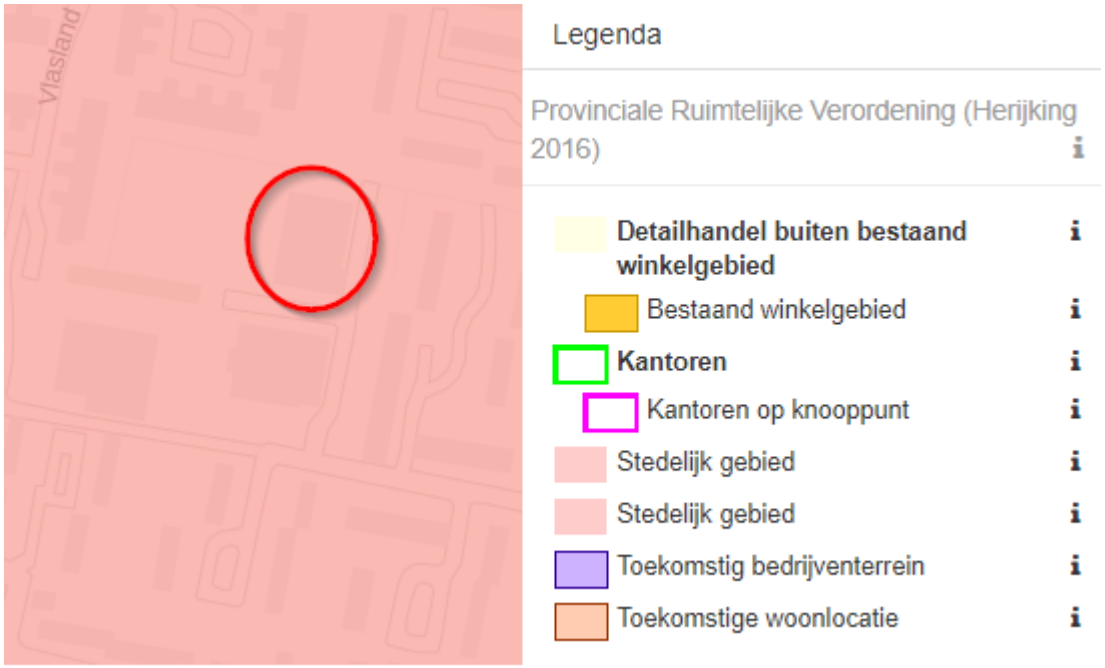
Met betrekking tot de pijler 'vitale dorpen en steden' heeft de provincie het volgende provinciale belang gedefinieerd: *'Door de ontwikkeling van wonen en werken vooral in het bestaande stedelijke gebied te laten plaatsvinden, behouden we vitale dorpen en steden'*

In de Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013 – 2028 (PRS) zijn de volgende provinciale belangen vastgelegd die betrekking hebben op vitale steden en dorpen:

- Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling.
- Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
- Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
- Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)
In de PRV zijn onder andere de regels uit het PRS rechtstreeks overgenomen, waarbij een verduidelijking is gegeven op de wijze van het overnemen van de provinciale regeling in (gemeentelijke) ruimtelijke plannen. De PRV 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 het gemeentelijk niveau. De volgende artikelen zijn voor deze ontwikkeling van belang:

Planspecifiek
In de Omgevingsvisie heeft de provincie voor wonen een kwantitatief streefprogramma opgenomen tot 2028. Twee derde van deze opgave wenst de provincie te bewerkstelligen middels binnenstedelijke woningbouw projecten. Voor de regio Amersfoort specificeert de provincie het kwantitatieve programma tot 12.530 woningen (binnenstedelijk, tot 2018). De 22 woningen uit dit plan worden conform kaart 7 uit de provinciale verordening gerealiseerd binnen stedelijk gebied en dragen direct bij aan het behalen van deze doelstelling.



Uitsnede kaart 7 'wonen en werken', waarbij het plangebied rood is omcirkeld (bron: PRV)

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie stedelijk gebied gemeente Leusden

In de omgevingsvisie heeft de gemeente zoveel mogelijk al het gemeentelijke strategische beleid voor de fysieke leefomgeving opgenomen. Het strategische beleid is in drie strategische keuzen samen te vatten:

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

Deze hoofdkeuzen 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 voorliggend plan. Met betrekking tot het thema wonen heeft de gemeente enkele opgaven voor de toekomst opgesteld, waaronder inspelen op de behoefte van een veranderende bevolking, meer vraaggerichte woningbouw en het behouden van een aantrekkelijk woningaanbod voor nieuwkomers. Voorliggend plan sluit om meerdere redenen aan op deze opgaven.

3.3.2 Woonvisie 2016-2025

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 met een ideaal woonmilieu voor gezinnen staat voorop. In de Woonvisie 2016-2025 is dit ook het streven. Het bestaande bouwprogramma en de invulling van herontwikkelingslocaties voorzien tot 2025 in de bouw van 800 tot circa 1.200 woningen in de gemeente. Hiervan is 60 tot 80% bedoeld voor gezinnen. Daarnaast wordt gebouwd voor senioren en één- en tweepersoonshuishoudens. De voorraad sociale huurwoningen dient te worden uitgebreid van 2.500 naar 2.800 woningen.

Planspecifiek

Met de nieuwbouw van 22 sociale huurwoningen worden geschikte woningen voor één- en tweepersoons huishoudens gerealiseerd. De bouw van sociale huurwoningen levert een bijdrage aan de taakstelling voor deze categorie woningen. Hiermee past het plan binnen het beleid van de Woonvisie van de gemeente Leusden.

3.3.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Leusden-west", dat is vastgesteld op 2 oktober 2014. Het plangebied heeft grotendeels de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'sporthal'. Tevens heeft het plangebied deels de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De gehele planlocatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.
Ter plaatse van het plangebied geldt tevens het 'Parapluplan Cultureel Erfgoed', vastgesteld op 2 juli 2020.

Uitsnede geldend bestemmingsplan "Leusden-west" (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Omdat de voorgenomen realisatie van een appartementengebouw met daarin 22 woningen niet past in het geldende bestemmingsplan is voorliggende herziening opgesteld. Het voorliggende plangebied is gelijk aan die van het bovenstaande bestemmingsvlak 'Maatschappelijk'.

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

Voor het wijzigen van de bestemming is geen bodemonderzoek vereist. Het gebruik als wonen leidt niet tot een andere bodemkwaliteitsklasse dan de eerdere maatschappelijke functie. Het voormalige gebruik als sporthal was geen bodembedreigende activiteit. Een bodemonderzoek is wel nodig is het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

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 PM_{10} en $PM_{2,5}$ (fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 $\mu g/m^3$.

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 m^3) 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 199960 (aan de Groene Zoom ter hoogte van het 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)	17,6 µg/m^3	17,8 µg/m3	10,8 µg/m3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	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 22 appartementen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). 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;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen 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 voorliggend 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 niet binnen de onderzoekszone van 50 km-wegen. De afstand tot de Burgemeester van der Postlaan, Groene Zoom en Noorderinslag bedraagt meer dan 200 meter. Het plangebied ligt in een 30 km-zone. Voor 30 km-wegen is een akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder niet nodig. Wel kan verkeerslawaai een rol spelen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Gezien er sprake is van rustige wegen en woonerven rondom het plangebied is er op de locatie geen sprake van verkeerslawaai.

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

Rondom het plangebied liggen voornamelijk woningen. Ten zuiden van de locatie wordt een IKC gerealiseerd met daarin basisscholen, een kinderopvang en een buitenschoolse opvang. De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG adviseert hiervoor een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Het appartementengebouw is beoogd op circa 20 meter afstand van het IKC en grenst aan het kiss & ride-parkeerterrein bij de school. Van de richtafstand van 30 meter mag gemotiveerd worden afgeweken. In dit geval wordt dit gedaan, omdat een basisschool, kinderopvang en BSO worden gezien als passende functies in een woonwijk. Het aangrenzende kiss & ride-terrein kent twee drukke momenten op een dag: tijdens het brengen en halen van kinderen. Dit zijn relatief korte periodes van max. 25 minuten, en bovendien op alleen op schooldagen. Tijdens weekenden en in schoolvakanties is het er rustig. Daarnaast is er sprake van geluid van spelende kinderen op het schoolplein. Omdat kinderen buiten moeten kunnen spelen, bepaalt het Activiteitenbesluit dat het stemgeluid van spelende kinderen van één uur voor aanvang tot één uur na schooltijd niet meetelt bij het bepalen van het geluidniveau.
Geconcludeerd wordt dat in de nieuwe appartementen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat met de ontwikkeling geen bedrijf of functies in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

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 afstandscontouren 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 belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn.

Uitsnede van de risicokaart, met plangebied blauw omlijnd

Uit de risicokaart is op te maken dat ten westen van het plangebied op circa 430 meter afstand een regionale weg ligt waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze weg (200 meter). Het plangebied ligt evenmin binnen de invloedszone van de gastransportleiding, daarvoor is de afstand (760 m) te groot. Ten zuidoosten van het plangebied ligt op ca. 800 meter het zwembad Octopus waar opslag van chloor plaats vindt. Ook hier geldt dat de afstand te groot is om er risico door te ondervinden.
Geconcludeerd kan worden dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 22 woningen mogelijk. Voor het plan is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld (zie bijlage 2). 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 ook, tenzij de afvoer niet plaatsvindt in een oppervlaktelichaam met de aanduiding 'water met natuurfunctie zijnde Hen-Sed water' op de natuurkaart behorende bij de Algemene Regels van de Keur. Dan is er sprake van een 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 1. Hieruit blijkt dat er geen beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen. Ten noorden en oosten van het plangebied liggen wel als zodanig bestemde watergangen. Deze watergangen blijven met voorliggend plan behouden. In de oude situatie was het plangebied nagenoeg geheel verhard met de aanwezigheid van de sporthal. In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak naar verwachting niet toe in vergelijking met de oude situatie. Er hoeft derhalve geen compensatie van waterberging plaats te vinden. Op basis van de watertoets is door het waterschap een positief advies voor onderhavig plan gegeven.

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

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Arkemheen'. Dit gebied ligt op circa 11 kilometer afstand van het plangebied. Door de beperkte 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, gelet op de afstand en de schaal van de werkzaamheden (realiseren 22 appartementen, gasloos gebouwd), het uitgesloten worden dat deze uitstoot leidt tot een toename van de stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Het plangebied betreft het voormalige terrein van een sporthal welke inmiddels is gesloopt. De locatie betreft nu een onbebouwd perceel/grasveld omringd door stedelijke functies. Met de nieuwbouw hoeven geen houtopstanden verwijderd te worden. Tevens worden er geen poelen gedempt en wordt er geen opgaande beplanting verwijderd. Hierdoor zijn er geen significante gevolgen voor (leefgebieden van) beschermende soorten te verwachten. De algemene zorgplicht zal in acht worden genomen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Onderhavig initiatief betreft de realisatie van een appartementengebouw met 22 sociale huurappartementen. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen iets toenemen. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie kan worden aangesloten bij de kencijfers van het CROW. Voor sociale huurappartementen wordt een minimale verkeersgeneratie gehanteerd van 3,2 verkeersbewegingen per dag per woning (matig stedelijk, rest bebouwde kom). Dit levert voor 22 appartementen in totaal 70 verkeersbewegingen per dag op. Het plangebied wordt ontsloten via De Meent. Deze straat en de omliggende straten hebben voldoende capaciteit om dit verkeer op te vangen. De verkeersgeneratie van deze woningen is minder dan die van een sporthal, die hier voorheen gevestigd was. Voor een sporthal geldt een gemiddeld kencijfer van 10 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Bij een sporthal van 1.100 m² zijn dat 110 verkeersbewegingen per dag.

Wat betreft parkeren wordt er voor de 22 sociale huurappartementen tevens aangesloten bij de kencijfers van het CROW. Hiervoor wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,1 parkeerplaats per woning. Dit betekent een totale parkeerbehoefte van 25 parkeerplaatsen. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande 12 parkeerplaatsen aan de oostkant van het plangebied, die voorheen bij de sporthal hoorden. De resterende parkeervraag kan worden opgevangen op het kiss & ride parkeerterrein (met 51 pp) bij de school. Deze wordt slechts op piekmomenten volledig benut bij het brengen en halen van de kinderen. In de avonduren en weekenden, wanneer de bewoners juist thuis zijn, wordt het parkeerterrein nauwelijks gebruikt. Dubbelgebruik is dan een passende en gewenste optie.

Het initiatief is hiermee uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

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 mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

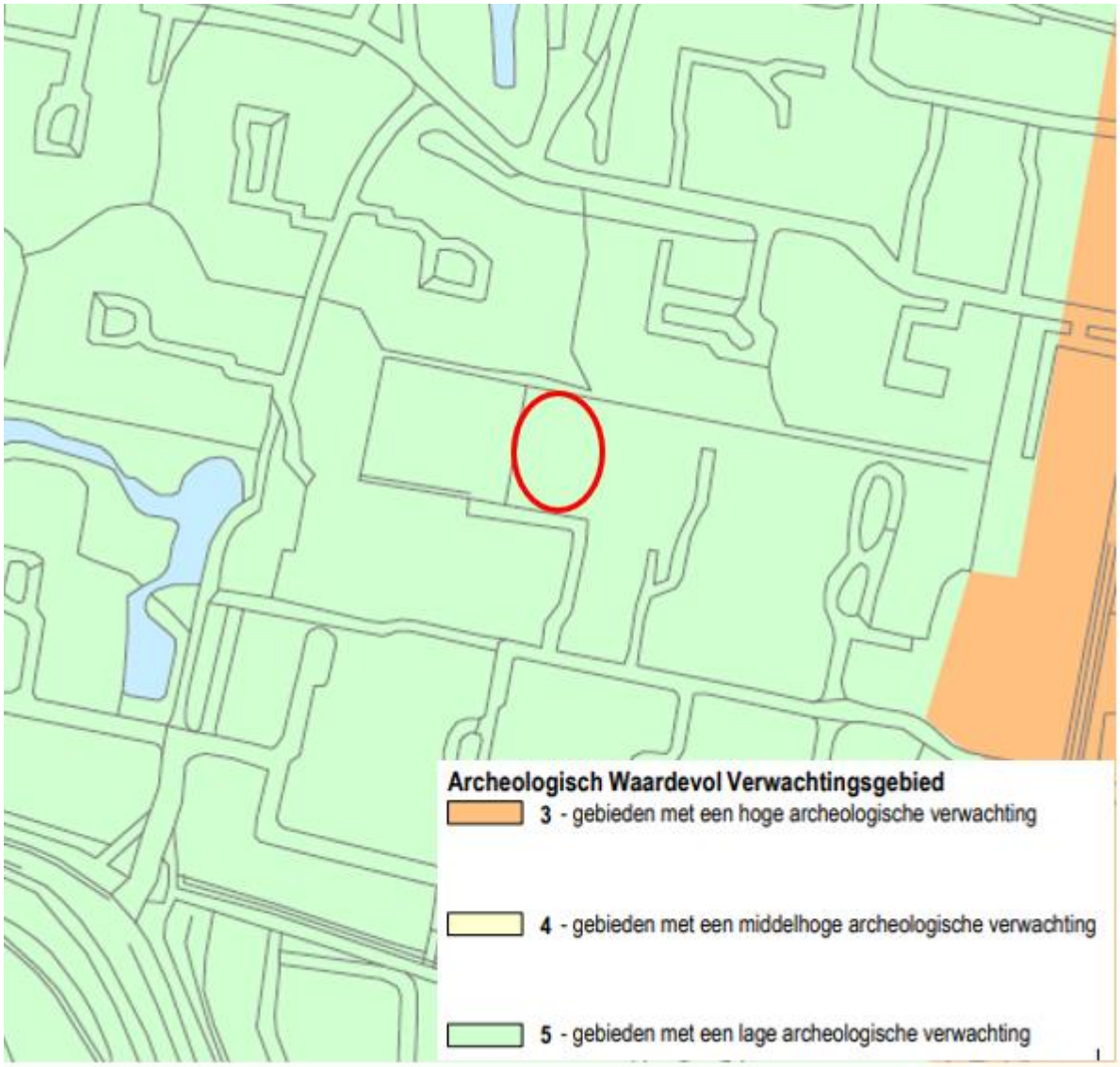
Planspecifiek
Cultuurhistorie
Het plangebied betreft het terrein van een voormalige sporthal midden in een woonwijk. In het plangebied en in de directe omgeving zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig die met de ontwikkeling aangetast zouden kunnen worden.

Archeologie
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
Volgens de archeologische beleidskaart 2018 van de gemeente Leusden ligt het plangebied 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 plangebied ligt in een vlakte van verspoelde dekzanden en beekeerdgronden tussen de hoger gelegen stuwwal in het westen en de dekzandkoppen- en ruggen in het oosten. Deze lager gelegen en relatief natte gronden zijn in het verleden vaak gebruikt als graslanden en waren slecht geschikt voor bewoning. Er is daarom een lage verwachting op het aantreffen van archeologisch resten vanaf de vroege prehistorie.

Omdat de ontwikkelingen in het gebied de beleidsmatige ondergrens van 10.000 m² behorend bij een lage verwachting niet overschrijden, hoeft er geen archeologisch onderzoeksrapport te worden voorgelegd voorafgaand aan de werkzaamheden. 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 (gemeente Leusden). In de praktijk wordt de melding gedaan bij de gemeentelijke archeoloog van het Centrum voor Archeologie Amersfoort.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Leusden

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 ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente met de initiatiefnemer een exploitatie- en koopovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de opbrengst van de verkoop van de gronden. Deze kosten zijn dus anderszins verzekerd. Onderdeel van de exploitatie- en koopovereenkomst is de eventuele planschade. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien 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 bestemmingsplan.

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

Voor de systematiek van dit plan is aangesloten bij het geldende bestemmingsplan "Leusden-west", vastgesteld op 2 oktober 2014.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:
- 'Wonen'; met een bouwvlak is aangegeven waar het gebouw gesitueerd mag worden. Ook is de maximale bouwhoogte opgenomen. In de regels is aangegeven dat er maximaal 22 wooneenheden in gestapelde vorm mogen worden gebouwd.
- 'Waarde - Archeologie lage verwachting' ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarde conform de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Leusden.

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden.

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

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van de inspraak ex artikel 3.1.6 Bro opgenomen.

6.4 Verslag zienswijzen

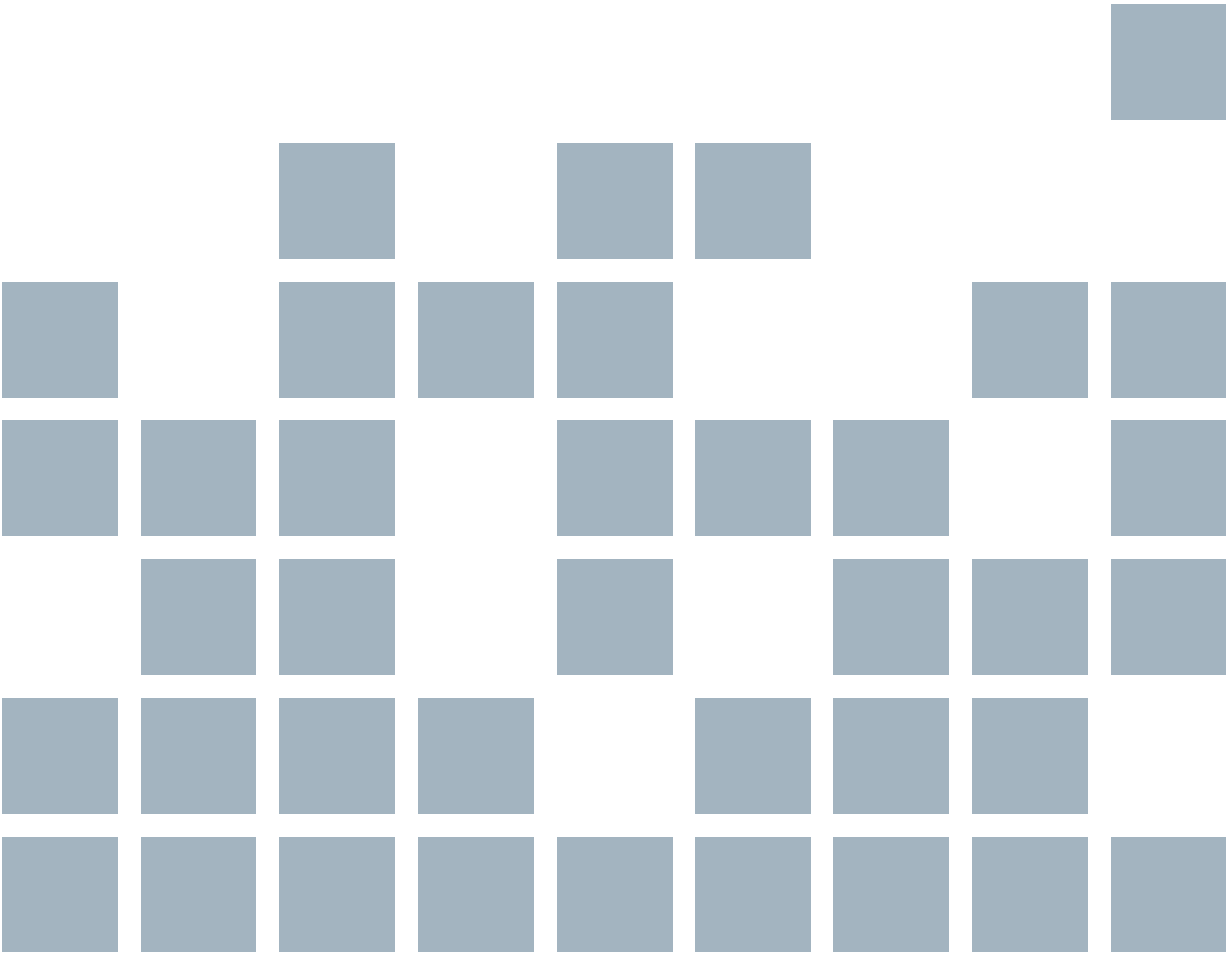
In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Watertoets

Bijlage 2 Aanmeldnotitie m.e.r.

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan De Meent, Leusden met identificatienummer NL.IMRO.0327.273-0301 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 ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage:
de oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;

1.8 bed and breakfast
een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt binnen bestaande woning of bijbehorend bouwwerk door de bewoners;

1.9 bedrijf aan huis
het door de bewoners bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten:
1. die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving, en
2. die geen horeca of detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit,

in de woning en de bijbehorende bouwwerken;

1.10 beroep aan huis:
het door de bewoners beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk en daarmee gelijk te stellen gebied, zoals kapsalon, schoonheidsspecialist en pedicure, in de woning en de bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie;

1.11 bestaande bouwwerk, object, afmeting, percentage, afstand, plaats, situatie:
bouwwerk, object, afmeting, percentage, afstand, plaats, situatie, zoals dat of die rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.12 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.15 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;

1.16 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitzondering van kelder- en kapverdiepingen;

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

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

1.20 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.21 brutovloeroppervlakte:
de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

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

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

1.24 overkapping:
een voor mensen toegankelijk bouwwerk, bestaande uit een dak met de nodige ondersteuningen zonder of met ten hoogste één wand;

1.25 peil:
a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. in andere gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

1.26 seksinrichting:
een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel;

1.27 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;

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 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;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.5 de oppervlakte van een ondergronds bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren , verticaal geprojecteerd op het onderliggende horizontale vlak;

2.6 overschrijding bouwgrenzen
bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen,
b. beroep aan huis, en
c. tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

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

a. woningen,
b. bijbehorende bouwwerken, en
c. andere bouwwerken.

3.2.2 Bouwen

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

a. binnen bouwvlakken mag het bebouwingspercentage 100% bedragen.

Woningen

b. woningen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
c. het aantal woningen bedraagt maximaal 22;
d. de woningen worden gestapeld gebouwd;
e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';

Andere bouwwerken

f. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 oppervlakte beroep aan huis

De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis mag, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte als bedoeld in 8, lid 8.3 niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m².

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 verharden 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 500m².

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 bouwregels

6.1 Gelding bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

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

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning in afwijking van het plan:

a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 m;
e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken op een minimale afstand van 50 m tot woningen, tot een bouwhoogte van 40 m, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld:

1. dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie, en
2. dat rekening gehouden wordt met het voorkomen van onevenredige hinder voor omwonenden en schade aan het landschap, cultuurhistorie en ecologie.

8.2 Bed and breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking het plan, ten behoeve van verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van "bed and breakfast"- appartementen, -vakantieappartementen of -pension, in een woning en daaraan aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mits:

a. de vloeroppervlakte van de verblijfsrecreatieve voorzieningen niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt en in ieder geval niet meer dan 50 m²,
b. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de verblijfsrecreatieve voorzieningen zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.

8.3 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van bedrijf aan huis in de woning en de daarbij behorende bijhorende bouwwerken, mits

a. het betreft bedrijven, die:
    1. niet-omgevingsvergunningplichtig voor milieu zijn, en
    2. in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
b. het betreft niet-publieksgericht bedrijfsvormen,
c. het geen horeca betreft;
d. eventuele detailhandel uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit van het ter plaatse gevestigde bedrijf plaatsvindt;
e. de vloeroppervlakte van de bedrijfsmatige activiteiten niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt en in ieder geval niet meer dan 50 m²;
f. in de voortuin geen buitenopslag ten behoeve van het bedrijf plaats vindt, en
g. in de omgeving van het betreffende bedrijf geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
    1. het parkeren ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
    2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond het bedrijf mogen plaats vinden.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijzigingen

9.1.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voorzover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt,

a. de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat:
    1. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
    2. geen van de grenzen met meer dan 10 m wordt verschoven;

mits voldoende vaststaat, dat als gevold van dat andere gebruik geen onevenredige belasting van de woonomgeving ontstaat. Met het oog hierop dient, voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, in ieder geval een onderzoek te worden ingesteld naar de geluidsbelasting voor de woonomgeving en de te verwachten parkeerdruk.

9.1.2 Voorwaarden

Van de in sublid 9.1.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid mag:

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

9.2 Wijziging bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze regels deel uitmakende bijlage als volgt te wijzigen: het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en soorten opslag en installaties en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, opslagen en installaties, voorzover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven, opslagen en installaties hiertoe aanleiding geven.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een behoefte voor parkeren wordt slechts verleend indien wordt voldaan aan de minimale parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning;
b. Parkeergelegenheden moeten zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Daarvan is in elk geval sprake indien:
    1. de afmetingen van een parkeergelegenheid ten minste 2,40 m bij 5 m en ten hoogste 3,25 m bij 6 m bedragen;
    2. de afmetingen van een gereserveerde parkeergelegenheid voor een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,5 m bij 5 m bedragen.
c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het onder a bepaalde:
    1. indien het voldoen aan de parkeerbehoefte als gevolg van bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
    2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 11.1 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.

11.2 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 11.2, 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 11.2, 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 11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'De Meent, Leusden'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement