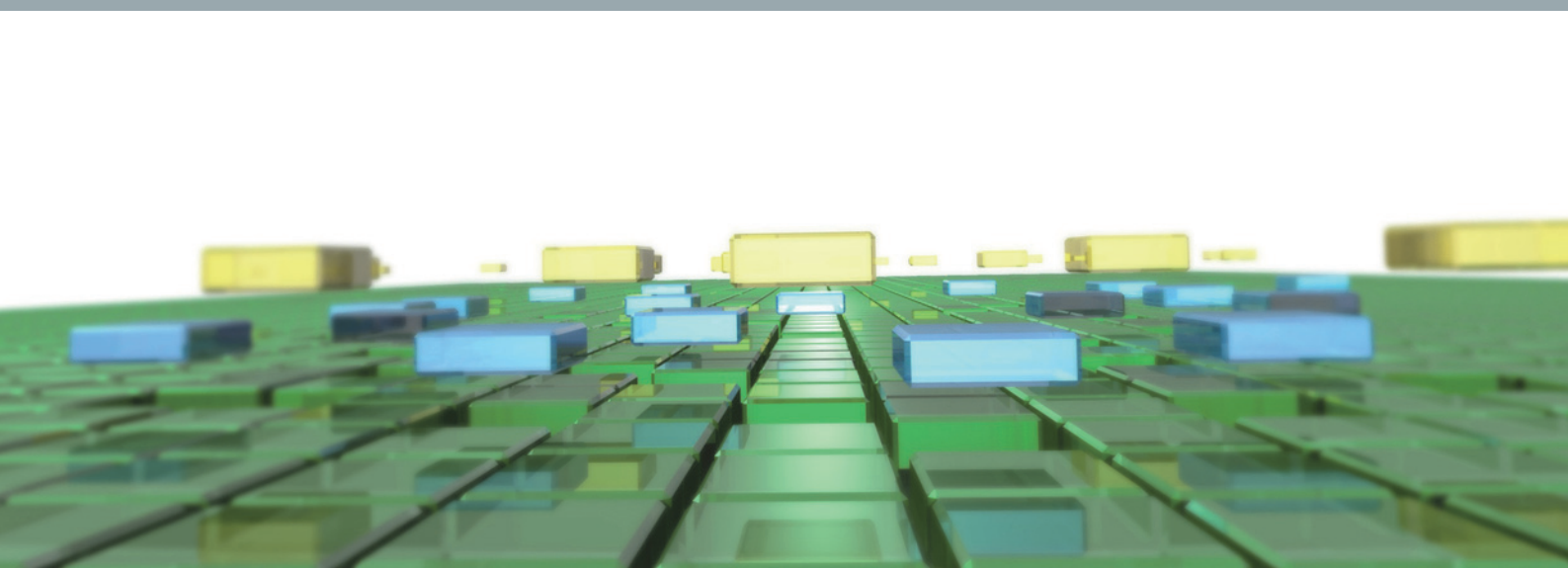


Bestemmingsplan Buitenplaats

Gemeente Leusden

Ontwerp



Bestemmingsplan Buitenplaats

Gemeente Leusden

Ontwerp

Rapportnummer:	211X08959.091172_1
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.0327.186-0301
Datum:	21 februari 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer H. van Gogh
Projectteam BRO:	Pascal Hendriks, Joost van der Aa, Toby van Baast
Concept:	februari 2017
Ontwerp:	februari 2017
Vastgesteld:	
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

De Buitenplaats

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 De bij het plan behorende stukken	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Projectomschrijving	7
2.1 Voorgeschiedenis	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Juridisch-planologische situatie	8
2.4 Planconcept en stedenbouwkundige inrichting	12
Hoofdstuk 3 Beleidsdoorwerking	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	21
3.5 Toets aan beleidskader	22
Hoofdstuk 4 Overige waarden	25
4.1 Ecologie	25
4.2 Archeologie	27
Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten	31
5.1 Bedrijven en milieuzonering	31
5.2 Verkeer en parkeren	32
5.3 Akoestiek	34
5.4 Luchtkwaliteit	35
5.5 Bodem	37
5.6 Water	39
5.7 Externe veiligheid	42
5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	44
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	47
6.1 Inleiding	47
6.2 Opzet bestemmingsplan	47
6.3 Toelichting op de bestemmingen	47
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	51
7.1 Verhaal van kosten	51
7.2 Economische uitvoerbaarheid	51
Hoofdstuk 8 Procedures	53
8.1 Overleg	53
8.2 Vaststellingsprocedure	53
8.3 Beroep	53

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een herziening van bestemmingsplan 't *Spiegel - Buitenplaats*. De 'Buitenplaats' ligt ingesloten tussen de Ursulineweg en de Randweg en maakt deel uit van het ten westen van de kern Leusden gelegen gebied 't Spiegel.

Begin 2014 heeft de provincie Utrecht een aanpak van kantorenleegstand aangekondigd, waarmee ze actief plannen van kantoren gaat schrappen en voor bestaande kantorenlocaties nieuwe bestemmingen mogelijk maakt.

De gemeente Leusden wil het bestemmingsplan voor "de Buitenplaats" zelf actualiseren, zodat de vestiging van zelfstandige kantoren niet meer mogelijk is. De locatie moet worden herontwikkeld tot een kleinschalig en hoogwaardig bedrijventerrein. De Buitenplaats is als zodanig ook opgenomen in de 'Visie werklocaties Leusden 2030'.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'de Buitenplaats' bestaat, naast deze toelichting, uit planregels en de verbeelding.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de planlocatie is bestemmingsplan 't *Spiegel - Buitenplaats* van toepassing. Het onderliggende bestemmingsplan laat op de locatie de bestemming 'Kantoor' toe. Centraal in het plangebied is de functieaanduiding 'groen' van toepassing. De realisatie van reguliere bedrijvigheid is niet passend binnen de regelgeving van het huidige bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 behandelt diverse waarden die het plangebied rijk is. Hoofdstuk 5 vormt een toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 6 worden de planregels toegelicht. Hoofdstuk 7 behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. De toelichting sluit af met een beschrijving van de procedure.

Hoofdstuk 2 Projectomschrijving

2.1 Voorgeschiedenis

In de oorspronkelijke stedenbouwkundige visie voor het terrein, die ten grondslag lag aan bestemmingsplan 't Spieghel uit 2010 was het voortzetten van de lintenstructuur in het gebied een belangrijk uitgangspunt. Hiermee werd een goede inpassing in het oorspronkelijke agrarische landschap geborgd, met behoud van oorspronkelijke landschappelijke kwaliteiten. De lintstructuur van de Ursulineweg werd versterkt door het mogelijk maken van kleinschalige woonwerkkavels langs deze weg. Een ander belangrijk uitgangspunt van het plan was om ter plaatse van de kantorenlocatie een kwalitatief hoogwaardige entree ('visitekaartje') te realiseren vanaf de A28 richting de kern van Leusden.

2.2 Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn de gronden niet in gebruik voor een bepaalde functie. Het terrein bestaat overwegend uit overwoekerd grasland. De ontsluiting van het toekomstige bedrijventerrein met de Spieghelweg is al gerealiseerd. Het plangebied wordt ten westen begrensd door het Kwekerspad, ten noorden door de Randweg en ten zuiden en oosten door de Ursulineweg.



Figuur 1, luchtfoto huidige situatie

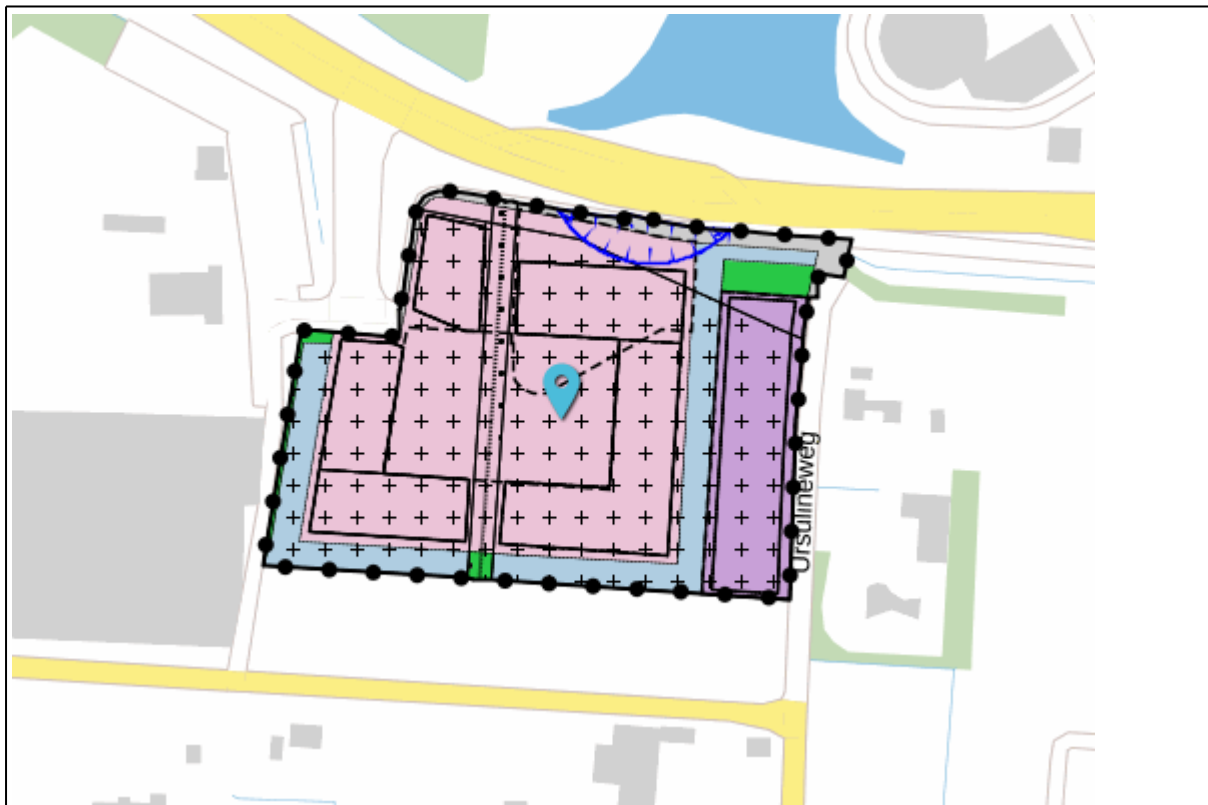
2.3 Juridisch-planologische situatie

Ter plaatse vigeren twee bestemmingsplannen. Voor het noordelijke deel en middelste deel van het plangebied is bestemmingsplan *t Spiegel - Buitenplaats* van toepassing. Dat plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Leusden op 16 februari 2012. Voor het zuidelijke deel van het plangebied geldt bestemmingsplan *t Spiegel 2010*. Dat plan is onherroepelijk verklaard op 16 juni 2011.

2.3.1 Bestemmingsplan *t Spiegel - Buitenplaats*

Van het noordelijke en middelste deel van het plangebied is het westelijk deel bestemd als 'Kantoor'. De centrale zone heeft de functeaanduiding 'groen'. Binnen deze aanduiding mag niet worden gebouwd. De hoogte van bedrijfsgebouwen is gelimiteerd met hoogteaanduidingen per bouwvlak.

Het oostelijk deel is bestemd als 'Bedrijventerrein'. Op deze bestemming liggen twee functeaanduidingen. De eerste functeaanduiding betreft 'bedrijf van categorie 1'. Uitsluitend bedrijven die behoren tot deze categorie zijn hier toegestaan (lichte bedrijvigheid). De tweede functeaanduiding betreft 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woonwerkkavels'. Binnen deze kavels is naast bedrijvigheid met milieucategorie 2 een bedrijfswoning verplicht. Verder geldt voor het oostelijke deel een maximum bebouwingspercentage van 35% en een maximum goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 9 meter. Dit deel van het plangebied is aangegeven in figuur 2.



Figuur 2, uitsnede bestemmingsplan *t Spiegel - Buitenplaats*, bovenste deel van het plangebied

Bestemming kantoor

Bestemmingsdoeleinden

De op de verbeelding als 'kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- kantoren;
- water met een capaciteit aan oppervlaktewater van ten minste 1.000 m², ter plaatse van de aanduiding 'water';

- groenvoorzieningen;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- bij een en ander behorende voorzieningen, zoals parkeer- en nutsvoorzieningen.

Bouwregels

Bebouwing mag niet voor bewoning worden gebruikt. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd. Gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd binnen de minimale/maximale bouwhoogte. De gezamenlijke brutovloeroppervlakte kantoren mag niet meer bedragen dan 10.500 m².

Bestemming bedrijven

Bestemmingsdoeleinden

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven, met ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1' uitsluitend bedrijven van categorie 1; onder bedrijven zijn geen detailhandelsbedrijven en horecabedrijven, hoveniersbedrijven, autohandels- en autowasserijbedrijven en dierenpensies begrepen;
- kantoren;
- voorzieningen voor ontspanning en vermaak, recreatie en sport, zoals dans- en sportscholen, oefenruimten en fitnesscentra, niet zijnde horecabedrijven,
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen, en
- bij een en ander behorende groenvoorzieningen en andere voorzieningen, zoals parkeer- en nutsvoorzieningen.

Bouwregels

Op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bedrijfsgebouwen;
- één bedrijfswoning met daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, op een bedrijfsperceel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woonwerkkavels', en;
- bij een en ander behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals luifels, erf- of perceelafscheidingen, technische installaties en lichtmasten.

Daarnaast gelden de volgende bepalingen:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- het bebouwingspercentage mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' ten hoogste zoveel bedragen als is aangegeven;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woonwerkkavels' mag de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder dan 2 m bedragen
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woonwerkkavels' mag een bedrijfsgebouw uitsluitend worden gebouwd, vanaf de weg gezien, 5 m achter het verlengde van de voorgevel van de bij het bedrijf behorende bedrijfswoning en vrijstaande bijgebouwen;
- een bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 1 van de Woningwet, voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woonwerkkavels' wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat:
 - op het betreffende bedrijfsperceel bedrijfsgebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van ten minste 50 m²;
 - op het betreffende bedrijfsperceel een bedrijfswoning wordt gebouwd, en
 - de oppervlakte van het bedrijfsperceel ten minste 750 m² en ten hoogste 1300 m² bedraagt;
- de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven, behoudens:
 - bijgebouwen waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;

2. vrijstaande bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woonwerkkavels' waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woonwerkkavels' moet het dak van een bedrijfswoning zijn voorzien van een kap met hellende dakvlakken;
- i. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven.

Bestemming water

Bestemmingsdoeleinden

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen en oeverstroken;
- b. waterhuishouding, en;
- c. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

Bouwregels

Op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, zoals bruggen, steigers, duikers en beschoeiingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

Bestemming groen

Bestemmingsdoeleinden

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

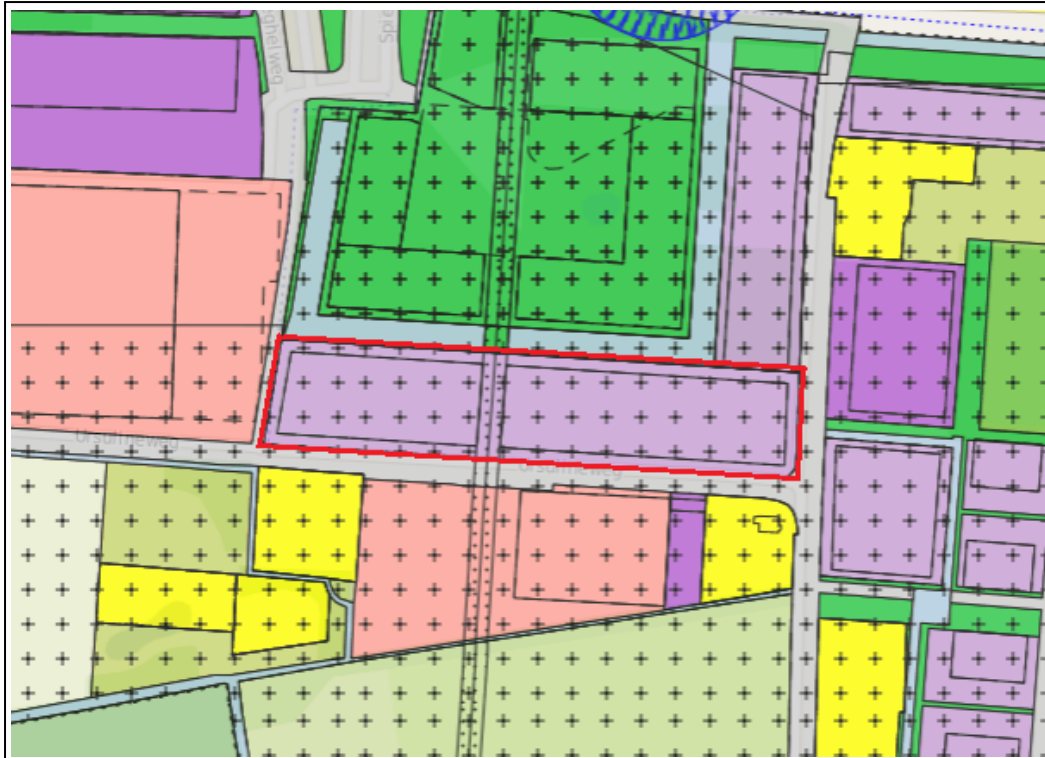
- a. groenvoorzieningen, parken, watergangen en waterpartijen,
- b. paden, in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen.

Bouwregels

Op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.3.2 Bestemmingsplan 't Spiegel 2010

Binnen het grondgebied van bestemmingsplan 't Spiegel 2010 is het plangebied bestemd als 'Bedrijventerrein' met twee functieaanduidingen. De eerste functieaanduiding betreft 'bedrijf van categorie 1'. Uitsluitend bedrijven die behoren tot deze categorie zijn toegestaan, dat is lichte bedrijvigheid. De tweede functieaanduiding betreft 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woonwerkkavels'. Binnen deze kavels is een bedrijfswoning toegestaan. Verder geldt een maximum bebouwingspercentage van 30% en een maximum goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 9 meter. Dit deel van het plangebied is aangegeven in figuur 3.



Figuur 3, uitsnede bestemmingsplan 't Spiegel 2010, onderste deel van het plangebied (met rood omlijnd)

Bestemming Bedrijventerrein

Bestemmingsdoeleinden

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1' uitsluitend bedrijven die zijn aangeduid als categorie 1; onder bedrijven zijn geen detailhandelsbedrijven en horecabedrijven, hoveniersbedrijven, autohandels- en autowasserijbedrijven en dierenpensies begrepen;
- b. kantoren, met dien verstande dat uitsluitend kantoren zijn toegestaan, behorende bij en gebonden aan bedrijven, tot een brutovoeroppervlakte van:
 1. ten hoogste 50% van de totale brutovoeroppervlakte van het betreffende bedrijfsgebouw, en;
 2. ten hoogste 30% van de oppervlakte van het betreffende bedrijfsgebouw;
- c. voorzieningen voor ontspanning en vermaak, recreatie en sport, zoals dans- en sportscholen, oefenruimten en fitnesscentra, niet zijnde horecabedrijven;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen, en;
- e. bij een en ander behorende groenvoorzieningen en andere voorzieningen, zoals parkeer- en nutsvoorzieningen.

Bouwregels

Op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. één bedrijfswoning met daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, op een bedrijfsperceel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woonwerkkavels', en;
- c. bij een en ander behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals luifels, erf- of perceelafscheidings, technische installaties en lichtmasten.

Daarnaast gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' ten hoogste zoveel bedragen als is aangegeven;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woonwerkkavels' mag de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder dan 2 m bedragen
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woonwerkkavels' mag een bedrijfsgebouw uitsluitend worden gebouwd, vanaf de weg gezien, 5 m achter het verlengde van de voorgevel van de bij het bedrijf behorende bedrijfswoning en vrijstaande bijgebouwen;
- e. een bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 1 van de Woningwet, voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woonwerkkavels' wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat:
 - 1. op het betreffende bedrijfsperceel bedrijfsgebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van ten minste 50 m²;
 - 2. op het betreffende bedrijfsperceel een bedrijfswoning wordt gebouwd, en
 - 3. de oppervlakte van het bedrijfsperceel ten minste 750 m² en ten hoogste 1300 m² bedraagt;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- g. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven, behoudens:
 - 1. bijgebouwen waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 - 2. vrijstaande bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woonwerkkavels' waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woonwerkkavels' moet het dak van een bedrijfswoning zijn voorzien van een kap met hellende dakvlakken;
- i. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven.

2.3.3 Inpassingsplan Kantoren

Het noordelijke en middelste gedeelte van het plangebied is met het 'Inpassingsplan Kantoren' aangeduid als "overige zone - Leusden Buitenplaats/De Plantage" (zie figuur 4).

Aanduidingsomschrijving

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.26 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, blijven de voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Leusden Buitenplaats/De Plantage' van kracht zijnde bestemmingsplannen hun werking behouden.

Bouwregels

Op gronden met de aanduiding 'overige zone - Leusden Buitenplaats/De Plantage' zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan.

2.4 Planconcept en stedenbouwkundige inrichting

2.4.1 Oorspronkelijk stedenbouwkundig plan

De invulling van het kantorenpark 'de Buitenplaats' is geïnspireerd door de landgoederen die in de omgeving van 't Spieghel voorkomen. Het bestemmingsplan 't Spieghel - Buitenplaats' maakte het mogelijk om kleine 'Buitens' (kantoorpanden) speels rond de ontsluitingsweg van het gebied te situeren. Een belangrijk aspect daarbij is dat de kantoren van hoogwaardige kwaliteit dienen te zijn. Eenheid in verschijning wordt verkregen door te sturen op kleurstelling. Door de panden allemaal een specifieke uitstraling te geven maar wel met dezelfde kleurstelling zorgt voor een kenmerkende beleving van het kantorenpark. Deze beleving wordt verder versterkt door een karakteristiek waterelement.

Ook de buitenruimte wordt gekenmerkt door eenheid in uitvoering. Het parkeren wordt aan de ontsluitingsweg gerealiseerd. Hierdoor wordt de verharding optimaal gebruikt en blijft veel ruimte beschikbaar voor groen.

2.4.2 Nieuw stedenbouwkundig plan

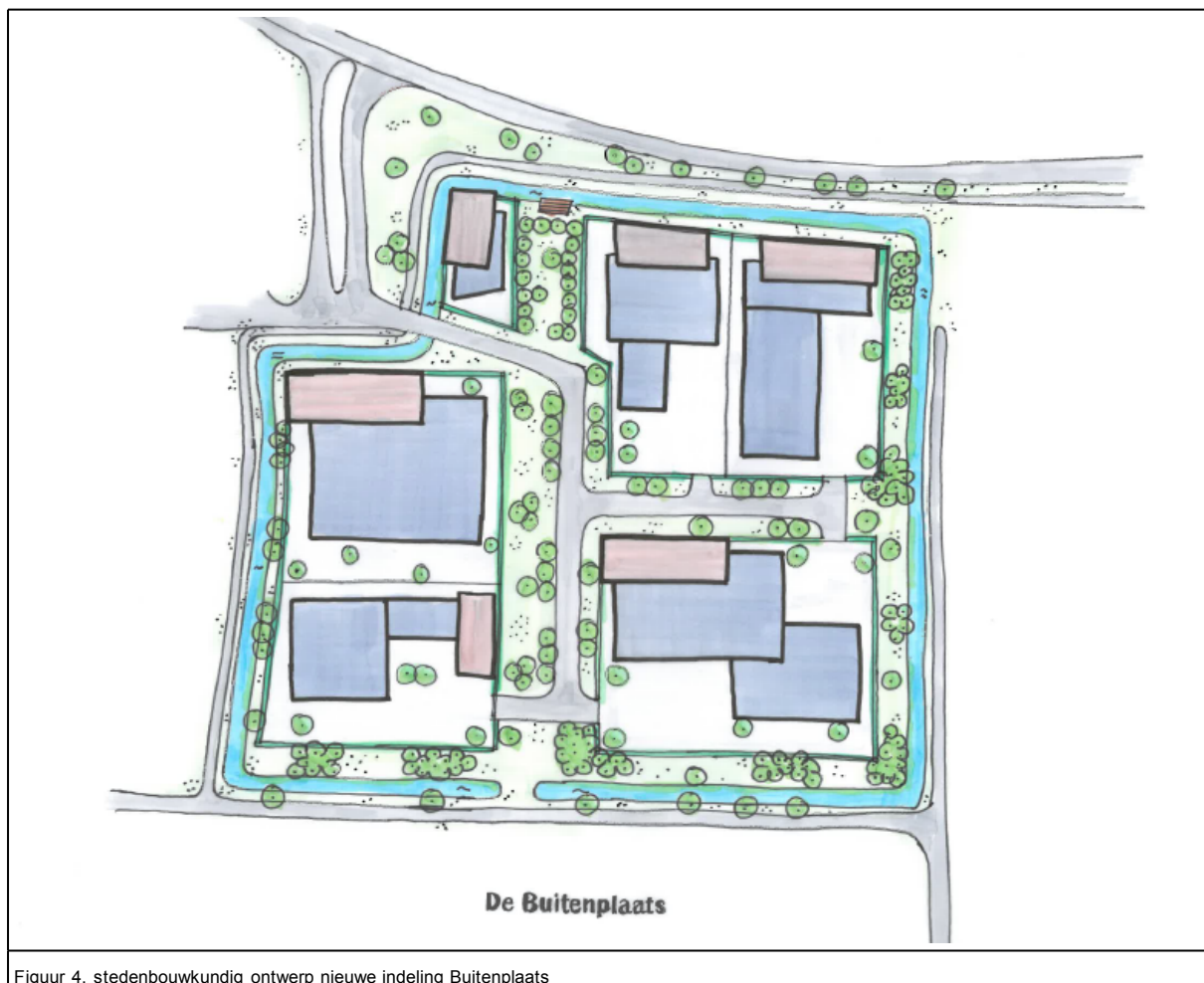
Met de herbestemming van kantorenpark tot een bedrijventerrein wijzigen de stedenbouwkundige uitgangspunten ten opzichte van het oorspronkelijke plan, het betreft een herijking van het oorspronkelijke plan.

Uitgangspunt voor de planontwikkeling is de stedenbouwkundige ontwerpschets van de gemeente Leusden (zie figuur 3). De Buitenplaats wordt een hoogwaardig bedrijventerrein op een belangrijke zichtlocatie. Het ontwerp maakt ruimte voor reguliere bedrijvigheid op het schiereiland met ondergeschikt aan deze bedrijvigheid niet-zelfstandige kantoorruimten. Centraal op het plangebied wordt aandacht besteed aan een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte met voldoende parkeergelegenheid en veel groen. Het bedrijventerrein krijgt een goede landschappelijke buffer naar het landelijke gebied. Daarmee wordt de stevige noord-zuid lopende groenstructuur versterkt. Op de zichtlocaties in het noorden van het plangebied dienen representatieve gevels te worden gerealiseerd (al dan niet door niet-zelfstandige kantoorruimten. De bebouwing dient een hoogwaardige uitstraling te hebben.

Fietsers en voetgangers kunnen via de Kwekersweg, het plangebied bereiken.

Het bedrijventerrein wordt omringd door een groenstrook, welke begeleid wordt door een waterloop. Deze functies krijgen de bestemming 'Groen' en 'Water'.

Er ligt een aardgasleiding door het plangebied heen. De gronden op en rond deze leiding, mogen niet bebouwd worden of van diepwortelend groen worden voorzien.



Figuur 4. stedenbouwkundig ontwerp nieuwe indeling Buitenplaats

2.4.3 Het programma

Ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein 'de Buitenplaats' wordt in totaal 10.500 m² kantoorruimte geschraapt. Uitgangspunt is om ongeveer 31.351 m² aan bedrijfskavels te realiseren, waarbij maximaal 80% (van de kavels mag worden bebouwd (25.081 m²). Op deze wijze kan parkeren op eigen terrein worden geborgd. De bouwhoogte wordt 9 meter. De kantoren mogen hoger worden uitgevoerd tot een maximum van 16 meter. De kantoren mogen niet-zelfstandig zijn en maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de begane grond bedragen.

2.4.4 Beeldkwaliteitsplan de 'Buitenplaats'

Om de ruimtelijke kwaliteit op de Buitenplaats te garanderen is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Het BKP wordt ingezet als toetsingskader voor het supervisietraject van de afzonderlijke bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan wordt in een later stadium onderdeel van de Welstandsnota en dient op deze manier als toetsingskader voor nieuwe bouwplannen.

De basis voor het BKP is Masterplan 't Spiegel. De bouwplannen zullen niet voor alle bedrijfskavels tegelijkertijd ontwikkeld worden, maar gefaseerd, afhankelijk van de vraag. Met het beeldkwaliteitsplan in de hand kan de gemeente de bouwplannen toetsen en de ontwikkelaars en architecten inspireren.

De beeldkwaliteitseisen zijn voor zover mogelijk doorvertaald in de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan. Het gaat met name om de eisen die betrekking hebben op de hoogte, omvang en situering van de bebouwing. Het BKP is als bijlage 1 toegevoegd bij onderhavig bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Beleidsdoorwerking

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Daarmee is de SVIR de "kapstok" voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies (voorheen pkb's) Project Mainport Rotterdam, Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en 3e Nota Waddenzee alsook het Nationaal Waterplan blijven bestaan. Deze structuurvisies zijn gedetailleerder dan de SVIR, of bestrijken een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijke domein, en blijven als uitwerking van de SVIR bestaan. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

De SVIR benoemt de (nieuwe) ruimtelijke opgaven voor Nederland richting 2040:

- het versterken van de concurrentiekracht van Nederland;
- het vinden van ruimte voor (wind)energie;
- inspelen op klimaatverandering en;
- het omgaan met krimp, stagnatie en groei van inwonertal en huishoudens.

Op basis van deze opgaven benoemt het Rijk dertien nationale belangen, die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur, het verbeteren van de bereikbaarheid en het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving.

Het Rijk pakt de uitwerking van deze nationale belangen voortvarend op, onder andere bij de grootschalige windlocaties op land en zee en de aanpak van de ordening van de ondergrond. In gebieden waar een groot aantal nationale belangen elkaar raken, zal het Rijk de regie nemen, zoals bij de Schaalsprong Almere, de Zuidas, de toekomst van Schiphol en vele andere MIRT-projecten.

Het initiatief houdt niet direct verband met de nationale belangen die het rijk stelt. Regelgeving voor dergelijke postzegelplannen wordt op provinciaal en lokaal niveau bepaald.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaerwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Met het rijksbeleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 kent het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking. De in artikel 3.1.6, lid 2 Bro opgenomen ladder moet er voor zorgen dat een zorgvuldige afweging wordt gemaakt over ruimtegebruik. De ladder is een procesvereiste voor ruimtelijke plannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. In de motivering voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten de treden van de ladder worden doorlopen vanuit de volgende voorwaarden:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?
2. zo ja, kan die worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins?
3. en als dat laatste niet zo is, komt de ontwikkeling dan op een locatie die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld?

BRO heeft een uitgebreide onderbouwing opgesteld waarmee een antwoord is gegeven op deze vragen. Het adviesrapport 'Ruimtelijk-functionele onderbouwing bestemmingsplan de Buitenplaats, Leusden' Leusden, Ladderonderbouwing Buitenplaats' is toegevoegd als bijlage 2. In paragraaf 3.5 worden de belangrijkste conclusies uit de rapportage behandeld.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 (herijking 2016)

Bij het provinciale beleid is met name de Ruimtelijke Structuurvisie Provincie Utrecht van belang. Deze structuurvisie is ontstaan door een beleidsneutrale omzetting van het streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht. Deze omzetting vond plaats op 1 juli 2008.

Van 3 april tot en met 14 mei 2012 heeft de Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 ter inzage gelegen. Op 4 februari 2013 heeft Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 vastgesteld. In deze Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk. Op 12 december 2016 is de herijking van de PRS vastgesteld.

De provincie streeft naar een provincie waarin ruimte is voor goed wonen, werken en natuur. Wonen en werken vooral binnen stedelijk gebied. De provincie heeft vijf strategische doelen gesteld die mede richtinggevend voor het ruimtelijke beleid zijn:

1. met een innovatieve kenniseconomie: inzet op kennisintensieve en diensteneconomie, meer woon-werkcombinaties, bestaande bedrijventerreinen duurzaam maken, intensiveren en functiemenging.
2. die bereikbaar is, met auto, fiets of OV in een beter milieu: woon- werk en recreatielocaties moeten bereikbaar zijn en blijven, doorstroom bestaande netwerken verbeteren, stimuleren alternatieven.
3. die klimaatneutraal en klimaatbestendig is: minimaliseren uitstoot broeikasgassen en de omgeving is toegerust op extreme weersomstandigheden, wateropslag, dijkverzwaring, robuuster ecosysteem.
4. waarin alle mensen meetellen en kunnen meedoen op school, in hun wijk en in hun vak: kleinschalige woonvormen, flexibele woonconcepten, functiemenging, ontmoetingsplekken.
5. met een mooie natuur en gevarieerd landschap: verbeteren kwaliteit landschap, economisch meer benutten sterke punten landschappen, betere kwaliteit natuur, duurzame en verbrede landbouw.

De provincie heeft een uitstekende uitgangspositie voor een aantrekkelijke toekomst. De volgende drie onderdelen van de uitgangspositie zijn vooral bepalend voor het succes van de provincie.

- Utrecht ligt centraal;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur.

De combinatie van deze drie onderdelen van de uitgangspositie maakt dat de provincie een bijzonder aantrekkelijke vestigingsplaats is. Er zijn (potentiële) bedreigingen voor dit succes. Bijvoorbeeld bedrijven- en kantoorterreinen met een ligging ,of van een kwaliteit, waar geen vraag meer naar is en het ontbreken van aanbod aan aantrekkelijke vestigingsmilieus.

Beleid bedrijventerreinen

In de Structuurvisie kiest de provincie voor wat betreft bedrijventerreinen voor een nieuwe koers. Het accent ligt op revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande bedrijventerreinen; er wordt terughouden omgegaan met opname van nieuwe locaties. Nieuwe locaties, zowel in het stedelijk gebied als uitbreiding, kunnen alleen worden ontwikkeld als de noodzaak is aangetoond en er een concrete relatie is met de uitvoering van herstructurering of transformatie van bestaand bedrijventerrein. De provincie heeft een aantal locaties, die al in de Structuurvisie Streekplan 2005-2015 waren opgenomen en die provincie ruimtelijk aanvaardbaar acht, weer opgenomen in de PRS 2013-2028. Omdat realisatie van deze locaties niet op korte termijn wordt verwacht zijn ze wel op de kaart opgenomen, maar niet in stedelijk programma. In de regio Amersfoort gaat het om de locaties Parallelweg (Woudenberg), De Kronkels Zuid (Bunschoten) en Vathorst-West (opgenomen in ontwikkelingsvisie NV Utrecht). Bij de herziening van de PRS in 2016 heeft de provincie de uitbreiding van de locatie Plantage / Buitenplaats met 2,5 hectare bedrijventerrein opgenomen in het stedelijk programma. Als onderbouwing noemt de provincie dat het gaat om een locatie binnen stedelijk gebied, waar momenteel kantoren mogelijk zijn. Bovendien is voldaan aan de voorwaarde dat in de regio Amersfoort is afgestemd over de toevoeging van extra bedrijventerreinoppervlakte.

Kantoren

De provincie zet met de structuurvisie een duidelijke koers voor Kantoren: het aantal leegstaande kantoorpanden moet worden teruggedrongen. De provincie staat ruimtelijk plannen die nieuw kantoorvolume bevatten niet toe. Mits de noodzaak conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is aangetoond kan een uitzondering worden gemaakt voor kantoren met een lokaal vestigingsgebied, kleinschalige uitbreiding van bestaande kantoren of de herbestemming van bestaande gebouwen naar kantoor.

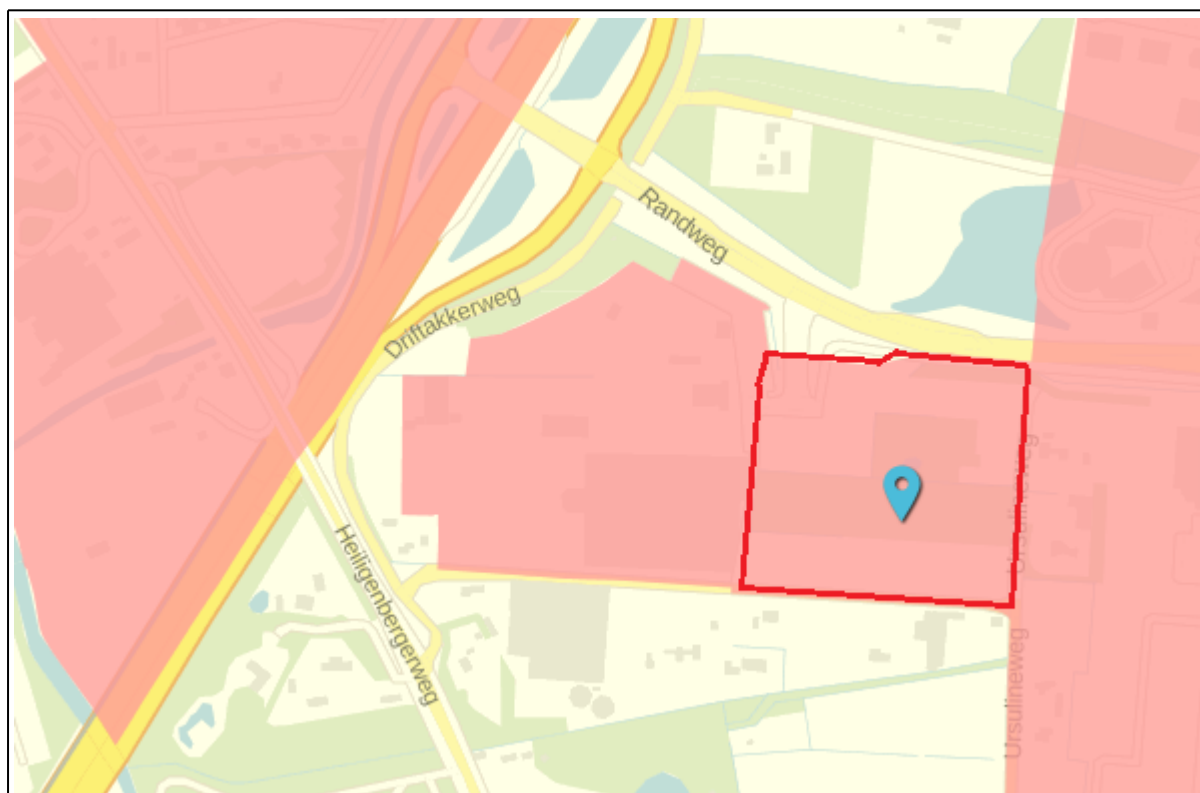
De provincie spant zich in om de problemen op bestaande kantorenlocaties te verminderen. Zij stimuleren dat aanwezige kansen (doorexploiteren, kwaliteitsverbetering, herstructurering of transformatie) optimaal worden benut.

Daarnaast wil de provincie de planologische overcapaciteit terugdringen. Enerzijds door middel van een

inpassingsplan. Anderzijds door de regel in de PRV dat wanneer kantoren nog niet zijn gebouwd een ruimtelijk plan bij actualisering niet meer dient te voorzien in de functie kantoren, tenzij uit actueel onderzoek blijkt dat er, rekening houdend met het aanbod, behoefte is aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantooruimte in de planperiode.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016)

Ter borging en doorwerking van het provinciaal belang heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld (op 21 september 2009, in werking getreden op 24 december 2009). Tegelijk met de ter inzage legging van het ontwerp van de PRS (zie paragraaf 3.2.1) heeft ook het ontwerp van de nieuwe Provinciale Ruimtelijke verordening (PRV) ter inzage gelegen. Op 4 februari 2013 heeft Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld.



Figuur 5, structurenkaart provincie Utrecht

Het plangebied is op de structurenkaart 'Wonen en werken' aangeduid als 'Bedrijventerrein stedelijk gebied' (zie figuur 5). Voor een bedrijventerrein in het 'stedelijk gebied' zijn de volgende regels van toepassing.

Artikel 4.2 Bedrijventerrein stedelijk gebied

1. *Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' kan regels bevatten voor nieuwvestiging van bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen zoals genoemd in de bijlage Bedrijventerreinen, onder het kopje inbreiding, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:*
 - a. *de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen is verzekerd door middel van een her-structureringsplan, en*
 - b. *de nieuwvestiging of uitbreiding wordt in samenhang ontwikkeld met de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein waarbij de hoeveelheid nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in evenredige verhouding staat tot de omvang van de herstructurering van één of meerdere bestaande bedrijventerreinen, en*

- c. de tijdige realisering van de herstructurering is verzekerd en
- d. in de regels is door middel van een voorwaardelijke verplichting verzekerd dat de nieuwestigting pas kan plaatsvinden indien aan de voorwaarden a tot en met c is voldaan.

De voorwaarden onder a. tot en met d. gelden ook voor een te verlenen omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

3.2.3 Structuurvisie Kantoren

Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten ingestemd met de door Gedeputeerde Staten voorgestelde gefaseerde aanpak van de kantorenleegstand in de provincie Utrecht en daartoe de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (PAK) vastgesteld. Deze aanpak bestaat uit de volgende stappen:

Stap 1:

de aankondiging dat de provincie zich voorneemt in samenwerking met de gemeenten de bestaande programmering en bestemmingen op kantorenlocaties te gaan wijzigen;

Stap 2:

het maken van afspraken per regio met gemeenten over plancapaciteit en ombuiging van bestemmingen;

Stap 3:

het opstellen van een thematische structuurvisie;

Stap 4:

de uitvoering van deze structuurvisie met de inzet van inpassingsplan (zoals bedoeld in artikel 3.26 van de Wro).

Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 - 2027, 12 februari 2016

Naar aanleiding van het adviesrapport Utrechtse Provinciale kantorenmarkt in balans: naar een kantorenstrategie (2012) heeft de Provincie de Thematisch Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027 (TSK) opgesteld. Deze TSK is een bouwsteen voor de (integrale) Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 met bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening. In de TSK geeft de Provincie aan dat ze met inpassingsplannen de planologische overcapaciteit voor 21 kantorenlocaties wil reduceren. Deze aanpak vloeit voort uit de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (PAK), die uitgaat van een tweetal sporen. Het betreft een regulerend spoor en een faciliterend spoor. Het regulerend spoor heeft betrekking op het reduceren van in vigerende bestemmingsplannen opgenomen niet gerealiseerde plancapaciteit voor de nieuwbouw van zelfstandige kantoren door middel van een provinciaal inpassingsplan (hierna: planreductie). Het faciliterend spoor is gericht op de vernieuwing, herbesteding en transformatie van leegstaande kantoorgebouwen op pand- en gebiedsniveau. De TSK heeft in hoofdzaak betrekking op planreductie.

Voor Leusden is in de TSK het volgende opgenomen:

- Buitenplaats/ De Plantage: volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is er tot en met 2027 geen behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte op de locatie Buitenplaats/ De Plantage. Er is sprake van een geraamde plancapaciteit van 20.131 m² bvo. De raming van de plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van vigerende bestemmingsplannen, uitgaande van de maximale planologische invulling. De provincie zal de plancapaciteit op de verbeelding van 'Inpassingsplan kantoren' voor de locatie Leusden Buitenplaats/ De Plantage volledig reduceren.
- Princenhof: volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is er tot en met 2027 geen behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte op de locatie Princenhof. Er is sprake van een geraamde plancapaciteit van 88.798 m² bvo. De raming van de plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van een vigerende beheersverordening, uitgaande van de maximale planologische invulling. De provincie zal de plancapaciteit van de locatie Leusden Princenhof volledig reduceren, behoudens de realisatie van het nieuwe Afas-hoofdkantoor.

De provincie zal door middel van een inpassingsplan de nog niet gerealiseerde plancapaciteit reduceren tot de behoefte aan toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 op de locaties waar deze plancapaciteit is gelegen. De gemeente Leusden neemt zelf het initiatief door het bestemmingsplan voor onderhavig plangebied te herzien. Daarmee wordt actief de plancapaciteit met betrekking tot kantoren gereduceerd.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Convenant bedrijventerreinen Regio Amersfoort 2011-2030

In 2012 hebben de gemeenten in de regio Amersfoort, de Kamer van Koophandel, het regiobestuur en de provincie Utrecht een convenant ondertekend, waarin afspraken zijn vastgelegd over samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen. Het convenant bevat afspraken over het verbeteren van de kwaliteit van bedrijventerreinen door herstructurering en over het aanbieden van voldoende, goed gesegmenteerde, bedrijventerreinen als onderdeel van de in de regio aanwezige werklocaties. De monitoring van vraag en aanbod en de fasering van nieuw te ontwikkelen terreinen is hierin een belangrijk onderdeel. Hiertoe is afgesproken dat er bovenop de in het convenant opgenomen zachte plannen geen nieuwe plannen voor bedrijventerreinen worden ontwikkeld, en dat zachte plannen pas in ontwikkeling worden genomen indien uit de periodieke vraaginventarisatie (marktconsultatie) blijkt dat er vraag naar is en deze niet in het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (indachtig de toenmalige SERladder, nu ladder voor duurzame verstedelijking).

In termen van het regioconvenant kan het te transformeren deel van de Buitenplaats worden gezien als herstructurering. Het gaat immers om een locatie waar voorheen een kantorenbestemming op rustte, waardoor het plan inherent bijdraagt aan de herstructurering van de planvoorraad voor kantorenlocaties, ook financieel (door waardevermindering van gemeentelijke gronden).

Een ander belangrijk aandachtspunt in het regionaal convenant is de koppeling van herstructurering van bedrijventerreinen aan de realisatie van nieuwe 'zachte' bedrijventerreinen. Er is een aantal geprioriteerde te herstructureren bedrijventerreinen aangewezen (geen Leusdense bedrijventerreinen). De regiogemeenten hebben afgesproken dat voor deze terreinen herstructureringsplannen zullen zijn opgesteld alvorens over te gaan tot het vaststellen van bestemmingsplannen voor zachte bedrijventerreinen. Voorts is afgesproken dat gemeenten middels verevening (indien mogelijk) opbrengsten van de uitgifte van bedrijventerreinen zullen inzetten ten behoeve van de herstructurering van de te herstructureren bedrijventerreinen.

Voorts bevat het convenant afspraken over grondprijsmethodiek, kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en parkmanagement. Tevens zijn er procesafspraken opgenomen over de voortzetting van regionale samenwerking en evaluatie en werking van het convenant.

Indien zich omstandigheden voordoen die aanleiding geven om van gemaakte afspraken af te willen wijken, dan treden partijen hierover in overleg. Naar aanleiding van de noodzaak om de voorraad kantorenprogramma te saneren is de gemeente met de regio Amersfoort in overleg getreden over de transformatie van de Buitenplaats naar bedrijventerrein. De regio heeft hieraan haar goedkeuring heeft gegeven, en dit schriftelijk aan de provincie bevestigd. Hierop heeft de provincie ruimte geboden in het stedelijk programma in de PRS.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Visie werklocaties Leusden 2030

De gemeenteraad van Leusden heeft op 13 november 2014 de "Visie werklocaties Leusden 2030" vastgesteld. Hierin is aangegeven wat de gewenste toekomstige ontwikkeling van de werklocaties is. Leusden streeft naar blijvend aantrekkelijke bedrijven- en kantorenlocaties, die voldoende ruimte bieden om te ondernemen. Aanleiding voor het opstellen van de visie was de gestaag afnemende werkgelegenheid op de kantorenlocaties en de achterblijvende ontwikkeling van de nieuwe werklocaties Buitenplaats en Plantage, waar met name kantoren gepland zijn. Daarnaast ontstonden vraagstukken over het functioneren van de andere werklocaties.

Regio Amersfoort heeft te maken met een fors overaanbod aan kantoren. Ook in Leusden is deze problematiek evident; ruim 23% van het kantorenoppervlak staat leeg, tegenover een landelijk gemiddelde van ruim 16% (in januari 2014). In absolute oppervlaktes staat in Leusden ruim 50.000 m² kantoor leeg en daarnaast kan er nog bijna 110.000 m² kantoor gebouwd worden, conform vigerende bestemmingsplannen én uitwerkingsplichten / wijzigingsbevoegdheden college. Op de kantorenmarkt bestaat zowel een kwantitatieve, als kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. De panden voldoen voor een belangrijk deel niet meer aan de eisen van de hedendaagse gebruiker.

De markt voor bedrijvigheid geeft een totaal ander beeld. Er is zeer weinig leegstand in Leusden. Uit gesprekken die met het oog op de totstandkoming van de Visie Werklocaties Leusden 2030 met het (lokale) bedrijfsleven zijn gevoerd komt naar voren dat er behoefte is aan extra aanbod aan bedrijventerreinen in Leusden. De huidige ruimte in Leusden (in totaal 3 hectare op de Plantage en de Fliert) is onvoldoende om te voorzien in de behoefte. Volgens de visie werklocaties wordt een ruimtevraag van 5,0 tot 8,0 hectare tot 2030 reëel geacht, rekening houdend met een gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen in de regio / Leusden de afgelopen jaren (Leusden 0,3 hectare per jaar), de toegenomen concrete ruimtebehoefte van lokale ondernemers én het economisch herstel in een regio met een gunstig economisch perspectief (Economische toplocaties, Bureau Louter).

Met de Visie Werklocaties Leusden 2030 maakt de gemeente Leusden ingrijpende keuzes, die nodig zijn voor een gezonde markt voor werklocaties (zowel kantoren als bedrijventerreinen). Leusden zet in op het uit de markt halen van ruim 80.000 m² nieuwbouwplannen voor kantoren op Princenhof, de Buitenplaats en de Plantage, hetgeen overeenkomt overeen met ruim 70% van de planvoorraad in Leusden. Daarnaast is met de visie ingezet op het transformeren van 15.000 m² kantoor op Princenhof en Ruige Veld / Speelkamp naar wonen / zorg en leisure. Hiervoor worden nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld. Daarmee voldoet de gemeente inherent aan het regionale uitgangspunt om de ontwikkeling van het nieuw aanbod bedrijventerrein (op Buitenplaats) te koppelen aan herstructurering.

Om te kunnen voorzien in de ruimtevraag voor bedrijvigheid, wil de gemeente Leusden de Buitenplaats en de Plantage een andere invulling geven. Kantorengebieden worden dus getransformeerd naar bedrijventerrein. Hierbij wordt gemikt op categorie 1 en 2, met een binnenplanse vrijstelling voor categorie 3. De gemeente heeft inmiddels fors op de boekwaarde van deze locaties afgeschreven.



Figuur 6, werklocaties Leusden

De Visie Werklocaties gaat uit van een planreductie van het aantal m² kantoren op de verschillende terreinen in Leusden. De visie heeft in 2014 al een voorschot genomen op de doelstellingen van de provincie om op kantorenlocaties te herstructureren en herbestemmen van bestaande kantoorpanden zoals opgenomen in de Thematisch Structuurvisie Kantoren 2016 - 2027. Die Visie Werklocaties geeft hier invulling aan.

Voor de Buitenplaats is bepaald dat het geschikt is om zich te ontwikkelen tot een gemengd gebied waar de economische functie zal blijven domineren.

In de Visie Werklocaties zijn locaties benoemd waar de plancapaciteit aan kantoren wordt onttrokken. Voor de Buitenplaats is uitgegaan van 10.500 m² bvo plancapaciteit. Deze capaciteit wordt met onderhavig bestemmingsplan volledig geschrapt.

3.5 Toets aan beleidskader

Leusden beschikt over 8 werklocaties, verdeeld over drie concentraties. Het gaat om vijf terreinen in Leusden-Noord (totaal circa 40 hectare netto), twee terreinen in Leusden-Zuid (totaal circa 45 hectare netto) en bedrijventerrein de Fliert in de kern Achterveld van 3 hectare netto (bron: Ibis-bedrijventerreinen, 2016). Een deel van deze bedrijventerreinen betreft terreinen met uitsluitend een kantorenbestemming (de Horst, Ruige Veld), drie andere terreinen (Princenhof, de Plantage, de Buitenplaats) betreft gemengde bedrijventerreinen in een hoogwaardig segment, waarbij op de reeds uitgegeven (Princenhof) terreinen hoofdzakelijk kantoren zijn ontwikkeld. Het totaal netto oppervlak aan bedrijventerreinen bedraagt circa 90 hectare.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt het aanbod voor zelfstandige kantoorroimte weggenomen. Tevens wordt ruimte geboden aan bedrijven die qua omvang te groot zijn om zich te vestigen op bestaande bedrijventerreinen. De Buitenplaats is hiervoor een geschikte locatie. Dit is in de adviesnota "ruimtelijk-functionele onderbouwing de Buitenplaats Leusden" (BRO) (zie bijlage 2) nader toegelicht. Onderstaand worden de belangrijkste bevindingen besproken.

3.5.1 Reductie van kantoren

Vanuit de provincie wordt beleid gevoerd leegstand terug te dringen. De gemeente Leusden heeft in de 'Visie werklocaties Leusden 2030' daaraan een eerste invulling gegeven, door op specifieke plekken op kantorenlocaties andere functies toe te staan. Met onderhavig bestemmingsplan worden de planologische mogelijkheden voor ontwikkeling van pure kantooruimte verder teruggedrongen.

Met de realisatie van bedrijfsbestemmingen voor de Buitenplaats worden effectief 10.500 vierkante meters kantoren uit de markt gehaald. Nieuwe bedrijfsfuncties passen niet direct in het wensbeeld van de TSK (realiseren van groen), maar zijn wel in lijn (vanwege het weghalen van kantoren). Daarmee voldoet onderhavig bestemmingsplan aan het provinciale beleid.

Het aantal vierkante meters kantooruimte, dat met onderhavig bestemmingsplan uit de markt wordt gehaald, is in lijn met het recent vastgestelde 'Thematische Structuurvisie Kantoren'. De aanvullende functies die met onderhavig plan mogelijk gemaakt worden passen zowel in het wensbeeld zoals in de 'Visie werklocaties Leusden 2030' als in de 'Thematische Structuurvisie Kantoren' zijn opgenomen.

3.5.2 Mismatch bedrijfskavels

Uit een behoefferaming die in opdracht van de provincie Utrecht is gemaakt blijkt voor de regio Amersfoort in de periode 2016-2028 een vraag van 82 hectare. Hiertegenover staat een hard aanbod (terstond en niet-terstond) in bestemmingsplannen van 57,1 hectare en 6 hectare stedelijk programma conform de PRS 2013-2028 in zachte plannen. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat er op niveau van de regio nog ruimte is voor de ontwikkeling van 18,9 hectare bedrijventerreinen tot 2028. De regiogemeenten hebben nog voldoende zachte plannen om in deze vraag te kunnen voorzien. Het plan van de gemeente Leusden van uitbreiding voor bedrijventerreinen de Fliert met 2,5 hectare wordt teruggebracht tot maximaal 1 hectare, met oog op de toevoeging van extra aanbod in 't Spieghel.

In termen van de PRV kan het te transformeren deel van de Buitenplaats worden gezien als inbreidingslocatie. Voor deze ontwikkeling is van belang dat deze door de provincie in de PRV als 'toekomstig bedrijventerrein' wordt aangemerkt. Hiertoe heeft de regio Amersfoort middels een brief aan de provincie verzocht. Inzake de herstructurering wijkt het plan voor de Buitenplaats af van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Het gaat immers om een locatie waar voorheen een kantorenbestemming op rustte, waardoor het plan inherent bijdraagt aan de herstructurering van de planvoorraad voor kantorenlocaties, ook financieel (door waardevermindering van gemeentelijke gronden).

Op niveau van de gemeente Leusden is de gemiddelde historische uitgifte over 2003 - 2012 relatief laag. In de Visie Werklocaties Leusden 2030 (Seinpost, 2014) wordt de behoefte aan bedrijventerreinen geraamd op 5,0 - 8,0 hectare. Deze relatief lage uitgiftecijfers voor Leusden kunnen mede worden verklaard uit de beperkte beschikbaarheid van geschikte van bedrijfskavels. Van 2008 - 2011 was er zelfs geheel geen aanbod. Op grond van de zeer beperkte leegstand van bedrijfstgoed (<0,5%) en het kwalitatief onevenwichtige aanbod van bedrijfskavels in Leusden is er ruimte voor toevoeging van met name modern gemengde bedrijventerreinen. Bedrijven met een behoefte aan kavels groter dan 3.000 m² kunnen met het huidige aanbod niet worden gefaciliteerd.

3.5.3 Toets aan ladder voor duurzame verstedelijking

BRO heeft een uitgebreide onderbouwing opgesteld waarmee een antwoord is gegeven op de drie treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het adviesrapport 'Ruimtelijk-functionele onderbouwing bestemmingsplan de Buitenplaats, Leusden' Leusden, Ladderonderbouwing Buitenplaats' is toegevoegd als bijlage 2.

Kijkend naar de segmentering van de Leusdense bedrijventerreinen valt echter op dat er momenteel geen kavels beschikbaar zijn voor bedrijven met een ruimtebehoefte groter dan 3.000 m². De gemeente wil deze bedrijven wel een plek binnen de gemeentegrenzen kunnen bieden.

Door de functieverandering van de Buitenplaats wordt 13.000 m² plancapaciteit voor kantoren uit de markt gehaald. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt daarom een belangrijke bijdrage geleverd aan

het in evenwicht brengen van vraag en aanbod op de kantorenmarkt in de regio Amersfoort.

De bedrijfskavels op de Buitenplaats vormen qua schaal en segment een aanvulling op het huidige aanbod van bedrijventerreinen in Leusden. Momenteel is in Leusden alleen kleinschalig, hoogwaardig aanbod beschikbaar, met hoge eisen aan architectuur en kavels kleiner dan 2.500 m². De kavels op de Buitenplaats zijn groter (2.500 - 10.000 m²) en dragen bij aan een meer evenwichtig aanbod aan bedrijfskavels in Leusden, dat naar verwachting beter op de vraag aansluit. Dit wordt bevestigd door de huidige interesse vanuit Leusdense bedrijven. Daarmee draagt het ook bij aan het behoud en versterken van de werkgelegenheid in Leusden, en daarmee de kwaliteit van leven voor Leusdenaren.

Hoofdstuk 4 Overige waarden

4.1 Ecologie

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die het rijk heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die het rijk bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

4.1.1 Wetgeving

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Nature 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur als onderdeel van het Nationale Natuurnetwerk (voormalige EHS) is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de regels hiervoor, waaraan dient te worden voldaan, zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening van 2013. Het Nationale Natuurnetwerk is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren hiertoe. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Vanaf 1 januari 2017 moet, onder de Wet Natuurbescherming, bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten vanuit nationaal

en Europees oogpunt. Beschermden soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet Natuurbescherming. Beschermden soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermden vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermd. Tenslotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Vooralsnog is het uitgangspunt dat deze indeling gehandhaafd blijft, totdat de provincies deze hebben aangepast en vastgesteld.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermden soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermden soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

4.1.2 Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Wettelijke gebiedsbescherming (Wnb)

Het dichtstbijzijnde wettelijke beschermden natuurgebied, het Natura 2000-gebied Arkemheen, bevindt zich op 9,5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand en de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied op voorhand uitgesloten. Een mogelijk effect van een toename in stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling op overige Natura 2000-gebieden wordt eveneens op voorhand uitgesloten, gezien de (zeer) grote afstand tot Natura 2000-gebieden waar voor stikstofgevoelige habitattypen en soorten voorkomen (en zijn aangewezen) in relatie tot de kleinschaligheid van de ontwikkeling. In de verdere planvorming dient dan ook geen rekening gehouden te worden met de Wet Natuurbescherming.

Planologische gebiedsbescherming (NNN)

Het plangebied ligt geheel buiten het Nationale Natuurnetwerk. Door de ontwikkelingen worden er geen wezenlijke kenmerken en waarden aangetast van het provinciale Natuurnetwerk. De planvorming heeft verder geen invloed op planologische beschermden gebieden.

4.1.3 Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 11 januari 2017 door een ecooloog van BRO een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Voor de volledige quickscan flora & fauna wordt verwezen naar bijlage 3. Onderstaand worden de conclusies uit de quickscan behandeld.

Het plangebied vormt mogelijk geschikt leefgebied voor enkele nationaal beschermden grondgebonden zoogdiersoorten zoals egel, mol en huisspitsmuis. Voor de genoemde soorten geldt een provinciale vrijstelling van de Wet Natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.

Binnen het plangebied zijn mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen voor boombewonende vleermuizen aanwezig in de bomen langs het Kwekerspad. Indien deze bomen verdwijnen kunnen negatieve effecten niet worden uitgesloten. In dat geval is nader onderzoek naar vaste rust of verblijfplaatsen voor vleermuizen noodzakelijk.

Ook zijn mogelijk viegroutes en/of foerageergebied voor vleermuizen aanwezig. Er is echter in de

omgeving ruim voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. En indien dit foerageergebied verdwijnt, is de viegroute niet meer van belang, gezien de geïsoleerde ligging van de houtige beplanting wat als foerageergebied dient en waar de vleermuizen heen zouden vliegen.

De alpenwatersalamander kan mogelijk gebruik maken van het plangebied. Indien gewerkt wordt met een passende gedragscode/ecologisch werkprotocol zijn negatieve effecten voor de alpenwatersalamander uit te sluiten.

Binnen het plangebied zijn geen beschermde soorten vaatplanten, vogels met jaarrond beschermde nesten, vissen, reptielen, en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn hier geen specifieke maatregelen nodig voor de verschillende soortgroepen.

4.1.4 Conclusie

Het initiatief is in het kader van natuurbescherming aanvaardbaar. Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. Ook zijn geen nadelige effecten voor beschermde gebieden te verwachten.

4.2 Archeologie

4.2.1 Inleiding

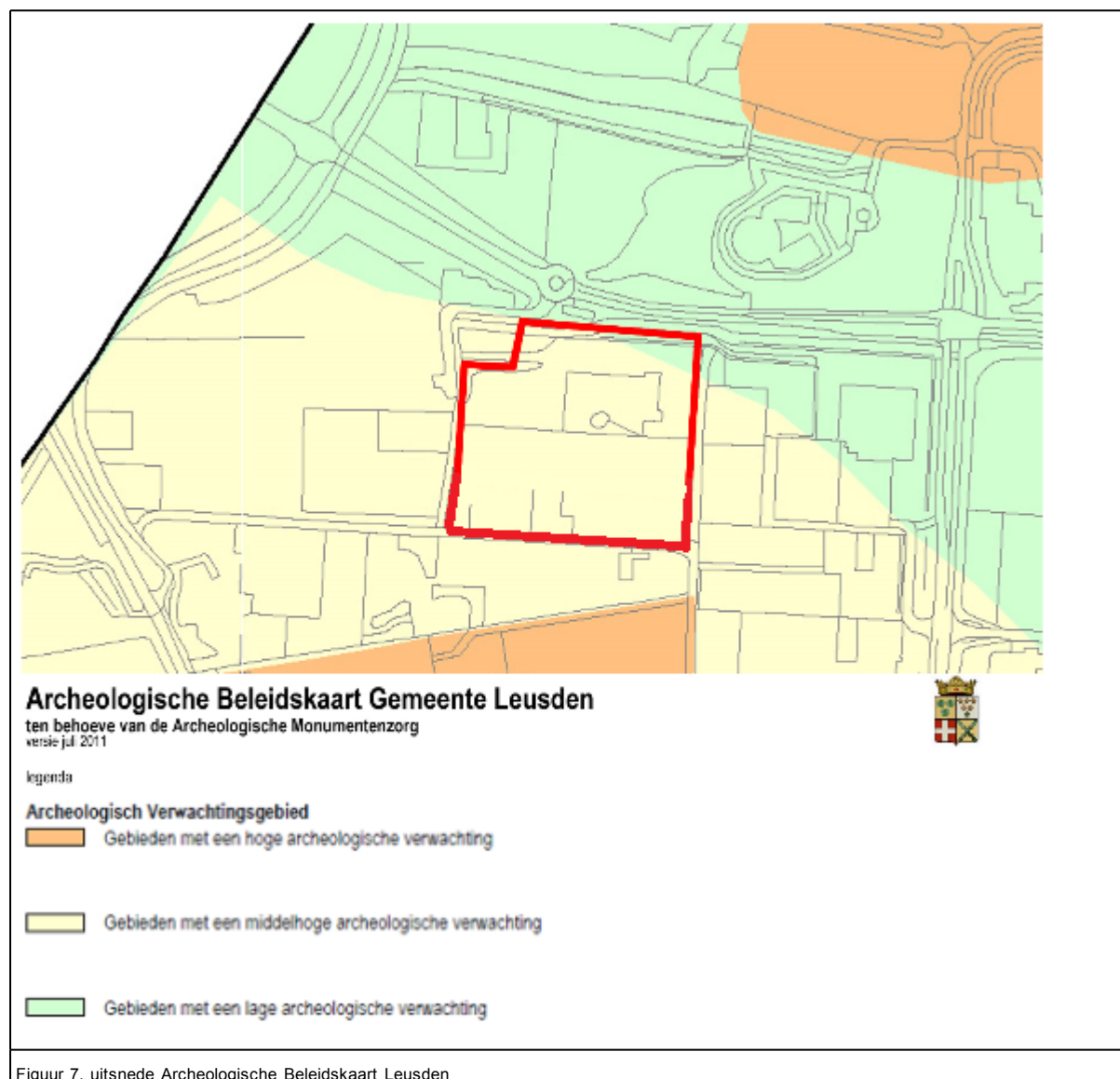
Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn. Deze waarden en verwachtingen zijn aangegeven op een voor de gemeente opgestelde Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten, landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen. De op de gemeente toegespitste Archeologische Beleidsadvieskaart vervangt de inmiddels verouderde Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en Archeologische Monumenten Kaart (AMK).

4.2.2 Gemeentelijk archeologisch beleid

Voor de gemeente Leusden is in juli 2011 een Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart opgesteld. De Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart geeft op perceelsniveau aan welke archeologisch bekende waarde of welke verwachting van toepassing is. Op basis daarvan kan in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming gekeken worden of en hoe archeologische waarden beschermd kunnen/moeten worden: middels aanpassing van het plan of het behoud van informatie door opgraven. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet namelijk in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Binnen het plangebied liggen geen zones met bekende archeologische waarden, zoals bekende archeologische vindplaatsen of archeologische monumenten. Conform de Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart liggen binnen het plangebied twee soorten verwachtingswaarden. De verschillende

verwachtingswaarden brengen aanvullende regels met zich mee. Op de onderstaande verbeelding zijn de voorkomende verwachtingswaarden weergegeven. In de bijbehorende legenda zijn de aanvullende bepalingen beschreven.



4.2.3 Onderzoek

De herontwikkeling van het bedrijventerrein "de Buitenplaats" heeft tot gevolg dat er sprake is van grondwerkzaamheden.

Gezien het feit dat in dit gebied bodemversturende werkzaamheden plaats zullen vinden die groter zijn dan 500 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld reiken, dient voorafgaand aan deze werkzaamheden een inventariserend archeologisch veldonderzoek plaats te vinden. Met een dergelijk inventariserend onderzoek kan bepaald worden wat het karakter, omvang, datering, gaafheid en kwaliteit van de eventuele aanwezige archeologische waarden is. Het inventariserend veldonderzoek wordt uitgevoerd wanneer de huidige bebouwing en begroeiing binnen het plangebied zijn verwijderd. Het onderzoek vindt echter wel plaats voor dat daadwerkelijk wordt gestart met de werkzaamheden ten behoeve van het bedrijventerrein "de Buitenplaats".

Op de verbeelding hebben de gronden die volgens de Archeologische Beleidskaart een middelhoge

archeologische verwachtingswaarde hebben, een passende archeologische dubbelbestemming gekregen.

In 2003 heeft de gemeente Amersfoort een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat archeologische resten ter plaatse van het plangebied verwacht mogen worden. Deze verwachting is gebaseerd op:

- vondsten die in de directe omgeving zijn gedaan, en ook in het plangebied kunnen worden aangetroffen;
- geomorfologische, bodemkundige en geografische kenmerken van het gebied, die vergelijkbaar zijn met gebieden ten noorden van Leusden en die archeologisch waardevol zijn;
- het bodemarchief redelijk tot goed conserverend is gebleven.

Gezien de resultaten van het bureauonderzoek wordt een inventariserend veldonderzoek geadviseerd om informatie te krijgen over de verwachte archeologische waarden. Dit, door middel van proefsleuven uit te voeren, onderzoek moet de aan- of afwezigheid, het karakter, de omvang, gaafheid en kwaliteit van de archeologische waarden vaststellen.

Conclusie

Voor aanvang van de eerste bouwwerkzaamheden op het bedrijventerrein, wordt in ieder geval een inventariserend archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. Tot die tijd blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zoals nu is opgenomen in de bestemmingsplannen *'t Spieghel 2010* en *'t Spieghel - Buitenplaats* gehandhaafd. Op deze wijze worden eventuele archeologische resten in de bodem beschermd.

Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Er dient bekeken te worden of in de omgeving van het besluitgebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project (in al haar activiteiten) of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Onderzoek

Het is van belang dat gekeken wordt of het plan een negatieve invloed op omliggende functies zou kunnen hebben.

Gevoelige inrichtingen in de omgeving

Rondom het plangebied zijn drie gevoelige functies aanwezig, alle drie woningen. Twee van deze woningen liggen ten zuiden van het plangebied en één ten oosten.

Effecten op de omgeving

Met de Buitenplaats worden bedrijven mogelijk gemaakt tot en met milieucategorie 2 conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering 2009'. Daaraan zijn niet-zelfstandige kantoorfuncties mogelijk.

Voor bedrijven met milieucategorie 2 geldt een hoogste richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk. Echter is hier sprake van een gemengd gebied vanwege de verscheidenheid aan functies. In de directe omgeving van het plangebied bevindt/bevinden zich detailhandel, bedrijvigheid, woningen, sportvoorzieningen, kantoren en tevens een drukke verkeersader. Dat houdt in dat de richtafstand met met één milieucategorie mag worden verlaagd. Het plangebied en de omgeving kan gezien worden als 'gemengd gebied'.

De gemeten richtafstand vanaf de rand van de bedrijfsbestemming tot de voorgevel van de drie dichtstbijzijnde woningen op de adressen Ursulineweg 5a, 7a en 6, bedraagt respectievelijk 32, 33 en 36 meter.

Omliggende gevoelige functies (woonfuncties) zijn gelegen op een afstand van meer dan 40 meter. Het Van der Valk hotel ligt op een afstand van ongeveer 100 meter. Er wordt aan de richtafstanden voldaan. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies zal niet in het geding komen.

Conclusie

Nabij het besluitgebied vinden geen activiteiten plaats die milieuhinder kunnen veroorzaken voor de nieuw op te richten functies. In het kader van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn er dan ook geen belemmeringen.

5.2 Verkeer en parkeren

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen een gewijzigde verkeers- en parkeersituatie tot gevolg hebben. De toegenomen verkeersgeneratie mag echter niet leiden tot significant negatieve gevolgen voor de omliggende wegen. Het omliggende wegennetwerk moet het extra verkeer zonder problemen kunnen verwerken. Bovendien mag de omgeving geen onevenredige overlast ervaren door een toegenomen verkeers- en parkeerdruk.

Het onderhavige plan heeft een gewijzigde verkeersgeneratie als gevolg. Het bedrijf dient aan te tonen dat het omliggende wegennetwerk de verkeersdruk kan verwerken. Tevens dient aangegeven te worden hoe omgegaan wordt met parkeren.

5.2.1 Verkeerskundige inrichting

Het plangebied blijft na herbestemming bereikbaar via de reeds aangelegde ontsluiting met de 'Spiegelweg' vanaf de Randweg. Het bestaande fietspad 'Kwekerspad' wordt ter plaatse van de ontsluiting opnieuw aangelegd. Het verkeer op de nieuwe ontsluitingsweg 'Spiegelweg' krijgt voorrang op dit fietspad. De gemeente Leusden draagt hierbij zorg voor de inrichting van de ontsluiting en de kruisende fietsverbinding.

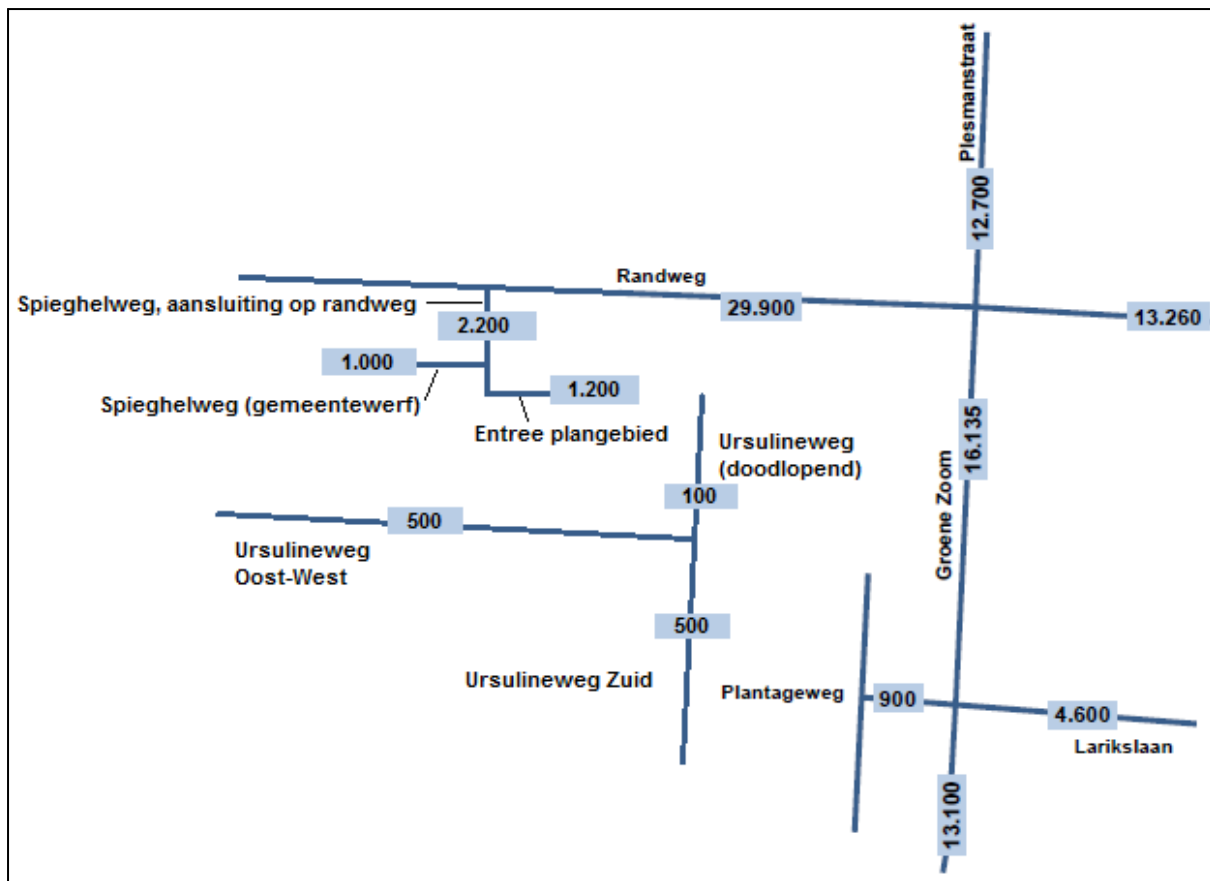
De gemeente Leusden heeft tot doelstelling het fietsgebruik te stimuleren, ook voor bezoeken aan de Buitenplaats. Het bestemmingsplan 'de Buitenplaats' biedt per bedrijfsperceel afzonderlijk de mogelijkheid tot de realisatie van (overdekte) fietsenstallingen.

5.2.2 Mobiliteitstoets verkeersintensiteiten

Voor de berekening van de luchtkwaliteit is uitgegaan van invoergegevens uit CAR II. Bij het eerdere bestemmingsplan waar De Buitenplaats tot kantoorlocatie werd ontwikkeld is daarbij de verkeersproductie van de Buitenplaats bepaald voor o.a. het toetsjaar 2020. Hierbij is de verkeersproductie vastgesteld op 1960 motorvoertuigen per etmaal.

Als onderdeel van voorliggend bestemmingsplan is een herijking gedaan van de verwachte verkeersproductie in het plangebied in het licht van de nieuwe bestemming als bedrijventerrein. De herijking is uitgevoerd met hulp van de rekentool "Verkeersgeneratie en Parkeren" van het CROW en levert een verwachte verkeersproductie van 1.203 motorvoertuigen per etmaal. Netto resulteert dit in een afname van de totale verkeersproductie van 757 motorvoertuigen per etmaal (1203-1960).

Navolgend figuur geeft de verkeersprognose van 2025 weer. In de prognose zijn naast de ontwikkeling van het Afas Experience Centre ook de ontwikkeling van de Plantage en andere ontwikkelingen in de directe omgeving van de Afas-locatie meegenomen. Het figuur laat zien dat de verkeersintensiteiten per wegdeel toenemen. Met een afname van de verkeersintensiteiten voor de Buitenplaats, neemt het aantal verkeersbewegingen op de Randweg af van 29.900 naar 29.143 verkeersbewegingen per etmaal.



Figuur 8, toekomstige verkeersintensiteiten

5.2.3 Openbaar vervoer

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is een belangrijk aandachtspunt in de Mobiliteitstoets. Syntus is vanaf het einde van 2016 de nieuwe concessiehouder voor het openbaar busvervoer in de regio Leusden. Deze concessie heeft een looptijd van 7 jaar. Als onderdeel van de concessie rijdt er een buslijn tussen NS-station Amersfoort CS en kantorenpark De Horst/Princenhof en bedrijventerrein De Buitenplaats. Tijdens de spitsperiodes is dit een kwartierdienst. Met deze hoogfrequente en snelle buslijn kan het openbaar busvervoer de concurrentie met de auto beter aan.

5.2.4 Parkeerbehoefte

De beoogde transformatie van het plangebied mag geen extra parkeerdruk op het openbare gebied in de omgeving opleveren. In het stedenbouwkundig plan voor Buitenplaats is bepaald dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. In de regels behorende bij het bestemmingsplan is opgenomen dat elk te vestigen bedrijf moet aantonen wat hun parkeeropgave is en of deze op eigen terrein kan worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan is een gebruiksbepaling opgenomen die bepaalt dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen dient te voldoen aan de norm van 1.0 parkeerplekken per 100 m² bedrijfsruimte. Het bestemmingsplan biedt tevens mogelijkheden voor de realisatie van een parkeerkelder en/of parkeren op het maaiveld onder een verhoogd kantoorpand.

5.3 Akoestiek

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-) wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd dient te worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan komen in de volgende gevallen de regels van de Wgh aan de orde:

- het bestemmen van gronden voor nieuwe of gewijzigde geluidgevoelige objecten nabij (spoor-) wegen en industrieterreinen;
- het bestemmen van gronden voor de realisatie of wijziging van (spoor-) wegen (met uitzondering van rijksinfrastructuur, zie § 5.8.2) en industrieterreinen;
- het wijzigen van zonegrenzen van industrieterreinen.

De Wet geluidhinder (Wgh) werkt met een systeem van voorkeursgrenswaarden en maximaal toegestane geluidsbelastingen. Indien een voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, kan onder bepaalde voorwaarden een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Hierbij mag de geluidsbelasting nooit hoger zijn dan de maximaal toegestane geluidsbelasting. De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort.

Verkeerslawaai

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (Wgh art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg (zie tabel hieronder).

	aantal rijstroken	zonebreedte (meter)
stedelijk gebied	1 of 2	200
	3 of meer	350
buitenstedelijk gebied	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

Figuur 9, geluidszones in het kader van de Wet geluidhinder

In geval van een nieuwe of gewijzigde weg of nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt in de meeste gevallen 48 dB (Lden). De maximaal toegestane geluidsbelasting bedraagt 68 dB (Lden), afhankelijk van de situatie.

Met de realisatie van bestemmingsplan 'de Buitenplaats' worden geen geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek naar optredende gevelbelastingen is derhalve niet aan de orde, de toepassing van de Wet geluidhinder is dan niet relevant.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect akoestiek aanvaardbaar.

5.4 Luchtkwaliteit

De Nederlandse wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) (StB. 2007, 434). Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en is de Nederlandse implementatie van de EU-richtlijn voor luchtkwaliteit. Per 1 augustus 2009 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (implementatie en derogatie luchtkwaliteitseisen) (StB 158, 2009) in werking getreden.

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (StB 440, 2007) en in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (SC 218, 2007) zijn regels opgenomen omtrent niet in betekenende mate bijdragen. Op grond van art. 5.16 lid 1 sub c uit de Wm kan een plan worden gerealiseerd wanneer het niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervoor wordt een grens gehanteerd van 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Dit betekent dat voor NO₂ en PM₁₀ projectbijdragen zijn toegestaan van maximaal 1,2 µg/m³. Als van een plan aannemelijk is gemaakt dat het niet meer dan 1,2 µg/m³ aan de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ bijdraagt, is het NIBM en vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht uit de Wm.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

De gemeente Leusden heeft in 2007 onderzoek laten doen naar de luchtkwaliteit voor alle deelgebieden van de herontwikkeling van bedrijvenlocatie 't Spieghele.

In het onderzoek is de luchtkwaliteit vastgesteld in het kader van het masterplan voor de herontwikkeling van 't Spieghele in de gemeente Leusden. In het luchtkwaliteitsonderzoek richt men zich op de wegen in het invloedsgebied van het plan. Het invloedsgebied bestaat uit de wegen waar effecten van het plan op de luchtkwaliteit mogelijk zijn.

Voor de berekening van de luchtkwaliteit is uitgegaan van invoergegevens uit CAR II (Haskoning DHV Nederland B.V., Onderzoek luchtkwaliteit, 9 juli 2015). Bij de ontwikkeling van de Buitenplaats tot kantoorlocatie van maximaal 10.500 m² is de verkeersaantrekkende werking bepaald voor het jaar 2020, namelijk 1.960 mv/etmaal.

Het onderzoek toont aan dat er binnen het invloedsgebied van bovengenoemd plan geen sprake is van overschrijding van grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) en de overige stoffen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Met de herbestemming van de Buitenplaats neemt het aantal verkeersbewegingen op omliggende wegen af, uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden. Dit heeft effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving.

In 2020 is de prognose dat er circa 1.960 motorvoertuigen per etmaal van en naar de Buitenplaats zullen rijden (gebaseerd op het huidige bestemmingsplanregime). Hiervan zal circa 1% vrachtverkeer zijn voor het aan- en afvoeren van goederen, e.d.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft het toenmalige Ministerie van VROM (nu Infrastructuur en Milieu) in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool (versie 2016) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Dit betreffen de meest kritische stoffen in Nederland.

Voor de huidige planologische situatie is het effect op de luchtkwaliteit inzichtelijk gemaakt (zie figuur 10).

Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1960
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,54
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,30
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2

Figuur 10, berekening voor de bijdrage gewijzigde verkeersaantrekkende werking van de Buitenplaats (huidige planologische situatie)

Het aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer van de nieuwe planologische situatie worden ook ingevoerd. De invoergegevens zijn afgeleid van het aantal uitgeefbare m² bedrijventerrein, namelijk 31.351 m² bvo. Van deze oppervlakte mag conform het bestemmingsplan 80% worden bebouwd, dat is 25.081 m² bvo. De functie op het bedrijventerrein zal voornamelijk bestaan uit arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijvigheid. Dit betreft met name loodsen, opslag en transportfunctie. Ongeveer 20% van het verkeer zal bestaan uit vrachtverkeer (dit is gebaseerd op een aanname, de verwachting is dat de bedrijfsfunctie meer vrachtverkeer met zich meebrengt dan de kantoorfunctie).

Daarbij is uitgegaan van de uitgeefbare bedrijfskavels: Voor de overige invoergegevens is de tool uitgegaan van worst case.

Uit de resultaten (zie figuur 10 en 11) blijkt dat de totale planbijdragen ten gevolge van de bestemmingsplanherziening niet binnen de NIBM-grens blijven van 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³). Dit geldt voor zowel de jaargemiddelde NO₂ concentratie (planbijdrage: 1,54 µg/m³), als voor de jaargemiddelde PM₁₀ concentratie (planbijdrage 0,30/0,34 µg/m³).

Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1203
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	2,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,34
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2

Figuur 11, berekening voor de bijdrage gewijzigde verkeersaantrekkende werking van de Buitenplaats (nieuwe planologische situatie)

Conclusie

In de bestaande planologische situatie bedraagt de maximale bijdrage in NO₂ in µg/m³ 1,54. In de nieuwe planologische situatie is de bijdrage 2,20. De minimale bijdrage van het extra verkeer in NO₂ in µg/m³ is zodoende 0,66. De grens voor NIBM is 1,2.

Hiermee is aannemelijk gemaakt dat de bestemmingsplanherziening voor de Buitenplaats niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan voldoet aan art. 5.16 lid 1 sub c van de Wet milieubeheer, waarmee het is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht uit de Wet milieubeheer.

5.5 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) is bepaald dat burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer onderzoek moeten verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op daarvoor geschikte gronden te worden gerealiseerd. De bescherming van de bodem en de handhaving of verbetering van de bodemkwaliteit is landelijk geregeld via de wet bodembescherming en het besluit bodemkwaliteit.

Wet Bodembescherming

De Wet Bodembescherming bevat de voorwaarden die (kunnen) worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

De hoeveelheid grond dan wel grondwater (beide in m³) en de mate van vervuiling daarin, gemiddeld boven de interventiewaarde, zijn de criteria voor een geval van ernstige bodemverontreiniging. Bij overschrijdingen van de interventiewaarde kan sprake zijn van humane- ecologische- of verspreidingsrisico's. Op basis van deze risico's kan de spoedeisendheid (noodzaak om te saneren) worden bepaald.

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit is het handhaven van de balans tussen de bescherming van de bodemkwaliteit en het gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw. In het besluit zijn regels opgenomen over kwaliteitsborging en (her)gebruik van bouwstoffen, grond en baggerspecie. Grondverzet kan plaatsvinden conform het Besluit Bodemkwaliteit.

Bodem in relatie tot het plangebied

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning dient ten minste worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem ter plaatse voldoende is voor de realisatie van bedrijven op de Buitenplaats. In het verleden zijn ter plaatse diverse onderzoeken uitgevoerd.

Arcadis heeft in december 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Arcadis, Verkennend bodemonderzoek Ursulineweg 10 te Leusden, 18 december 2007). Mateboer heeft in december 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Mateboer, Verkennend bodemonderzoek Ursulineweg te Leusden, 22 december 2010). De rapportages zijn toegevoegd in bijlage 5. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen worden in navolgende alinea behandeld.

Verkennend bodemonderzoek Arcadis (december 2007)

In de resultaten van het bodemonderzoek concludeert Arcadis het volgende:

- in de bovengrond komen licht verhoogde gehalten aan lood, PAK, minerale olie en EOX voor;
- in de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond;
- het grondwater bevat licht verhoogde concentraties zink;
- ter plaatse van 3 (voormalige) HBO-tanks zijn in de grond en het grondwater geen minerale olie (GC) of aromatische koolwaterstoffen (BTEXN) aangetoond.

De hypothese 'onverdacht' kan niet worden gehandhaafd. Desondanks vormen de aangetoonde parameters geen aanleiding voor het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek. Bij eventuele graafwerkzaamheden in de toekomst dient rekening te worden gehouden met beperkte

hergebruiksmogelijkheden voor de licht verontreinigde (boven)grond. Hierop is in principe het bouwstoffenbesluit van toepassing.

Verkennd bodemonderzoek Mateboer (december 2010)

In de resultaten van het bodemonderzoek concludeert Mateboer het volgende:

- in de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood en zink aangetoond. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten verhoogd aangetoond;
- in het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan chroom en barium aangetoond.

De herkomst van de gemeten licht verhoogde waarden aan koper, kwik, lood en zink in de bovengrond is niet eenduidig vast te stellen. De licht verhoogde waarde aan chroom en barium in het grondwater wordt als een natuurlijke achtergrondwaarde gezien. Dergelijke gehalten worden vaker in de omgeving aangetoond.

De gemeten waarden zijn geen risico voor milieu en volksgezondheid. Er hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden. Op grond van het onderzoek hoeven er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de onderzochte locatie.

Verkennd bodemonderzoek Lycens (januari 2017)

De in het verleden uitgevoerde onderzoeken zijn inmiddels verjaard conform de Wet bodembescherming. Derhalve heeft Lycens een actualiserend en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Lycens, Verkennend bodemonderzoek de Buitenplaats te Leusden, projectnummer 2017.0037, 31 januari 2017), zie bijlage 5. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten uit het onderzoek besproken.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bovengrond en het grondwater over het algemeen parameters in licht verhoogde gehalten cq. concentraties bevatten. In de bovengrond zijn (plaatselijk) licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en bestrijdingsmiddelen gemeten en in het grondwater zijn (plaatselijk) licht verhoogde concentraties aan enkele zware metalen en/of minerale olie aangetoond. Met betrekking tot het onderzoek naar de aanwezigheid van asbest kan worden geconcludeerd dat de bovengrond op het noordwestelijk terreindeel en ter plaatse van een deel van de achtertuin van de voormalige woning op de locatie Ursulineweg 10 asbest bevat. De gemeten concentraties aan asbest overschrijden de interventiewaarde cq. hergebruiksnorm niet. Ter plaatse van de overige terreindelen bevat de bovengrond geen asbest.

Ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank op de locatie Ursulineweg 12, op het uiterst zuidwestelijke terreindeel, is op een diepte van circa 1,0 tot 1,5 m-mv een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond. De verontreiniging is zowel zintuigelijk als analytisch afgeperkt op een diepte van circa 1,5 m-mv. De horizontale verspreiding van de verontreiniging is niet in beeld. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan minerale olie aangetoond.

Conclusie

Met uitzondering van de plaats van de bovengrondse tank aan de Ursulineweg is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik. Ter plaatse van de locatie Ursulineweg 12 wordt een aanvullend onderzoek uitgevoerd om de horizontale verspreiding in beeld te brengen. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat het aspect bodem geen belemmering is voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Water

Sinds 14 februari 2001 is het verplicht een Watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en dus ook het bestemmingsplan - een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese Kaderrichtlijn Water, Nationaal Waterplan, het Waterplan provincie Utrecht en het Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Veluwe.

Europese kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; verbetering van emissies; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Nationaal Waterplan

Het Nationale Waterplan (NWP) is de opvolger van de vierde nota waterhuishouding en geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. Het NWP is het rijksplan voor het waterbeleid. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor de toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterplan provincie Utrecht

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. De doelstelling van het plan is: een veilig en bewoonbaar land. Het plan geeft de gewenste ontwikkelingen in het waterbeheer in de provincie Utrecht aan. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid Waterbeheer 21e eeuw (WB21). Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen.

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Veluwe

In het Waterbeheersplan 2010 - 2015 heeft Waterschap Vallei en Veluwe zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei en Eem voor de komende zes jaar. Dit plan is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied.

Generieke uitgangspunten omgang met hemelwater

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt per locatie bekeken op welke wijze hemelwater het best kan worden verwerkt. Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, hetgeen wil zeggen dat de waterhuishoudkundige situatie na de bouw niet afwijkt van voor de bouw. Om hemelwateraspecten goed in ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen borgen stelt de gemeente de volgende handvatten centraal. Daarbij geldt als principe dat waterproblemen niet worden afgewenteld op de omgeving maar zoveel mogelijk in of bij de (nieuw)bouwlocatie worden verwerkt:

Voorkeurstrijs hemelwater

1	(Her)gebruik van hemelwater; het hemelwater wordt opgevangen om binnen de ontwikkeling nuttig in te zetten waardoor het niet tot afvoer komt.
2	Bergen en vertraagd afvoeren; na (hevige) regenval wordt water in het plangebied opgevangen en tijdelijk geborgen om vervolgens vertraagd te worden afgevoerd naar de openbare ruimte. Voorbeelden zijn: bergingsvijvers, wadi's, groene daken, infiltratierolering, verlaagde parkeerterreinen etc.
3	Rechtstreeks afvoeren naar oppervlaktewater; indien hemelwater niet kan worden geborgen wordt het afgevoerd naar gebieden met oppervlaktewater zoals vijvers, sloten en kanalen.
4	Afvoeren naar het rioolstelsel; alleen als de eerste drie opties niet mogelijk zijn vindt afvoer plaats via de (vuilwater-)riolering. Voor nieuwbouw (herbouw) op percelen geldt (in lijn met de bouwverordening) dat het afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden ingezameld en bij afvoer naar het gemeentelijk rioolstelsel, ter hoogte van de perceelgrens gescheiden moet worden aangeboden.

Figuur 12, voorkeur afvoer hemelwater

Waterparagraaf

Econsultancy heeft een waterparagraaf opgesteld voor onderhavige bestemmingsplan: "Econsultancy, Waterparagraaf bestemmingsplan Buitenplaats te Leusden, rapportnummer 3362.001, 20 februari 2017". Uitgangspunt van de waterparagraaf is dat een ruimtelijk besluit of plan geen slechtere waterhuishoudkundige situatie oplevert dan in het bestaande beleid is vastgelegd. In de waterparagraaf is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (Waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente Leusden).

In opdracht van de gemeente Leusden is door Roekel Adviesbureau voor Water en Grond voor plan 't Spiegel een waterstructuurplan opgesteld ("Waterstructuurplan Plan 't Spieghele te Leusden", daterend 18 december 2007, opdracht nummer: 07.0837). Het plangebied Buitenplaats maakte destijds onderdeel uit van plan 't Spiegel. De informatie uit deze rapportage is gebruikt voor de totstandkoming van deze waterparagraaf.

Onderstaand worden de belangrijkste resultaten uit de waterparagraaf besproken. Voor de rapportage wordt verwezen naar bijlage 6.

Samenvatting waterparagraaf

De planlocatie is momenteel braakliggend en is volledig onbebouwd en onverhard. De initiatiefnemer is voornemens het plangebied te ontwikkelen en op locatie diverse bedrijfsactiviteiten op zetten. Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen. Het totale verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 2,85 ha.

Het projectgebied is gelegen binnen het beheersgebied van Waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente Leusden. De gemeente Leusden conformeert zich ten aanzien van de omgang met hemelwater in principe aan het beleid van het waterschap. Beiden stellen dat een ontwikkeling te allen tijde hydrologisch neutraal dient plaats te vinden (HNO).

Hydrologische gebiedskenmerken

Bodemopbouw

Uit locatie specifiek onderzoek blijkt de bodem vanaf maaiveld tot 0,5 á 0,7 m beneden het maaiveld voornamelijk bestaan uit matig humeus tot humusrijk, overwegend matig leemarm tot zwak lemig en soms sterk lemig, matig fijn zand. De teelaardelaag heeft veelal een dikte van 0,2 m tot 0,3 m. De ondergrond bestaat overwegend uit leemarm tot zwak lemig, matig fijn zand. Plaatselijk komen tussen 1,0 en 3,0 m -mv grindhoudende lagen voor. Daarnaast wordt plaatselijk op wisselende diepten, sterk lemige zandlagen waargenomen met een dikte tot circa 0,4 m.

Grondwater

Op basis van de grondwater modellen GHG-HYDRO en GHG-AZURE wordt voor het plangebied

uitgegaan van een GHG van 0,4 m beneden maaiveld tot 0,8 m beneden maaiveld. Op basis van de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO, stroom het grondwater van het eerste watervoerend pakket in noordelijke tot noordoostelijke richting. De planlocatie ligt niet in een boringsvrije zone, grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

Oppervlaktewater

In het gebied wordt een peil gehandhaafd van naar verwachting van circa 1,10 m +NAP. Binnen het plangebied zijn meerdere afwateringsloten gelegen die op de legger van het waterschap zijn aangeduid als zijnde C-watergang. Deze afwateringsloten zijn allen aangesloten op een B-watergang (WL_17447) die is gelegen ten zuiden van het plangebied, parallel aan de Ursulineweg.

Aan de noordzijde vindt thans afwatering plaats middels een duiker (WL105649) naar een A- watergang (WL_18168). De duiker gelegen onder de Randweg bestaat uit een circa 50 m lange betonnen buis met een diameter van 500 mm en een b.o.b. op 1,00 m + NAP.

Planuitwerking

Het waterschap heeft in overleg met de gemeente Leusden het waterschap inzake onderhavig plan uitvoerig besproken. Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 100% afkoppeling van de verharde oppervlakte.
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd.
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren).
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).
- De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden (HNO).
- De wateropgave baseren op de daadwerkelijke toekomstige verharde oppervlakte. Vooral nog is uitgegaan van 2,85 ha verhard oppervlak.
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren conform 60 mm gerekend over het aantal m² (T= 100 jaar).
- Drooglegging bij normaal waterpeil 1,00 m - 1,20 m - mv.
- Afvoer normale situatie inclusief kwel 1,116 l/s per ha.
- Afvoernorm T=100 situatie 2 x de geldende afvoernorm.
- Maatgevend stuwpeil 1,10 m +NAP.
- Minimale gronddekking gasleiding 0,8 m.
- Geen gebruik maken van uitlogende materialen, bouwen volgens Duurzaam Bouwen (DuBo) principe.

Wateropgave

De ontwatering wordt ten aanzien van de huidige maaiveldhoogten niet overal behaald. Op basis van de grondwaterstanden en -fluctuaties zullen in zake de ontwikkeling maatregelen genomen moeten worden, bijvoorbeeld door lokaal het terrein op te hogen.

Uitgaande van het toekomstige verhard oppervlak en de waterbergingsseis bedraagt de waterbergingsopgave 1.710 m³ (2,85 ha x 600 m³). In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat worden verwerkt. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn (standstillbeginsel). Afvoer vanuit het gebied mag niet groter zijn dan de maatgevende afvoer (1,5 l/s/ha). Bij T=100 mag de afvoer met een factor 2,0 toenemen.

Om de wateropgave te kunnen bergen wordt het bedrijventerrein omringd door een groenstrook, welke begeleidt wordt door een waterloop. Hiervoor zal naast nieuw oppervlaktewater onder andere de bestaande B-watergang aan de Ursulineweg worden verbreed. Om de afvoer van hemelwater te reguleren en te sturen wordt aan de noordzijde van het plangebied een gronddam opgeworpen.

Om de wateropgave te kunnen bergen wordt rondom de planlocatie extra oppervlaktewater gegraven. De watergang zal bestaan uit een profiel van totaal 7 meter, waarvan een deel is ingericht als water

en een deel is ingericht als plas-draszone. In totaal is in het nieuwe plan circa 5.100 m² “nieuw” oppervlaktewater voorzien met een totale lengte van circa 730 m. Op basis van het totale planoppervlak (4 ha) is hiermee circa 13 % van het plangebied gereserveerd voor waterberging. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de norm van minimaal 10% van de totale oppervlakte van het plangebied.

Ten aanzien van het verdere proces en uitwerking van het inrichtingsplan zal het HWA- en DWAsysteem in een rioleringsplan of waterhuishoudingsplan nog nader uitgewerkt moeten worden.

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater toe nemen. In overleg met de gemeente Leusden zal tijdens de verdere planvorming de mogelijkheden omtrent en de wijze waarop aangesloten kan worden op de riolering nader besproken moeten worden.

Conclusie

Op basis van de uitgangspunten in deze rapportage wordt bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en wordt hemelwater op een duurzame wijze verwerkt. De ontwikkeling is daarmee hydrologisch neutraal (standstillbeginsel).

5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van een ongeval in de directe omgeving waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden welke het wettelijk kader vormt voor ondergrondse buisleidingen.

Op 1 april 2015 is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking getreden welke het wettelijk kader voor transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geeft.

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

1. Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt “vertaald” als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
2. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgedebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). In het Bevi, het Bevb en de Rnvgs wordt de verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico vanwege inrichtingen wettelijk geregeld. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Verantwoording groepsrisico

Windmill heeft verantwoording afgelegd ten aanzien van het groepsrisico. In drie rapportages afzonderlijk zijn de risicobronnen inzichtelijk gemaakt. Op basis van 31.351 m² bedrijventerrein als brongegeven is de personendichtheid berekend en vervolgens het groepsrisico bepaald. De resultaten van de rapportages zijn samengevat in de 'Notitie verantwoordingsplicht' (Windmill, Verantwoording groepsrisico Buitenplaats te Leusden, rapportnummer 16.539.04-01, 30 januari 2017). Alle vier de rapportages zijn

opgenomen als bijlage 7 bij onderhavige toelichting.

Samenvatting verantwoording groepsrisico

In de omgeving van het plangebied 'de Buitenplaats Leusden' zijn drie risicobronnen aanwezig die relevant zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Het betreft het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (A28 en Randweg), transport van aardgas door een aardgastransportleiding en het LPG-tankstation aan de Randweg.

Voor de risicobronnen Randweg, aardgastransportleiding en LPG-tankstation is de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico berekend. Voor alle drie de bronnen geldt dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt en dat, als gevolg van de planontwikkeling, sprake is van een afname van de hoogte van het groepsrisico.

Ten aanzien van bereikbaarheid en bestrijdbaarheid (bluswatervoorzieningen) voldoet het plan grotendeels of zal het gaan voldoen aangezien het gebied moet voldoen aan de eisen die zijn opgenomen in de bouwverordening van de gemeente Leusden ten aanzien van een goede bereikbaarheid en voldoende bluswatervoorzieningen.

Ten aanzien van zelfredzaamheid geldt dat bij een calamiteit ter plaatse van de wegen of het LPG-tankstation, bij tijdige alarmering, mogelijkheden zijn om zichzelf in veiligheid te brengen door de schuilen of te vluchten. In verband met een mogelijk toxisch scenario ter plaatse van de A28 moeten ramen, deuren en ventilatie kunnen worden gesloten. Indien een calamiteit (leidingbreuk) aan de aardgastransportleiding plaatsvindt ter hoogte van het plangebied, zijn de mogelijkheden tot zelfredzaamheid zeer beperkt, aangezien het plangebied geheel binnen de 100% letaliteitsgrens bevindt. Indien de calamiteit op grotere afstand van het plangebied plaatsvindt, neemt de mogelijkheid tot zelfredzaamheid toe.

Gelet op het feit dat het groepsrisico als gevolg van de planontwikkeling voor alle risicobronnen afneemt en er sprake zal zijn van voldoende mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en bereikbaarheid, kan het plan, op basis van deze verantwoording, met in acht name van het nog op te vragen advies bij de brandweer/Veiligheidsregio, worden vastgesteld.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 . Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

In het projectgebied wordt 31.351 m² bvo bedrijfsruimte mogelijk gemaakt. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11.2, Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Een m.e.r.-beoordeling is derhalve niet direct noodzakelijk.

Gevoelig gebied

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

Uit paragraaf 'Ecologie' van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt en ligt het niet binnen een Bèlvéderegebied of beschermd stads- en dorpsgezicht. Er is tevens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

Bovenstaand zijn de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing.

De verbeelding heeft de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt, samen met de regels, het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezig en/of op te richten bouwwerken.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

6.2 Opzet bestemmingsplan

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is, zowel wat betreft de bestemmingsgrenzen als de inhoud van de regels, maatwerk geleverd voor het onderhavige plangebied en initiatief. In het plan zijn de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan, daar waar wenselijk en ruimtelijk relevant, vertaald. De opzet van de bestemmingen waarvoor inhoudelijk geen of minder maatwerk nodig is, te weten 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Water', sluit zoveel mogelijk aan op bestemmingsplannen elders in de gemeente, zoals het recente bestemmingsplan 'Afas Experience Center'. Het bestemmingsplan voldoet verder aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en is gedigitaliseerd conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO 2012).

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Op de verbeelding zijn de bestemmingen te onderscheiden. In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen: 'Bedrijventerrein', 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Water'. De bestemmingen corresponderen met het beoogde gebruik en de beoogde inrichting van het plangebied. In het plan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' opgenomen. Verder is de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen. Met deze bestemming wordt verzekerd dat de gasleiding en de daarbij behorende belemmeringsstrook (5 meter aan weerszijden) niet wordt aangetast. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd en geldt een omgevingsvergunningstelsel voor een aantal werken en werkzaamheden.

Tevens is op de verbeelding een aantal specifieke functie- en bouw- aanduidingen opgenomen. Waar nodig worden deze hierna toegelicht.

De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Onderstaand wordt kort ingegaan op de inhoud van de bestemmingen.

Bedrijventerrein

Dit is de hoofdbestemming binnen het plangebied. Deze bestemming is opgenomen, daar waar geen

groen, water en hoofdinfrastructuur is voorzien. Ook de gronden direct rondom de gasleiding behoren niet tot deze bestemming.

Gebruik algemeen

De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 2 van de bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Daarmee worden flexibele mogelijkheden geboden binnen de aanvaardbare kaders vanuit milieuhygiënisch oogpunt. Omdat de bedrijfsactiviteiten voor een deel ook uit kantoorwerkzaamheden kunnen bestaan, zijn (niet-zelfstandige) kantoren ook expliciet toegestaan (de oppervlakte bedraagt maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de begane grond van de bedrijfsgebouwen (footprint van de bedrijfsbebouwing)). Verder zijn bijbehorende voorzieningen zoals groen-, parkeer- en waterhuishoudkundige voorzieningen en in- en uitritten toegestaan.

Representatieve zone/kantoren

Vanwege de wens om, in het bijzonder richting de Randweg, vanuit beeldkwaliteitsoogpunt een representatieve zone te waarborgen, zijn voor de situering van de kantoren specifieke regels opgenomen. Hiertoe is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' opgenomen aan de randen van de bestemmings- of bouwvlakken waar dit gewenst is. Nogmaals wordt benadrukt dat het géén zelfstandige kantoren mag betreffen. Binnen de genoemde aanduiding mogen gebouwen buiten het bouwvlak overkragen. De kantoren dienen binnen deze zone en/of gericht op die zone te worden gerealiseerd. Wanneer een bouwperceel deze aanduiding niet bevat, dienen de kantoren aan de voorzijde te worden gerealiseerd.

In beginsel dient minimaal 70% van de betreffende gevel met kantoren te worden ingevuld. In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, indien blijkt dat minder kantoorruimte benodigd is. Voorwaarde is dat er sprake blijft van een representatieve zone zoals bedoeld in het beeldkwaliteitsplan.

Kantoren zijn niet toegestaan aan de zuidkant van het plangebied. Hiertoe is een functieaanduiding opgenomen op de verbeelding ('kantoor uitgesloten').

Bouwen

Bedrijfskavels zijn voorzien van ruime bouwvlakken. Uitsluitend binnen de bouwvlakken zijn bedrijfsgebouwen toegestaan. Aan de buitenranden van de bestemmingsvlakken zijn geen gebouwen gewenst. Deze zone bedraagt 3 tot 12 meter. Beoogd is dat de bebouwing landschappelijk wordt ingebed. Bij aan elkaar grenzende bedrijfspercelen, dient aan weerszijden minimaal 3 meter afstand tot de perceelsgrens in acht te worden genomen. Ter plaatse van de representatieve zones zijn buiten de bouwvlakken overkragende bedrijfsgebouwen (kantoren) toegestaan.

De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 9 meter. De kantoren dienen echter minimaal één bouwlaag hoger te worden uitgevoerd dan de overige bedrijfsgebouwen, met een maximum van 16 meter.

Het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt 80%. Daarmee worden voldoende ruime bouw mogelijkheden geboden, maar tegelijkertijd geborgd dat op de percelen voldoende ruimte aanwezig blijft voor parkeervoorzieningen en voor het laden en lossen. Beide dienen op eigen terrein plaats te vinden.

Voorwaardelijke verplichtingen

In het plan is een tweetal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Deze betreffen de minimaal te realiseren waterberging binnen het plangebied en het realiseren van voldoende parkeerplaatsen.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

Om het groepsrisico (verder) te verkleinen, dient voor het uitvoeren van hei- en andere grondwerkzaamheden binnen 20 meter van de gasleiding een vergunning te worden verleend. Deze werkzaamheden dienen te worden verricht onder toezicht van de leidingbeheerder.

Wijzigingsbevoegdheid

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om de bestemming van

gronden te wijzigen in 'Verkeer - Verblijfsgebied', indien dit nodig is voor de ontsluiting van bedrijfsperven, die niet direct aan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' grenzen. De gemeente wil deze ontsluitingsroutes faciliteren.

Groen

Deze bestemming is opgenomen aan weerszijden van de te realiseren watergang en ter plaatse van de gronden direct nabij de gasleiding in het plangebied. Ook het perceel waar de calamiteitenroute dient te worden gerealiseerd, heeft de bestemming 'Groen' met een specifieke functieaanduiding gekregen.

Gebruik

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen, speelvoorzieningen, paden en ondergeschikte verharding en bijbehorende voorzieningen. Verder is de calamiteitenroute op de beoogde plaats toegestaan. Tenslotte is het mogelijk om aan de representatieve zones overkragende bedrijfsgebouwen (kantoren) te realiseren. Hiertoe is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' opgenomen. De overkraging ligt maximaal 3 meter over de groenbestemming heen.

Bouwen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming toegestaan. De maximale bouwhoogte is in de regels opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' zijn overkragende bedrijfsgebouwen toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De centrale ontsluiting van de bedrijfsperven, heeft de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen.

Gebruik

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen van maximaal twee rijstroken, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groen- en parkeervoorzieningen en waterpartijen.

Bouwen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming toegestaan. De maximale bouwhoogte is in de regels opgenomen.

Water

De beoogde watergang en de oevers daarvan, hebben de bestemming 'Water' gekregen.

Gebruik

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor watergangen, waterpartijen en oeverstroken, waterhuishouding en bijbehorende voorzieningen.

Bouwen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming toegestaan. De maximale bouwhoogte is in de regels opgenomen.

Algemene regels

In de algemene regels zijn regels opgenomen die in het gehele plangebied gelden. Dit betreft onder meer algemene bouwregels met betrekking tot ondergronds bouwen, bestaande maten en afmetingen en ondergeschikte bouwdelen. Ook is een bepaling opgenomen met algemeen strijdig gebruik. Verder is de veiligheidszone behorende bij het nabij gelegen tankstation opgenomen. Binnen deze zone zijn geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten zoals bedrijfsgebouwen en kantoren toegestaan. Deze veiligheidszone is gerespecteerd bij het bepalen van de bouwvlakken en de situering van de bouwvlakken en overkragingen voor kantoren. Tenslotte zijn ook algemene afwijkings- en wijzigingsregels voor beperkte afwijkingen en wijzigingen opgenomen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Verhaal van kosten

Het plan bevat 31.351 m² uitgeefbare bedrijfskavels. Daarmee is sprake van een Bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor een dergelijk bouwplan is het wettelijk kostenverhaal verplicht. Indien een derde partij exploitant zou zijn voor de ontwikkeling zou op grond van artikel 6.12 lid 2 een exploitatieplan verplicht zijn, dan wel een anterieure overeenkomst op grond van artikel 6.24 lid 1 Bro. In dezen is de gemeente volledig grondeigenaar en enige initiatiefnemer voor het bouwplan. Het wettelijk kostenverhaal is verzekerd binnen de gemeentelijke grondexploitatie.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Uit de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is gebleken dat er behoefte is aan 31.351 m² uitgeefbare bedrijfskavels. In die onderbouwing is aangegeven hoe met dit plan in de behoefte kan worden voorzien.

De gemeente is initiatiefnemer voor het plan en voert de grondexploitatie. De gemeente sluit een overeenkomst met de toekomstige ontwikkelaars. De financiële aspecten van het plan en de grondexploitatie worden ter besluitvorming aan de Raad voorgelegd.

Hoofdstuk 8 Procedures

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat Burgemeester en Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met 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. De instanties worden in kennis gesteld en krijgen de mogelijkheid om te reageren.

8.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken op het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

8.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

De Buitenplaats

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Bedrijventerrein	9
Artikel 4	Groen	12
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 6	Water	15
Artikel 7	Leiding - Gas	16
Artikel 8	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 10	Algemene bouwregels	22
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 15	Overgangsrecht	27
Artikel 16	Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan De Buitenplaats met identificatienummer NL.IMRO.0327.186-0301 van de gemeente Leusden;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing:

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

1.6 bebouwingspercentage:

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

1.7 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.8 bedrijfsgebouw:

niet voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van een bedrijf, instelling of andere voorziening;

1.9 begane grond:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

1.10 beperkt kwetsbare objecten:

objecten zoals benoemd in artikel 1, sub b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.11 bestaand(e) 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 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;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 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;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

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 bruto vloeroppervlakte:

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 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie;

1.24 kantoor:

een gebouw of een deel van een gebouw in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten;

1.25 kwetsbare objecten:

objecten zoals benoemd in artikel 1, sub I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.26 niet-zelfstandig kantoor:

een gebouw of een deel van een gebouw dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten, waarbij deze werkzaamheden en activiteiten uitsluitend worden verricht ten dienste van en ondergeschikt zijn aan een andere functie dan kantoor op hetzelfde bouwperceel;

1.27 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;

1.28 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;

1.29 voorgevel:

de naar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' gekeerde zijn, of bij ontbreken daarvan de naar de weg gekeerde zijde, van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels;

1.30 voorgevelrooilijn:

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

1.31 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.32 zelfstandig kantoor:

een gebouw of een deel van een gebouw in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten, met uitzondering van een ondergeschikt kantoor.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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 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 installaties, schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 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.

2.6 Afstand tot de bouwperceelsgrens

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.7 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van categorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Bijlage 1;
- b. niet-zelfstandige kantoren, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van de niet-zelfstandige kantoren maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de begane grond van de bedrijfsgebouwen bedraagt;
 2. de niet-zelfstandige kantoren gericht dienen te zijn op de voorgevel van het bouwperceel;
 3. de niet-zelfstandige kantoren dienen minimaal 70% van de gevel bedoeld onder 2. te beslaan;
 4. niet-zelfstandige kantoren zowel op de begane grond als de verdieping zijn toegestaan;
 5. deze functie niet ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten' is toegestaan;

met de daarbijbehorende:

- c. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
- d. in- en uitritten;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen;
- g. fietsenstallingen;
- h. watergangen en waterpartijen;
- i. bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

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

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Bouwen

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

Bedrijfsgebouwen

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a., is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' een overkraging toegestaan, met dien verstande een onderdoorgang met een vrije doorgangshoogte van ten minste 3 meter aanwezig dient te zijn;
- c. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage. Daarbij dient te allen tijden te worden voldaan aan het bepaalde in lid 3.4.1 en 3.4.2;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte. Deze bouwhoogte mag voor niet-zelfstandige kantoren met één bouwlaag worden overschreden, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 16 meter;
- e. de bouwhoogte van overkragingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -

- overkraging' dient gelijk te zijn aan de bouwhoogte van het aangrenzende gebouw;
- f. indien sprake is van aangrenzende bedrijfspercelen, dient de afstand van bedrijfsgebouwen tot de betreffende perceelsgrens minimaal 3 m te bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
licht- en andere masten	12 m
erf- of perceelafscheidingen	2,2 m
beeldende kunstwerken en speelobjecten	5 m
overdekte fietsenstallingen	3 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het bouwen van bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak, mits:

- de overschrijding van het bouwvlak maximaal 1 meter bedraagt;
- de overschrijding van belang is voor een technisch betere realisering van gebouwen en/of dient ter optimalisering van het gebruik van de gronden en gebouwen;
- de bouwhoogte de binnen het aangrenzende bouwvlak toegestane maximale bouwhoogte niet overschrijdt;
- het uitsluitend een uitbreiding van gebouwen, die zijn gelegen binnen het bouwvlak, betreft. Nieuwe wijstaande gebouwen zijn niet toegestaan.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Parkeernorm

Binnen de in lid 3.1 bedoelde gronden dient per bedrijfsperceel te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein ten behoeve van het de in lid 3.1 onder a en b genoemde functies, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende parkeernorm: 1,0 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak.

3.4.2 Laden en lossen

Laden en lossen dient op eigen terrein, binnen de in lid 3.1 bedoelde gronden, plaats te vinden.

3.4.3 Buitenopslag

Buitenopslag is niet toegestaan.

3.4.4 Voorwaardelijke verplichting watercompensatie

Binnen het plangebied dient ten behoeve van de in lid 3.1 onder a en b bedoelde functies te worden voorzien in ten minste 1.505 m³ waterberging.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Minder kantoren aan de representatieve gevel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bepaalde in lid 3.1 onder b, sub 3 voor het toestaan van niet-zelfstandige kantoren over minder dan 70% van de bedoelde gevel, mits:

- a. aangetoond is dat geen behoefte bestaat aan de vereiste hoeveelheid kantoren;
- b. er sprake blijft van een representatieve gevel, waarbij het in Bijlage 2 opgenomen Beeldkwaliteitsplan in acht dient te worden genomen.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op en in de gronden binnen 15 meter afstand tot de bestemming 'Leiding - Gas':

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- a. het uitvoeren van heiwerkzaamheden;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden.

3.6.2 Toelaatbaarheid werkzaamheden

De in sublid 3.6.1 bedoelde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien deze onder toezicht van de leidingbeheerder van de betreffende leiden worden uitgevoerd.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging naar 'Verkeer - Verblijfsgebied' ten behoeve van ontsluiting bouwpercelen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' ten behoeve van het ontsluiten van bouwpercelen, mits:

- a. de wijziging noodzakelijk is voor de ontsluiting van één of meerdere bouwpercelen;
- b. de ontsluitingsweg rechtstreeks wordt aangesloten op de gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. watergangen en waterpartijen;
- c. paden en andere ondergeschikte verhardingen;
- d. een calamiteitenroute ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - calamiteitenroute';
- e. overkragende gebouwen ten behoeve van bedrijven en niet-zelfstandige kantoren, met inachtnaam van het bepaalde in lid 3.1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging';
- f. speelvoorzieningen;
- g. bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
palen en masten, waaronder lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens en straatmeubilair	12 meter
beeldende kunstwerken en speelobjecten	5 meter
erf- of perceelsafscheidings	2 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 meter

4.2.2 Overkragende bedrijfsgebouwen

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging', tevens overkragende bedrijfsgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. een onderdoorgang met een vrije doorgangshoogte van ten minste 4 meter aanwezig dient te zijn;
- b. de bouwhoogte van overkragingen dient gelijk te zijn aan de bouwhoogte van het aangrenzende gebouw.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen met maximaal twee rijstroken;
- b. in- en uitvoeg- en opstelstroken;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. watergangen en waterpartijen;
- g. overkragende gebouwen ten behoeve van bedrijven en niet-zelfstandige kantoren, met inachtnaam van het bepaalde in lid 3.1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging';
- h. bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ondergeschikte gebouwen en andere bouwwerken, voor nutsvoorzieningen, zoalsabri's;
- b. bruggen, viaducten en duikers; en
- c. andere bouwwerken, zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens en -regelininstallaties en straatmeubilair.

5.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 5.2.1, gelden de volgende regels:

- a. van gebouwen als bedoeld in sublid 5.2.1, onder a, mag de oppervlakte niet meer dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
palen en masten, waaronder lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens en straatmeubilair	12 meter
bruggen en viaducten	6 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 meter

5.2.3 Overkragende bedrijfsgebouwen

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.1 en 5.2.2 zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging', tevens overkragende bedrijfsgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. een onderdoorgang met een vrije doorgangshoogte van ten minste 4 meter aanwezig dient te zijn;
- b. de bouwhoogte van overkragingen dient gelijk te zijn aan de bouwhoogte van het aangrenzende gebouw.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen en oeverstroken;
- b. waterhuishouding;
- c. overkragende gebouwen ten behoeve van bedrijven en niet-zelfstandige kantoren, met inachtnaam van het bepaalde in lid 3.1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging';
- d. bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, zoals duikers, bruggen, kademuren, beschoeiingen, mogen worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

6.2.2 Overkragende bedrijfsgebouwen

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2 zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging', tevens overkragende bedrijfsgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. een onderdoorgang met een vrije doorgangshoogte van ten minste 4 meter aanwezig dient te zijn;
- b. de bouwhoogte van overkragingen dient gelijk te zijn aan de bouwhoogte van het aangrenzende gebouw.

Artikel 7 Leiding - Gas

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van een ondergrondse aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 36" (inches) en een druk van ten hoogste 66,2 bar ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

7.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 7.1 mag niet worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde lid 7.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

- a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 7.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op en in de gronden als bedoeld in lid 7.1:

- a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- d. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder rietbeplanting;
- e. diepploegen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- i. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en straatmeubilair.

7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;

2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende aanleg- of omgevingsvergunning.

7.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 7.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding, en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 8 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 8.1 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.

8.2.2 Uitzondering

Het bepaalde onder 8.2.1 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 500 m² bedraagt;
- c. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

8.2.3 Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de onder 8.3.1 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.

8.2.4 Voorwaarden verlening vergunning

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

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

8.2.5 *Weigering vergunning*

De onder 8.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

8.3 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

8.3.1 *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 30 cm, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 30 cm;
- 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 30 cm 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.

8.3.2 *Archeologisch onderzoeksrapport*

- a. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in 8.3.1 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 8.3.2 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.

8.3.3 *Verlening vergunning*

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 8.3.2 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.

8.3.4 *Voorwaarden verlening vergunning*

De volgende in 8.3.3 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.

8.3.5 Weigering

De onder 8.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

8.3.6 Uitzondering

Het in 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

10.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

10.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van ondergrondse bouwwerken is uitsluitend toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein';
- b. de maximale bouwdiepte bedraagt 4 meter.

10.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als installaties, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

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

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

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

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Veiligheidszone - LPG

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, toegestaan.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemeen

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

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

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, 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.
- d. Sub a 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Buitenplaats'.

De Buitenplaats

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	3
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten	5
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan	11

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw											
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1			
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
014	016	3	- plantsoeneendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1			
014	016	4	- plantsoeneendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
02	02	-												
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW											
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1			
05	03	-												
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN											
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1			
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen											
0502	032	2	- visteelbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1			
15	10, 11	-												
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking											
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1			
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1			
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1			
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant- en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1			
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:											
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1			
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken											
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1			
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken											
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:											
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:											
1543	1042	0	Margarinefabrieken:											
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:											
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1			
1561	1061	0	Meelfabrieken:											
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:											
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:											
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen											
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1			
1583	1081	0	Suikerfabrieken:											
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:											
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2			
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen											
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:											
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting											
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1			
17	13	-												
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
172	132	0	Weven van textiel:											
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B		
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1			
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2			
18	14	-												
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1			
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2			

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
183	142, 151	-	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	19	-											
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
192	151	-	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193	152	-	Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205	162902	-	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieker	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	17	-											
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:										
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2222.6	18129	-	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813	-	Grafische reproductie en zetter	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814	-	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182	-	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
24	20	-											
2442	2120	1	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN - formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken										
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieker	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
25	22	-											
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
261	231	0	Glasfabrieken:										
2615	231	-	Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	232, 234	0	Aardewerfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven										
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
2681	2391	-	Slijp- en polijstmiddelen fabrieker	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
28	25	-											
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen										
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven										
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven										
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken										
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-											
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	26, 32, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
35	30	-											
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven										
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabriek	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
40	35	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. C	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt										
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven										
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
505	473	0	Benzineservicestations:										
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B	
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5122	4622		Grth in bloemen en planter	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijer	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen										
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:										
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen										
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
518	466	0	Grth in machines en apparaten										
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleiding	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizer	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuiger	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
80	85	-											
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afva	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtinger	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	Tapjtreinigingsbedrijver	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan

Hoogwaardig Bedrijventerrein

De Buitenplaats

Gemeente Leusden



CONCEPT
16 februari 2017

Gemeente Leusden
Fokkerstraat 16
3833 LD Leusden
[www. Leusden.nl](http://www.Leusden.nl)

Annelies van Koeverden
Stedenbouwkundige
Team Beleid

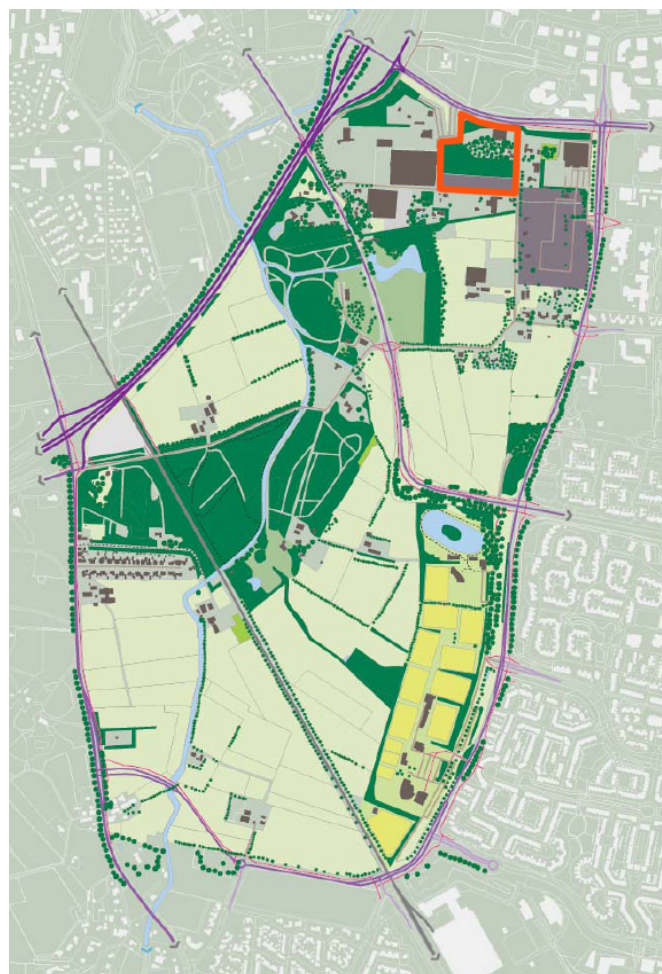
Inhoud

Aanleiding	4
Situatie	5
rechtskracht	5
locatie	5
uitgangspunten	6
Ruimtelijk concept De Buitenplaats	7
stedebouwkundig concept	7
water	8
groen	8
verkeer, logistiek en parkeren	9
bebouwing	9
flexibele indeling van de kavels	9
Beeldkwaliteit	10
algemeen	10
oriëntatie	10
hoogtes en rooilijnen	10
massa, vorm en opbouw	11
overgangen openbaar-privé	12
materialisering en kleurgebruik	12
opslag	14
reclame-uitingen en vlaggenmasten	14
beeldkwaliteit buitenruimte	14

Aanleiding

Op De Buitenplaats zijn volgens het bestemmingsplan kantoren toegestaan, maar gezien de recente ontwikkelingen, conform "Visie werklocaties Leusden 2030", is het niet wenselijk om nieuwe kantoren te realiseren. Leusden kent een fors overaanbod aan kantoren, maar aan bedrijventerreinen ontstaat juist een tekort. De vraag naar bedrijventerreinen kan in Leusden alleen gefaciliteerd worden op De Buitenplaats, Larikslaan en een deel van Princenhof. De andere terreinen kennen nauwelijks uitbreidingsruimte. De keuze is om de locatie 'De Buitenplaats' haar economische functie te laten behouden en deze in te zetten als vestigingslocatie voor bedrijven. Het is een centrale, aantrekkelijke locatie, nagenoeg direct ontsloten op de A28.

Het Masterplan vormt een belangrijk tussenstation op weg naar de beoogde herontwikkeling van 't Spieghel. Het Masterplan geeft aan hoe de gemeente Leusden dit gebied wil vormgeven en welke randvoorwaarden zij stelt aan de verdere realisatie.



Kaart kernrandzonevisie

Belangrijk voor de ontwikkeling is om de functie van groene geleedingszone te handhaven en zo mogelijk te versterken. Voor het gebied "De Buitenplaats" is met name de volgende doelstelling van belang:

De toekomstige ontwikkelingen tussen Kwekerspad, Ursulineweg en Randweg passen bij het karakter van de groene geleedingszone. Het hier verrijzende bedrijventerrein is een verbijzondering van de groene geleedingszone en daardoor meer dan een gebruikelijk bedrijventerrein. Deze verbijzondering wordt vooral gezocht door hoogwaardige gebouwen te realiseren in een omgeving die is ingepast en aangepast aan het omringende landschap en bestaande bebouwing.

Situatie

Om de verandering van kantoorlocatie naar bedrijfslocatie in gang te zetten is er een nieuw bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan nodig. Dit document omvat het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voor de locatie 'De Buitenplaats'.



rechtskracht

Dit Beeldkwaliteitsplan bevat de regels voor de ontwikkelingen van het hoogwaardige bedrijventerrein De Buitenplaats. Deze wordt ingezet als toetsingskader voor het supervisietraject van de afzonderlijke bouwplannen. Deze bouwplannen worden niet tegelijkertijd ontwikkeld, maar afhankelijk van de vraag gefaseerd worden uitgevoerd. Met het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan in de hand kan de gemeente de bouwplannen toetsen en de ontwikkelaars en architecten inspireren.

locatie

De Buitenplaats wordt omzoomd door de Randweg in het noorden, de Ursulineweg aan het oosten en zuiden en het Kwekerspad (fietspad) in het westen.



uitgangspunten

Er gelden vier belangrijke uitgangspunten bij het tot stand komen van het stedenbouwkundig ontwerp voor De Buitenplaats:

- Flexibiliteit in de indeling van de bouwkavels is nodig, omdat nog niet bekend is wie de toekomstige gebruikers zullen zijn en welke vraag zij hebben.
- De Buitenplaats ligt in de groene geleidingszone aan de westrand van Leusden.
- Openbaar groen heeft een belangrijke positie in De Buitenplaats
- Bedrijven moeten, uitvoering geven aan de in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen duurzaamheidsaspecten. Als een bedrijf geen mogelijkheden ziet hieraan uitvoering te geven, dan moet dit worden beargumenteerd



***huidige stedenbouwkundige schets
op planologische situatie***

Ruimtelijk concept De Buitenplaats

stedenbouwkundig concept

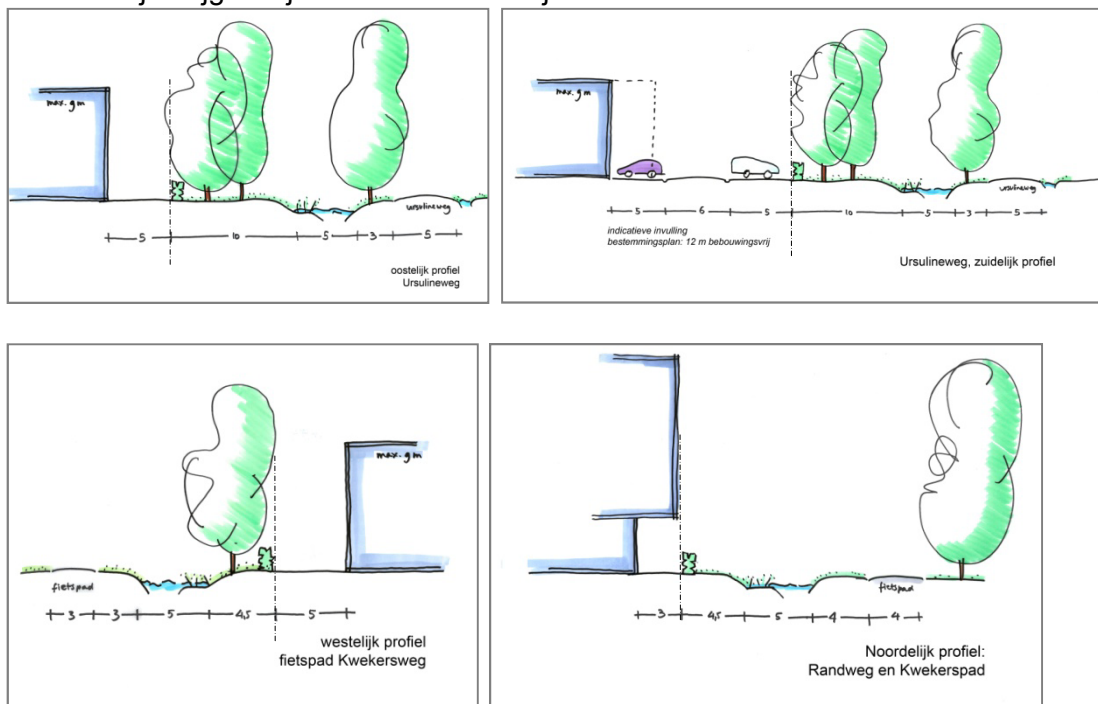
Met de ontwikkeling van hoogwaardig bedrijfsterrin De Buitenplaats, wordt een aanvullend en deels ook nieuw werkmilieu aan Leusden toegevoegd.

Een belangrijk aspect is dat De Buitenplaats een onderdeel vormt van de groene geleidingszone. Bij de ontwikkeling van De Buitenplaats is gezocht naar een goede dooradering van het groen in het gebied. Dit is gevonden door rondom een waterloop aan te leggen, met daaraan gekoppeld een brede groene zone waarin een aantal boomgroepen gepositioneerd staat.



indicatieve inrichting van De Buitenplaats

Aan de oost- en zuidkant zijn dit riante landschappelijk ingerichte zones om de impact op het landschap relatief laag te houden, en om ruimte te bieden aan de doorgaande groen/water structuur. Het Kwekerspad (fietspad) aan de westzijde wordt een overzichtelijke fietsroute. Door het gebied zelf loopt een noord-zuid gerichte groene dooradering met een breedte van 10-20 meter. Hiernaast wordt een nieuw aantrekkelijk beeld langs de Randweg neergezet: de combinatie van een groen/landschap en hoogwaardige bedrijvigheid. Dit wordt immers één van de eerste indruk die je krijgt als je Leusden binnenrijdt.

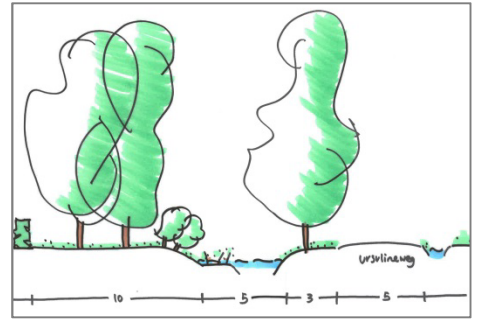


Dwarsprofielen van de randen De Buitenplaats, inclusief grens uitgeefbaar

water

De Buitenplaats wordt in zijn geheel omsloten door een doorgaande relatief smalle landschappelijke watergang. Op deze manier is er een duidelijk onderscheid met het omringende gebied. Landschappelijk gezien is de overgang naar de Ursulineweg het belangrijkste; dit vormt immers de overgang naar het landschap van de groene geleidingszone.

De watergang bestaat uit een profiel van totaal 5 meter, waarvan een deel is ingericht als waterzone en het andere deel is ingericht als plas-draszone.



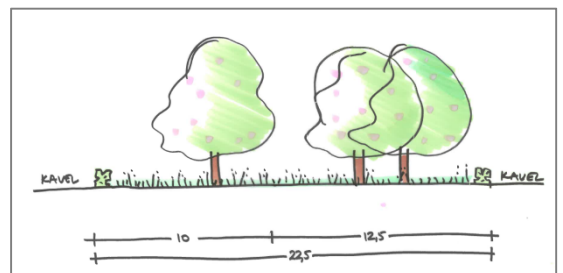
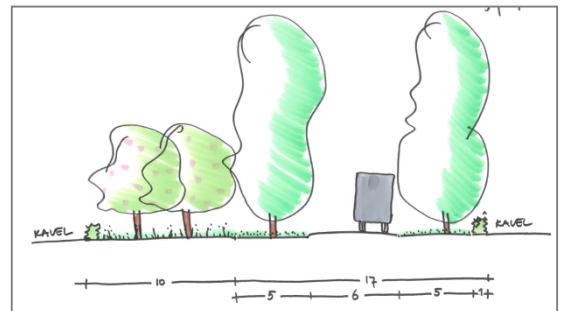
groen

Groen neemt, naast water, een belangrijke plaats in op De Buitenplaats. Daar waar het water zich aan de rand bevindt is het groen verweven met de gehele locatie: De watergang rondom wordt begeleid door groene elementen: een brede groenstrook die bestaat uit (hoog) gras, en een aantal boomgroepen met bomen uit de eerste orde, zoals een els of lindeboom. Hierdoor ontstaat er een ruime en mooie overgangszone tussen landschap en de bebouwing van het bedrijfsterrein. De forse boomgroepen aan de zijde van de Ursulineweg zorgen voor een gevarieerd groen beeld vanuit het landschap. Aan de zijde van de Randweg laat de bedrijfsbebouwing met de representatieve uitstraling in combinatie met een solitaire boom juist een meer stedelijk beeld zien.



Niet alleen aan de randen, maar ook in het gebied zelf is er een groene geleiding. Hier is ruimte gecreëerd door een doorgaande groenstructuur door het gebied te laten lopen. Onder deze zone loopt ook de gasleiding.

Bij het inrichtingsplan wordt dit nader uitgewerkt. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de vleermuisroute. Deze ruimte omvat hetzelfde gras en bomen als de rand, gecombineerd met fruitbomen.



verkeer, logistiek en parkeren

De Buitenplaats wordt ontsloten via de Spieghelweg, die direct in verbinding staat met de Randweg en vervolgens de A28. De locatie is dus zeer goed ontsloten. De verschillende bedrijfskavels worden rechtstreeks ontsloten door de interne verkeersstructuur.

Parkeren vindt plaats op het eigen terrein van de bedrijven. Er moet hier ook voldoende ruimte te zijn voor vrachtverkeer en het bijbehorende laden en lossen. De openbare verkeersstructuur is ruim opgezet met voldoende ruimte voor de draaicirkels van vrachtwagens.

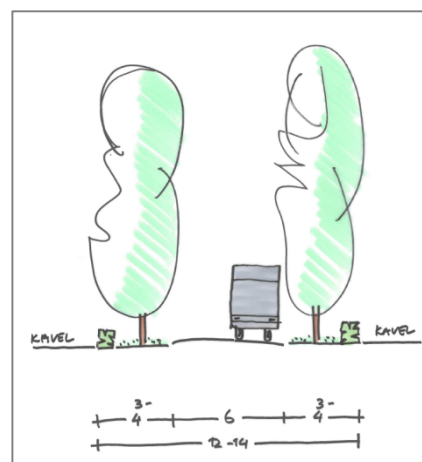
Voor de nooddiensten is er in het zuiden van het gebied een nood-doorsteek naar de Ursulineweg. Deze route is groen ingericht maar is in geval van nood overrijdbaar (klasse 45).

bebouwing

De bouwvlakken zijn de vlakken waarbinnen de bebouwing kan worden gerealiseerd. Aan iedere zijde van de kavel zijn minimale afstanden vanaf de perceelgrens (voor- zij- en achter perceelgrens) opgenomen waar de bebouwing moet staan. Hiernaast is het verplicht om bij iedere bedrijfsbebouwing een representatief kantoordeel te realiseren. Deze kan bij voorkeur deels overbouwd worden boven eigen terrein. Aan de kantoren hangen wel minimale afmetingen alsmede rooilijnen. Deze kantoordelen zorgen voor de representatieve en kwalitatieve uitstraling van dit terrein, zowel op het terrein zelf, alsmede de uitstraling aan de Randweg, deze vormen immers het nieuwe visitekaartje van De Buitenplaats aan de entree van Leusden.

flexibele indeling van de kavels

Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk flexibiliteit van de indeling van de kavels. Als er behoefte is om meer kleinere kavels te realiseren is dit mogelijk om vanuit de noord-zuid gerichte weg een dwarsweg (oost-west gericht) aan te leggen die doorloopt naar de groen/water zone aan de oostkant van De Buitenplaats. Het profiel van de weg inclusief berm is 12 – 14 meter. Die bestaat uit een rijloper van 6 meter met aan weerskanten een groene berm, inclusief een haag, die de overgang vormt naar de kavels.



Beeldkwaliteit

algemeen

Het unieke aan De Buitenplaats is de ligging. Deze is te benutten vanuit diverse invalshoeken.

- De entree van Leusden (representatieve zijde): Het grootste deel van de kavels oriënteert zich op de Randweg. Gezamenlijk vormen ze een nieuwe en beeldbepalende uitstraling voor de entree van Leusden.
- Ligging in/aan de groene geleidingszone: De Buitenplaats ligt in de groene geleidingszone. De inrichting van het terrein is hierdoor ook bepaald: de verweving met het (landschappelijke) groen is een belangrijk aspect.



Het uitgangspunt is dat de uitstraling van de gebouwen kwalitatief en hoogwaardig is. Daarnaast is het creëren van een harmonieus beeld belangrijk, waarbij ruimte is voor individuele expressie van de verschillende gebouwen. Dit wordt bereikt door het toepassen van goede en duurzame materialen in een bepaalde kleurstelling en materiaalgebruik.

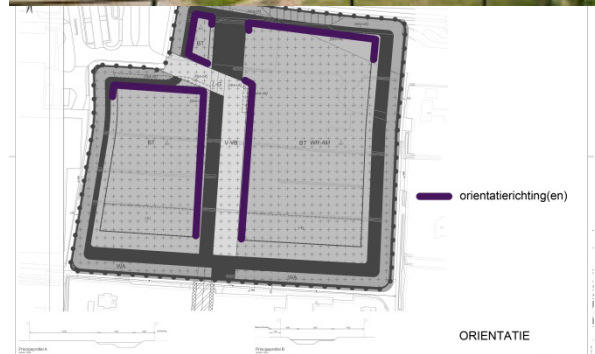
oriëntatie

Ieder bedrijf heeft ook een bepaald kantoordeel. Deze zorgt voor de meest beeldbepalende expressie en is uitnodigend en open van karakter. Het kantoordeel is bij voorkeur ook hoger dan het bedrijfspan.

hoogtes en rooilijnen

De kavels aan de Randweg zijn de blikvangers van de Randweg. Ze liggen prominent in het zicht.

De bedrijfsbebouwing is maximaal 9 meter hoog. Het kantoordeel is bij voorkeur hoger dan de bedrijfsbebouwing, met een maximale hoogte van 16 meter. Hierdoor vormt het kantoordeel het accent van het gebouw. Op een aantal plekken zijn de rooilijnen en de oriëntatie van het gebouw vastgelegd. De rooilijnen variëren van 3 meter (noordzijde), 5 m (oost- en westzijde) en 12 meter (zuidzijde).

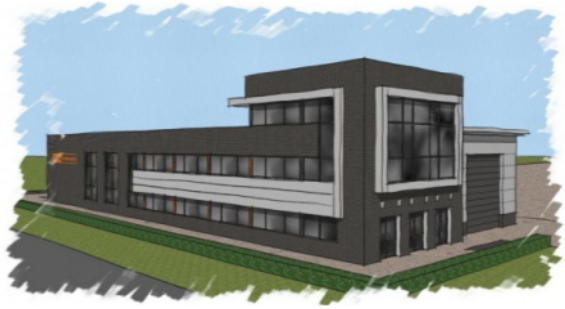


De gebouwen hebben zelf formeel geen achterkanten, alle kanten moeten een aantrekkelijk beeld hebben. Dit kan onder andere worden bereikt door de toepassing en compositie van ramen, en de toepassing van een bepaalde parcellering.

massa, vorm en opbouw

Voor de bedrijfsbebouwing en de kantoorbebouwing gelden onderstaande eisen:

- Kwalitatieve uitstraling van het bedrijf en kantoor.
- Eenvoudige opbouw van de massa: geometrische grondvormen.
- Gebouwdelen kunnen wel oversteken of juist terugliggen.
- Gebouwen zijn plat afgedekt of hebben een flauw oplopende daklijn (max 10 graden).
- Lange gevels moeten speels worden doorbroken door bijvoorbeeld een afwisseling in vlakken/materialen of een subtiele massa.
- Installaties e.d. die boven het dakvlak uitsteken worden (bij voorkeur) uit het zicht geplaatst. Als dit niet het geval is vormen ze een onderdeel van de gehele architectonische verschijningsvorm.
- De kantoordelen moeten een minimaal formaat te hebben om het representatieve karakter te kunnen waarmaken. Dit is minimaal 70% van de gevelbreedte.



Door de toepassing van een gevarieerde vlakverdeling met o.a. transparant materiaal ontstaat er een aantrekkelijk bedrijfsgebouw.

overgangen openbaar-privé

- Elke kavel, grenzend aan openbaar gebied, wordt in zijn geheel door een haag (veldesdoorn) omzoomd. Aan de representatieve kanten is die ca. 0,60 meter hoog. Aan de zuid en oostzijde is de haag maar ca. 1,20-1,50 meter hoog. Definitieve hoogtes zijn afhankelijk van de ontwikkeling en worden in een later stadium bepaald. Deze haag staat op openbaar gebied.
- Op eigen terrein mag, indien noodzakelijk, een hek geplaatst worden van max 2,0 meter hoog. Dit hek moet een donkere (midden-donker grijs) kleurstelling hebben, zodat deze in het beeld wegvalt tegen gebouw zelf.
- Entree is representatief en uitnodigend (veel glas).
- Entrees liggen bij voorkeur maximaal op maaiveld. Ze mogen maximaal 1 meter boven maaiveld gerealiseerd worden, mits het hoogteverschil uitnodigend wordt ontworpen.
- De kavels aan de Randweg mogen met hun kantoordeel maximaal 3 meter worden overbouwd.
- Het gebouw op de hoek Randweg-Spieghelweg (op het kleinste kavel) heeft een bijzondere situatie, hij kan deels in het water staan. Dit is een ontwerpogave om een kwalitatief hoogwaardige overgang te ontwerpen.

materialisering en kleurgebruik

Om samenhang te realiseren wordt er gestuurd op kleur en daarbij passende materialen.

Kantoor

Het kantoordeel is de blikvanger en bestaat uit:

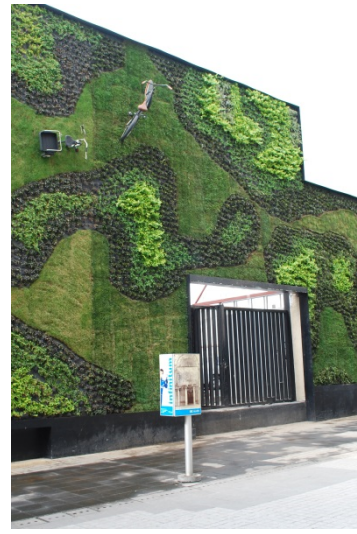
- Veel glas
- Overkraging aan 1 of 2 zijdes is gewenst
- Zeer hoogwaardig plaatmateriaal en natuurlijk hout.
- Qua kleurstelling mag het kantoordeel ook lichter qua kleurstelling zijn (licht-middengrijs) maar ook gelijk aan de bedrijfsbebouwing.
- Ondergeschikte andere kleuren en materialen zijn toegestaan, mits deze het algehele beeld en uitstraling ondersteunen en/of versterken.



Bedrijfsbebouwing

Het bedrijvendeel is ondergeschikt aanwezig:

- Het kleurenpalet gaat uit van de kleuren midden/donkergrijs – natuurlijk onbehandeld hout (dat eventueel vergrijsd) en groene gevels.
- Het materiaal gaat uit van hoogwaardig plaatmateriaal, natuurlijk hout en groene gevels, gecombineerd met openingen van glas of translucënt materiaal.
- Ondergeschikte andere kleuren en materialen zijn toegestaan, mits deze het algehele beeld en uitstraling ondersteunen en/of versterken.



midden grijs-antraciet – natuurlijke materialen - (vergrijsd) hout – groene gevels

opslag

Opslag, inclusief afvalcontainers, vind plaats binnen het gebouw. Buitenopslag is verboden.

reclame-uitingen en vlaggenmasten

Reclame voor bedrijven maakt integraal onderdeel uit van het gevelontwerp en zijn ondergeschikt van aard. De reclame op de gevel bestaat uit open letters (dus geen lichtbakken). De materiaal- en kleurkeuze wordt afgestemd op het gebouw, waarbij felle kleuren niet zijn toegestaan.

Daarnaast mogen er maximaal 3 vlaggen per kavel geplaatst worden.

beeldkwaliteit buitenruimte

Beplanting

In De Buitenplaats is de inrichting van de openbare ruimte bijzonder belangrijk.

Onderstaande elementen zullen worden toegepast in de openbare ruimte:

- Hagen: veldesdoorn
- Bomen: lindeboom en/of els
- Fruitbomen: (binnengebied) wilde appel/ wilde peer
- Hoog gras (extensief onderhoud)



referentie groene haag: veldesdoorn haag



referentie: hoog gras (extensief onderhoud) met bomen.

Bestrating:

De rijloper bestaat uit zwart asfalt.

Een deel van de bermen kan worden ingericht met graskeien, zodat het groene beeld van het (hoge) gras en de hagen doorloopt.

De definitieve inrichting kan pas worden bepaald en ingericht als het ontwerp van de gebouwen en de plek van de entree definitief bekend zijn.



referentie rijloper in zwart asfalt



referentie bermverharding: graskeien

