

## Ruimtelijke onderbouwing vestiging bedrijf Larikslaan

gemeente Leusden

Plan-idn: NL.IMRO.0327.158-0401

Documentcode: 15M8034.RO002.TG.LW





**Ruimtelijke onderbouwing vestiging bedrijf  
Larikslaan**

gemeente Leusden

Plan-idn: NL.IMRO.0327.158-0401

Documentcode: 15M8034.RO002.TG.LW

**Opdrachtgever**

Gemeente Leusden

Postbus 150

3830 AD Leusden

**Contactpersoon opdrachtgever**

Jordi Bunnik

**Contactpersoon LieverseCSO**

T. Gerritsma

088 – 910 2055

TGerritsma@LieverseCSO.com

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Projectcode    | 15M8034             |
| Documentnummer | 15M8034.RO002.TG.LW |
| Versiedatum    | 21 mei 2015         |
| Status         | ontwerp             |

|                        |             |            |        |
|------------------------|-------------|------------|--------|
| <b>Autorisatie</b>     |             |            |        |
| Documentnummer         | Versiedatum | Status     |        |
| 15M8034.RO002.TG.LW    | 21-05-2015  | ontwerp    |        |
| Opgesteld door:        | Functie     | Datum      | Paraaf |
| T. Gerritsma           | Planoloog   | 21-05-2015 |        |
| Geverifieerd door:     | Functie     | Datum      | Paraaf |
| L. Wieringa            | Adviseur    | 21-05-2015 |        |
| Akkoord projectleider: | Functie     | Datum      | Paraaf |
| T. Gerritsma           | Planoloog   | 21-05-2015 |        |



**LIEVENSECSO MILIEU B.V.**

**HOOFDKANTOOR**  
Postbus 2  
3980 CA Bunnik  
Regulierenring 6  
3981 LB Bunnik

**REGIOKANTOOR LEEUWARDEN**  
Postbus 422  
8901 BE Leeuwarden  
Orionweg 28  
8938 AH Leeuwarden

**REGIOKANTOOR GRONINGEN**  
Postbus 2239  
9704 CE Groningen  
Zernikepark 4  
9747 AN Groningen

**REGIOKANTOOR DEVENTER**  
Postbus 2018  
7420 AA Deventer  
Gotlandstraat 26  
7418 AZ Deventer

**REGIOKANTOOR MAASTRICHT**  
Postbus 1323  
6201 BH Maastricht  
Sleperweg 10  
6222 NK Maastricht

**REGIOKANTOOR HOOGVLIET**  
Postbus 551  
3190 AM Rotterdam-Hoogvliet  
Hoefsmidstraat 41  
3194 AA Rotterdam-Hoogvliet

E-mail: [info@LieverseCSO.com](mailto:info@LieverseCSO.com)  
Kvk-nummer : 30152124

Website: [LieverseCSO.com](http://LieverseCSO.com)  
BTW-nummer: NL. 8075.03.368.B.01

IBAN: NL96RABO0394469100



# Inhoudsopgave

| Hoofdstuk                                                              | Pagina    |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inleiding .....</b>                                               | <b>1</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doel.....                                            | 1         |
| 1.2 Ligging besluitgebied.....                                         | 2         |
| 1.3 Geldend beheersverordening / bestemmingsplan .....                 | 2         |
| 1.4 Leeswijzer.....                                                    | 3         |
| <b>2 Planbeschrijving.....</b>                                         | <b>4</b>  |
| 2.1 Huidige situatie .....                                             | 4         |
| 2.2 Toekomstige situatie .....                                         | 5         |
| 2.3 Ruimtelijk (beeldkwaliteits)kader bedrijfsterrein Larikslaan ..... | 6         |
| 2.4 Aanvaardbaarheid .....                                             | 8         |
| <b>3 Beleidskader.....</b>                                             | <b>9</b>  |
| 3.1 Rijksbeleid .....                                                  | 9         |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                                           | 9         |
| 3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028.....          | 9         |
| 3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening .....                        | 10        |
| 3.2.3 Thematische structuurvisie kantoren 2015 - 2027 (ontwerp) .....  | 10        |
| 3.2.4 Waterplan 2010-2015 .....                                        | 11        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....                                          | 11        |
| 3.3.1 Visie Werklocaties Leusden 2030.....                             | 11        |
| 3.3.2 Welstandsnota 2014 .....                                         | 12        |
| 3.3.3 Milieubeleidsplan .....                                          | 13        |
| <b>4 Planologische en milieuaspecten .....</b>                         | <b>14</b> |
| 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking.....                          | 14        |
| 4.2 Archeologie en cultuurhistorie.....                                | 16        |
| 4.2.1 Archeologie.....                                                 | 16        |
| 4.2.2 Cultuurhistorie.....                                             | 18        |
| 4.3 Bodemkwaliteit .....                                               | 18        |
| 4.4 Externe veiligheid .....                                           | 19        |
| 4.5 Flora en fauna .....                                               | 21        |
| 4.6 Geluid .....                                                       | 21        |
| 4.7 Luchtkwaliteit.....                                                | 22        |
| 4.8 Milieuhinder bedrijvigheid.....                                    | 22        |
| 4.9 Verkeer en parkeren .....                                          | 23        |
| 4.10 Geur.....                                                         | 23        |
| 4.11 Waterparagraaf.....                                               | 24        |
| 4.12 Kabels en leidingen .....                                         | 24        |
| 4.13 Duurzaamheid .....                                                | 24        |
| <b>5 Uitvoerbaarheid .....</b>                                         | <b>25</b> |

|     |                                        |    |
|-----|----------------------------------------|----|
| 5.1 | Economische uitvoerbaarheid .....      | 25 |
| 5.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 25 |

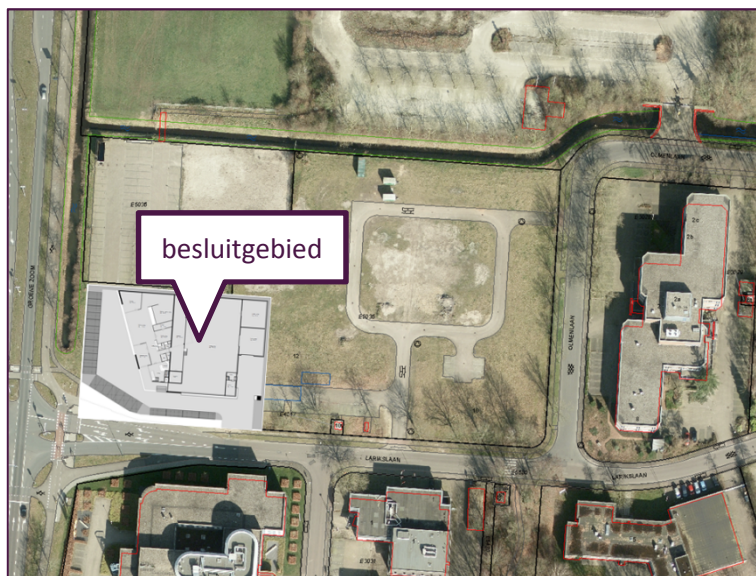
## Bijlagen

|           |                                               |
|-----------|-----------------------------------------------|
| Bijlage 1 | Archeologisch onderzoek                       |
| Bijlage 2 | Bodemkwaliteit                                |
| Bijlage 3 | Externe veiligheid beheersverordening Leusden |
| Bijlage 4 | Mobiliteitsplan                               |
| Bijlage 5 | Bestaande situatie onverhard oppervlakte      |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing is het voornemen om op het perceel aan de Larikslaan te Leusden de vestiging van een nieuw bedrijf mogelijk te maken. Sinds de sluiting van het asielzoekerscentrum in 2008 en de daaropvolgende sloop ligt het terrein aan de Larikslaan al enige tijd braak. Het terrein is sindsdien weer beschikbaar als bedrijventerrein.



*Afbeelding – Bovenaanzicht bouwplan*

De gemeente heeft het voornemen de betreffende gronden te verkopen aan het ICT-bedrijf Cable Concepts Center (3C). Cable Concepts Center is een internationaal handelshuis dat nu nog gevestigd is in Zeewolde. Het bedrijf is een groothandel in materialen en gereedschappen voor de installatie en aanleg van infrastructuur, bekabelingsconcepten en datacenters. De gemeente wil aan het bouwplan medewerking verlenen.

Omdat het voorgenomen plan afwijkt van het geldende bestemmingsplan moet een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning worden doorlopen. Voor deze aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing vereist om aan te tonen dat met de voorgestane planontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

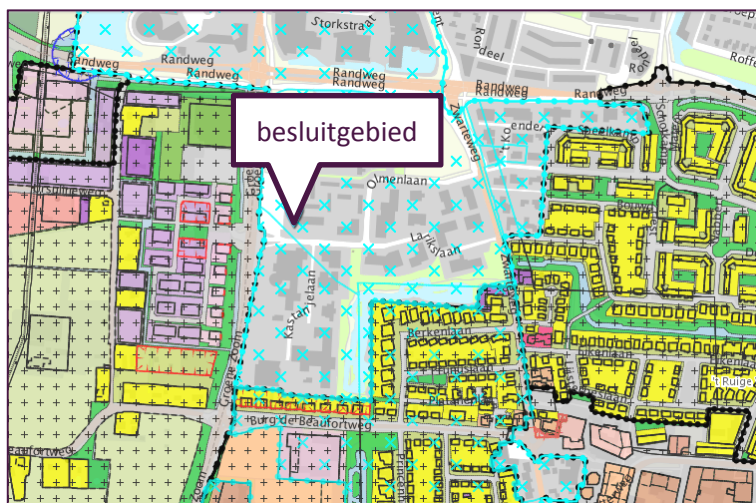
## 1.2 Ligging besluitgebied



Afbeelding – Ligging plangebied (bron Google maps)

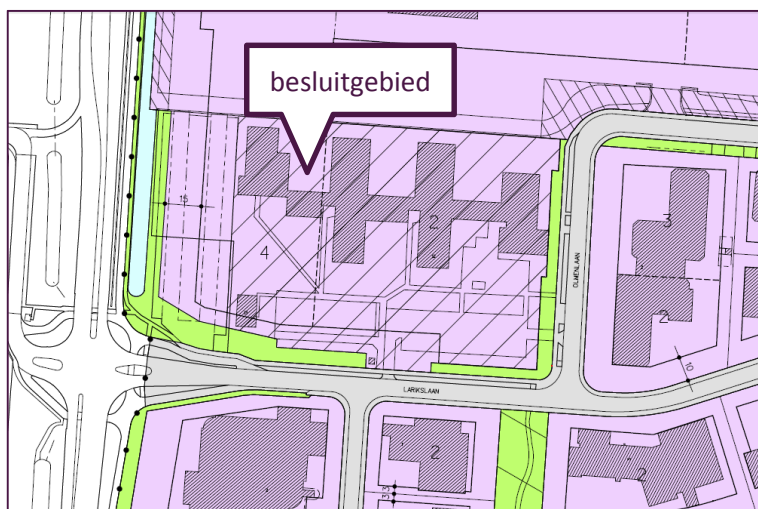
Het besluitgebied ligt op het bedrijventerrein Princenhof, aan de noordwestzijde van Leusden. Het besluitgebied wordt globaal begrensd door de Lariksweg en de Groene Zoom. Het perceel is ongeveer 3.100 m<sup>2</sup> groot.

## 1.3 Geldend beheersverordening / bestemmingsplan



Afbeelding – Uitsnede beheersverordening 'Leusden en Achterveld'

Ter plaatse van het besluitgebied geldt de [beheersverordening 'Leusden en Achterveld'](#), zoals dat is vastgesteld op 14 november 2013. Op grond van deze beheersverordening zijn de regels en plankaart van het bestemmingsplan Princenhof 1997 voor deze locatie opnieuw van toepassing verklaard.



Afbeelding – Uitsnede bestemmingsplan 'Princenhof 1997'

Ter plaatse van het besluitgebied is de bestemming 'Bedrijven' van kracht. Op de gronden zijn lichte vormen van bedrijven toegestaan (milieucategorie 1 en 2) en kantoren. Op de verbeelding is een bebouwingsvlak aangeduid. Binnen dit vlak dienen de gebouwen te worden gerealiseerd. Op de verbeelding ligt het bebouwingsvlak op 15 m vanaf de groenstrook langs de Groene Zoom.

Het bebouwingspercentage van de gronden die bij bedrijfsvestiging behoren mag niet meer bedragen dan 40%. Het aantal bouwlagen is op de verbeelding aangegeven, te weten maximaal 4 bouwlagen.

Planologisch is de vestiging van het bedrijf mogelijk. In paragraaf 4.8 'Milieuhinder bedrijvigheid' wordt aangetoond dat het bedrijf past binnen de toegestane milieucategorieën. De bouwplannen voldoen echter niet aan een aantal bouwbepalingen. De bebouwing past niet binnen het bebouwingsvlak; een deel van de bebouwing wordt dicht bij de Groene Zoom gerealiseerd dan de voorgeschreven 15 m. Ook wordt niet voldaan aan het bebouwingspercentage; bijna 55% van het bedrijfsperceel zal worden bebouwd.

Het bestemmingsplan bezit niet over voldoende flexibiliteit om de voorliggende bouwplannen binnenplannen mogelijk te maken. Om het beoogde bedrijf te kunnen vestigen dient een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning te worden doorlopen.

#### 1.4 Leeswijzer

In de ruimtelijke onderbouwing wordt in de volgende hoofdstukken stilgestaan bij verschillende relevante aspecten:

- hoofdstuk 2 'Planbeschrijving' gaat in op de bestaande en toekomstige situatie;
- in hoofdstuk 3 'Beleidskader' wordt stilgestaan bij de relevante beleidsstukken;
- hoofdstuk 4 'Planologische en milieuaspecten' beschrijft de planologische en milieuaspecten;
- tot slot is in hoofdstuk 5 'Uitvoerbaarheid' ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie



Afbeelding – Situatie ten tijde van het asielzoekerscentrum

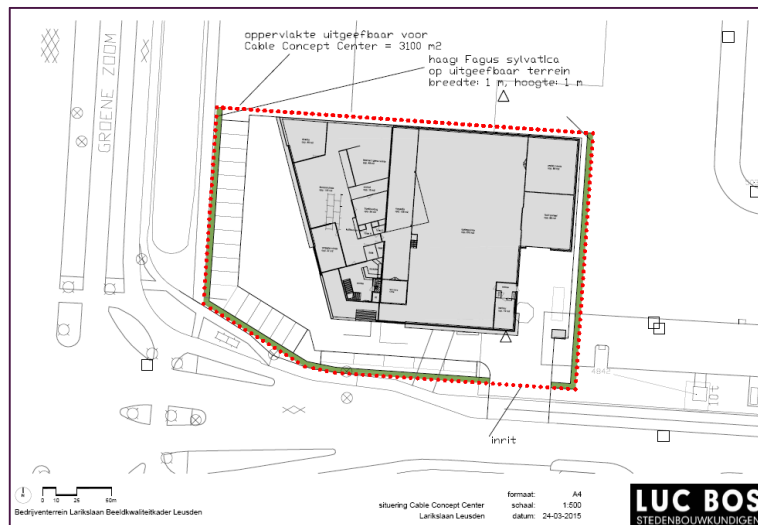
Het terrein is lange tijd in gebruik geweest als asielzoekerscentrum. Speciaal hiervoor was in het bestemmingsplan 'Princenhof 1997' een voorlopige maatschappelijke bestemming opgenomen. Intussen is het asielzoekerscentrum gesloopt en ligt het terrein, met uitzondering van de parkeerplaats, braak. Na het vervallen van de functie van het AZC is het terrein weer beschikbaar als bedrijventerrein.



Afbeelding – Aanzicht besluitgebied (bron: Streetview)

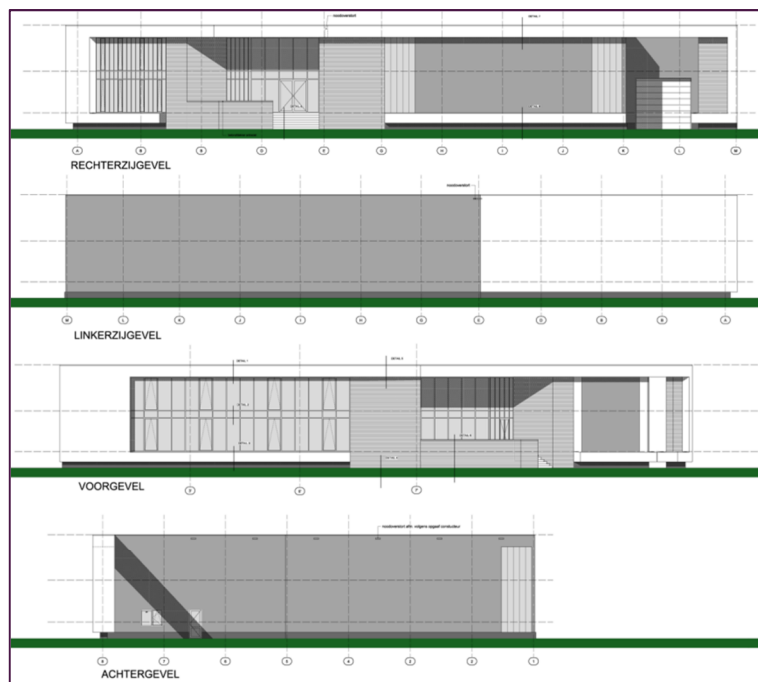
Het parkeerterrein van het voormalige AZC wordt nog steeds gebruikt als parkeerterrein voor de omliggende bedrijven. De parkeerplaatsen worden opgeheven. Uitgangspunt op dit bedrijfsterrein is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Het uitgangspunt is met omliggende bedrijven besproken en het wordt door deze bedrijven onderschreven. Achterop het parkeerterrein is momenteel een vrachtwagenparkeervoorziening. Deze blijft vooralsnog in functie en wordt via een nieuwe verbinding om 3C heen bereikbaar vanaf de Larikslaan.

## 2.2 Toekomstige situatie



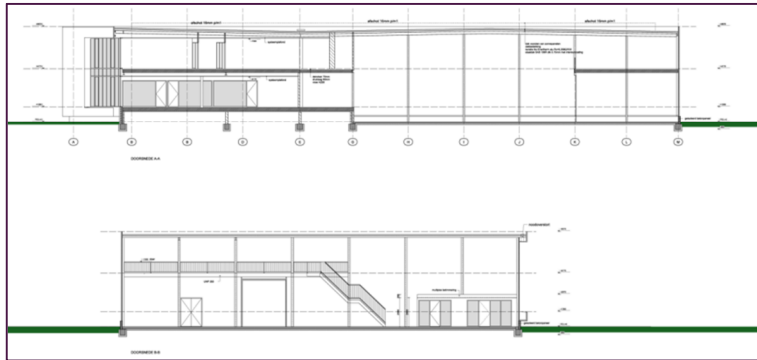
Afbeelding – Kavelindeling 3C

Op het perceel wordt een bedrijfsgebouw gerealiseerd met een bebouwd oppervlak van ongeveer 1.650 m<sup>2</sup>. Het gebouw bestaat grotendeels uit twee bouwlagen. Het gebouw bestaat uit een kantoorgedeelte (1.100 m<sup>2</sup> bvo) en een opslagloods/magazijn (1.000 m<sup>2</sup> bvo).



Afbeelding – Gevelaanzichten 3C

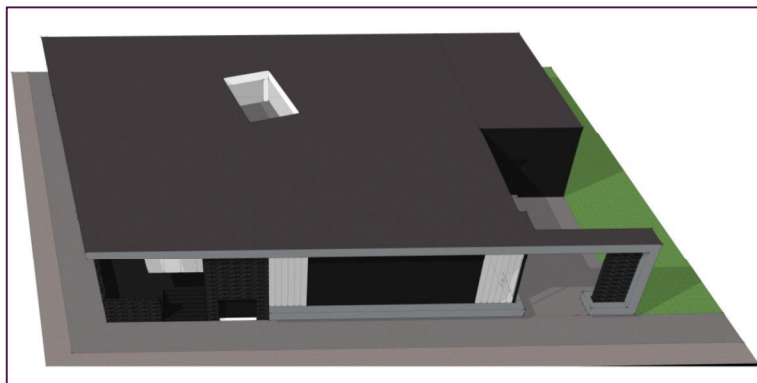




Afbeelding – Doorsneden 3C

Het representatieve deel van het gebouw, het kantoor, is gericht op de Groene Zoom en de Larikslaan. Het terrein wordt vanaf de Larikslaan voor het auto- en bevoorradingsverkeer ontsloten.

Op het terrein worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Afbeelding – Bovenanzichten 3C

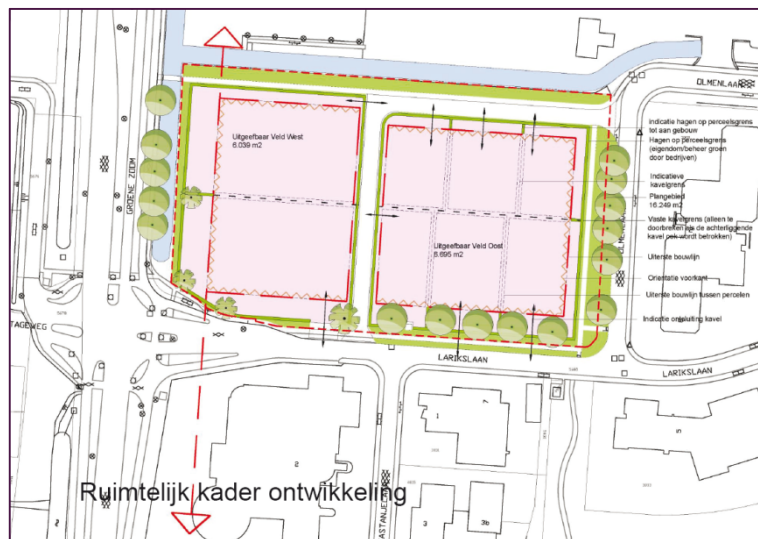
Aan de west-, oost- en zuidzijde van het perceel wordt een erfafscheiding in de vorm van een haag gerealiseerd.

## 2.3 Ruimtelijk (beeldkwaliteits)kader bedrijfsterrein Larikslaan

Het besluitgebied maakt deel uit van een groter braakliggend bedrijfsterrein Larikslaan. Ten behoeve van de ruimtelijke invulling van het braakliggende bedrijfsterrein is voor het gebied een ruimtelijk kader opgesteld, waarbinnen de verschillende percelen/velden uitgegeven en uitgewerkt kunnen worden.

Uitgegaan wordt van twee uitgeefbare 'velden'; Veld West en Veld Oost. Het besluitgebied valt binnen Veld West. Voor Veld West wordt in het Ruimtelijk (beeldkwaliteits)kader uitgegaan van twee relatief forse uitgeefbare kavels met een maximum bebouwd oppervlak van ongeveer 60%.

Op onderstaande afbeelding 'Ruimtelijk kader ontwikkeling' wordt de uiterste bouwgrens aangegeven. De voorzijde van het bedrijf dient gericht te zijn op de Groene Zoom en de Larikslaan.



Afbeelding – Ruimtelijk kader ontwikkeling

De ontsluiting van het voorliggende perceel dient vanaf de Larikslaan plaats te vinden. Het perceel dient aan de 'buitengrenzen' begrensd te worden door hagen tot aan de gebouwen.

Voor de welstandseisen wordt verwezen naar de gebiedscriteria voor bedrijventerreinen uit de geldende welstandnota 2014 (zie ook paragraaf 3.3.2).



Afbeelding – Ruimtelijk kader ontwikkeling incl. locatie 3C

*Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat de bouwplannen, wat betreft omvang, situering en oriëntatie, passen binnen de geformuleerde eisen uit het ruimtelijk (beeldkwaliteits)kader.*

### Welstandsadvies

De aanvraag om advies is voorgelegd aan de commissie Welstand en Monumenten Midden Nederland. Deze commissie is van mening dat het plan in principe voldoet aan redelijke eisen van welstand. Met de volgende opmerkingen:

- Hoofdpzet van het plan is akkoord.

- Bij het noordgevelaanzicht is belangrijk dat de lichte beplating en de plint duidelijk overhoeks worden doorgezet.
- Voorstel om de beëindiging van het kader in het rechter zijaanzicht wat krachtiger te maken.

*Bij de verdere uitwerking zullen deze opmerkingen worden meegenomen.*

## 2.4 Aanvaardbaarheid

Met de vestiging van een nieuw ICT-bedrijf op de voorliggende locatie wordt een braakliggende ruimte beter benut, wat de vitaliteit van het gebied ten goede komt.

Het tijdelijk gebruik van de parkeerplaats van het voormalig asielzoekerscentrum wordt opgeheven en met deze ontwikkeling wordt de verwezenlijking van de bedrijfsbestemming gestart. De vestiging van nieuwe bedrijven op deze locatie is één van de instrumenten voor de revitalisering van de werklocatie Princenhof.

Tevens wordt geborgd dat een locatie met plancapaciteit voor nieuwe kantoren een andere invulling krijgt. Dit draagt bij in de aanpak van de hoge kantorenleegstand. Deze aanpak ondersteunt het beleid van de gemeente Leusden en de Provincie.

Op grond van het voornoemde is er sprake van een wenselijke ontwikkeling die alle steun verdient.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

In de **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)** richt het Rijk zich op zaken die voor Nederland van algemeen belang zijn.

In het **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)** geeft het Rijk de algemene regels aan, waar bestemmingsplannen, beheersverordeningen en ruimtelijke onderbouwingen aan moeten voldoen. Deze regels zijn vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op deze belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau.

*Voor het plangebied en de ontwikkeling zijn in de SVIR en het Barro geen specifiek beleid of regels opgenomen. De ontwikkeling van een individueel bedrijf past als zodanig binnen het beleid van het Rijk.*

### 3.2 Provinciaal beleid

#### 3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

In deze Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode komt overeen met de periode uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk.

Bij de verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid wordt een belangrijke keuze gemaakt:

- inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling.  
Ten minste 2/3 van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave;
- behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied.  
Het landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

#### Regio Amersfoort

De gemeente Leusden behoort in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie tot de regio Amersfoort. De regio Amersfoort maakt deel uit van de Noordvleugel Utrecht, heeft een hoge verstedelijkingsdruk en zal ook de komende jaren nog sterk groeien. De regio is het schakelpunt tussen de Noordvleugel van de Randstad en het noorden en oosten van Nederland. De regio Amersfoort ligt centraal, is een knooppunt van wegen en spoorwegen en beschikt daarmee over goede infrastructurele verbindingen.

De regio heeft veel woon- en werk-uitwisselingsrelaties met de nabijgelegen Gelderse gemeenten Barneveld en Nijkerk. Ook de relatie met Almere is van belang.



Afbeelding - Vastgestelde rode contour

Voor de totale gemeente Leusden wordt uitgegaan van een consolidatie van de bestaande bedrijventerreinen. Alleen in Achterveld wordt een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein De Fliert aanvaardbaar gevonden in het kader van de herijking van het stedelijk programma.

*De ruimtelijke onderbouwing voorziet in een beperkte verruiming van de bouw mogelijkheden op een bestaande bedrijvenlocatie. Daarmee wordt nog steeds aangesloten op de geformuleerde randvoorwaarden.*

### 3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Gelijktijdig met de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 is ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2012 integraal herzien.

In de verordening is opgenomen hoe wordt omgegaan met het provinciaal belang in bestemmingsplannen. De verordening bevat veel instructienormen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. Zo is vastgelegd dat de waarden van natuur en landschap beschermd moeten worden.

*De bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de provinciale ruimtelijke verordening hebben vooral betrekking op nieuwe ontwikkelingen binnen stedelijk gebied of aspecten die spelen in het landelijk gebied. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aan deze eisen voldaan.*

### 3.2.3 Thematische structuurvisie kantoren 2015 - 2027 (ontwerp)

De provincie wil de komende jaren een vermindering van planologische overcapaciteit aan kantoorruimtes in ruimtelijke plannen bewerkstelligen. De structuurvisie heeft zowel betrekking op het reduceren van planologische overcapaciteit als op het provinciale beleid ten aanzien van beoogde functiewijzigingen.

In 2012 heeft de provincie, in nauwe samenwerking met alle gemeenten met grotere en kleinere kantorenlocaties, een uitgebreid onderzoek laten uitvoeren naar de toekomst van deze locaties. Uit het Kantorenmarktonderzoek 2012 kan worden afgeleid dat het beleid in

de PRS en PRV, dat toevoeging van nieuwe kantorenbestemmingen niet toestaat, niet genoeg is. De plancapaciteit die in bestaande ruimtelijke plannen is vastgelegd, is volgens dit onderzoek nog zodanig ‘teveel’, dat het de Utrechtse kantorenmarkt nog verder uit balans kan brengen. Het Kantorenmarktonderzoek 2012 heeft uitgewezen dat een aanzienlijk deel van de aanwezige plancapaciteit zal moeten worden gereduceerd om deze in overeenstemming te brengen met de berekende nieuwbouwbehoefte tot 2030.

Voor Princenhof in Leusden wordt op basis van de ramingen geadviseerd om de aanwezige planologische kantoorcapaciteit binnen het bestemmingsplan ‘Princenhof 1997’ te schrappen.

*In het geval van het voorliggende initiatief is géén sprake van een specifieke kantoorfunctie. Het betreft een groothandel in ICT-materialen en gereedschappen. De invulling past binnen de geformuleerde provinciale plannen.*

### 3.2.4 Waterplan 2010-2015

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 onder andere rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water. 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. In het plan zijn provinciale belangen benoemd op het gebied van waterkwaliteit en waterberging, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Er zijn geen provinciale belangen te beschermen in het plangebied van dit bestemmingsplan.

*Voor deze ruimtelijke onderbouwing is een waterparagraaf opgenomen in paragraaf 4.11 Hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het besluitgebied en op welke manier daarmee wordt om gegaan.*

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Visie Werklocaties Leusden 2030

De gemeenteraad van Leusden heeft met de ‘[visie werklocaties Leusden 2030](#)’ de gewenste toekomstige ontwikkelingen van haar bedrijven- en kantorenlocaties vastgesteld. Leusden wil minder kantoren meters gaan bouwen én de transformatie van kantoren naar andere functies stimuleren. Leusden zet in op het behoud van werkgelegenheid door andere vormen van bedrijvigheid meer ruimte te bieden.

Aanleiding voor het opstellen van deze visie is de forse kantorenleegstand waar Leusden mee te kampen heeft en een afnemende werkgelegenheid. Daarnaast zijn de gewenste (kantoor)ontwikkelingen op de Buitenplaats en de Plantage tot op heden niet van de grond gekomen.

Om goed functionerende, toekomstbestendige bedrijventerreinen en kantorenlocaties te houden, die voldoende ruimte bieden om te ondernemen, zullen er vanaf 2015 nieuwe bestemmingsplannen worden opgesteld voor de Buitenplaats, de Plantage en Princenhof. Deze terreinen ontwikkelen zich tot gemengde locaties, waar verschillende vormen van bedrijvigheid een plaats moeten kunnen krijgen. Op de Buitenplaats en Princenhof wordt



een groot deel van de nieuwe geplande kantoren niet meer gebouwd. Dat sluit aan op de provinciale aanpak van kantorenleegstand, waarbij het aanbod aan kantoren in overeenstemming moet worden gebracht met de vraag. In Princenhof en Ruigeveld / Speelkamp is een experimenteerzone voorzien, waarbij er kansen liggen voor functiewijziging naar wonen, zorg en leisure. De Horst blijft de kantorenlocatie van Leusden. Paardenmaat, Ambachtsweg en de Fliert zijn goed functionerende bedrijventerreinen en behouden hun hoofdfunctie.

Op de locatie waar 3C wordt gevestigd, wordt geen kantoor meer gerealiseerd. Planologisch gezien verdwijnen er dus kantoometers. De 'visie werklocaties Leusden 2030' laat zien dat er in Leusden juist behoefte bestaat aan uitbreidings- en vestigingsruimte voor bedrijven. Op basis van onderzoek en gesprekken met het bedrijfsleven, wordt ervan uitgegaan dat er tot 2030 behoefte is aan 5 tot 8 ha bedrijventerrein in Leusden. De locatie waar 3C zich vestigt is één van de mogelijk uitbreidingslocaties voor bedrijven binnen bestaand stedelijk gebied.

*De vestiging van het huidige bedrijf 3C past goed binnen deze beleidsvoornemens.*

### 3.3.2 Welstandsnota 2014

Welstand wil zeggen dat nieuwe bouwplannen architectonisch dienen te passen in de omgeving. De gemeente legt in de '[Welstandsnota 2014](#)' zo concreet mogelijk vast welke welstandscriteria gelden voor de verschillende delen van de gemeente.

In de welstandsnota maakt het besluitgebied deel uit van de kantorenlocatie Princenhof. In de welstandsnota zijn voor dit gebied welstandscriteria beschreven die met de voorliggende plannen in acht genomen dienen te worden:

- Algemeen
  - de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk;
- Plaatsing
  - met representatieve zijde (kantoorgedeelte, entree) naar de doorgaande wegen. Indien het pand niet gelegen is aan de doorgaande wegen, dient de representatieve zijde naar de openbare weg gekeerd te zijn;
- Massa en vorm
  - gebouwen staan vrij in de ruimte;
  - per cluster eenheid in massaopbouw van het hoofdgebouw;
  - panden hebben een individuele uitstraling;
  - bebouwing heeft een hiërarchische gevelindeling.
- Detaillering, kleur en materiaalgebruik
  - het representatieve deel wordt in hoofdzaak uitgevoerd in hoogwaardige materiaalsoorten, zoals natuur- en baksteen en glas;
  - bij bedrijfshallen en loodsen; het gebruik van gedekte en donkere kleuren en een gemetselde plint;
  - aan- en uitbouwen en bijgebouwen sluiten in kleur en materiaalgebruik aan bij het hoofdgebouw.

*Zoals gemeld is de aanvraag om advies al voorgelegd aan de commissie Welstand en Monumenten Midden Nederland. Deze commissie is van mening dat het plan in principe voldoet aan redelijke eisen van welstand.*

### 3.3.3 Milieubeleidsplan

De gemeente Leusden werkt aan een beter milieu met het '[Milieubeleidsplan 2009-2015](#)'. Een beter milieu begint... in Leusden!'. De speerpunten van het milieubeleid van de gemeente Leusden zijn:

- een beter klimaat;
- afval bestaat niet;
- samen met inwoners;
- de gemeente als voorbeeld.

Ieder jaar wordt een milieuprogramma en terugblik milieu opgesteld. Voor bedrijven zijn in het milieubeleidsplan geen speciale speerpunten opgenomen. Bij de verlening van de milieuevergunning wordt energiebesparing door het Servicebureau Gemeenten meegenomen.

#### **Doelstelling 2009-2013**

De gemeente Leusden streeft naar het verminderen van milieubelasting, risico's, en hinder door Leusdense bedrijven en een toename van milieuvriendelijk gedrag door:

- Het op adequaat niveau houden van milieuevergunningverlening en -handhaving, zodat de toegestane wettelijke normen niet worden overschreden. Alle bedrijven hebben een actuele vergunning op het gebied van de verruimde reikwijdte.
- Jaarlijks via het Regionaal handhavingsprogramma duurzaamheidsprojecten uitvoeren op het gebied van handhaving van de verruimde reikwijdte (in het bijzonder afvalpreventie en energie).
- Het ondersteunen en faciliteren van initiatieven van Leusdense bedrijven en het gezamenlijk uitvoeren van projecten op onder meer het gebied van:
  - Bewustwording zoals 'Met belgerinkel naar de Winkel';
  - Klimaatbeleid en lichthinder.

In het beleidsplan wordt gemeld dat steeds meer bedrijven bezig zijn met een vorm van maatschappelijk verantwoord ondernemen. Bedrijven kunnen inspelen op of aansluiten bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van Cradle to Cradle, duurzame energie en energiebesparing en mobiliteit(smanagement), bijvoorbeeld door het toepassen van de best beschikbare technieken voor energiebesparende maatregelen in plaats van terugverdiendtijden. Ook kan worden ingespeeld op ontwikkelingen op het gebied van duurzame bedrijventerreinen bij kleine ontwikkelingen.

*In het kader van de Ruimtelijke Onderbouwing is door het bedrijf een mobiliteitsplan opgesteld waarin wordt aangegeven welke maatregelen er worden genomen ter stimulering van het gebruik van alternatieve vervoersmiddelen (zie paragraaf 4.9 'Verkeer en parkeren' evenals bijlage 3).*

## 4 Planologische en milieuaspecten

### 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen ten aanzien van de drie stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Deze stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. In artikel 3.1.6, tweede lid Bro worden de volgende treden van de ladder voor duurzame verstedelijking vastgelegd:

- Trede 1: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?
- Trede 2: in hoeverre kan in (een deel van) die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins?
- Trede 3: Als blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op andere locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

#### **Stedelijke ontwikkeling**

Voordat gestart wordt met het onderbouwen van de behoefte aan de hand van de ladder (trede 1), moet allereerst worden vastgesteld of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling':

- Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1, lid 1, onder h) is in voorliggende situatie sprake van een bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van *'een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.
- In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.
- In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV 2013) van de provincie wordt onder verstedelijking verstaan de *'nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen'*. Onder verstedelijking wordt mede verstaan *uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing van aan het landelijk gebied gebonden functies die niet worden gerechtvaardigd door een op de eigen bedrijfsvoering gerichte economische en functionele noodzaak. Onder het begrip verstedelijking vallen niet complexen ten behoeve van verblijfsrecreatie die bedrijfsmatig geëxploiteerd worden en kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen*.

Op basis van de bovenstaande definities wordt geconcludeerd dat in de onderhavige situatie sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

### **Trede 1: regionale behoefte**

In de eerste trede wordt bepaald welke regionale ruimtevraag aanwezig is, waarin elders in de regio niet is voorzien. In de onderhavige situatie is sprake van een bedrijfsvestiging op een bestaand bedrijventerrein. De beoogde bedrijfsfunctie past als recht binnen de bestaande bedrijvenbestemming en er is géén sprake van een pure kantoorbestemming. De afwijking van het bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op bouwmaten (percentage en overschrijding bouwvlak).

#### *Beleidsmatige behoefte*

Leusden heeft de ambitie om een complete gemeente te zijn, met naast wonen en vrije tijd voldoende ruimte voor het bedrijfsleven. Ingezet wordt op het behoud van werkgelegenheid en een vitaal bedrijfsleven als pijler van de samenleving. Op 13 november 2014 is de “visie werklocaties Leusden” vastgesteld. Hierin is opgenomen hoe bedrijven- en kantorenlocaties zich in de toekomst kunnen ontwikkelen om aan te sluiten op de behoeften van regionale bedrijven en hen blijvend ruimte te bieden.

Helder is dat Leusden te maken heeft met omvangrijke leegstand van kantoren en dat er op verschillende locaties nog plancapaciteit bestaat om nieuwe kantoren te realiseren. Leusden voert hierop een actief beleid om nieuwbouw van kantoren te verminderen en om bestaande kantoorpanden te transformeren naar andere functies. In de markt bestaat geen behoefte meer aan kantoren, maar aan aantrekkelijke bedrijfslocaties.

Op de locatie Princenhof, in bestaand stedelijk gebied, wordt gestreefd naar het verminderen van kantoren en het bieden van ruimte aan andersoortige bedrijvigheid. Met de komst van CCC verdwijnen er (mogelijke) kantoorruimtes uit de markt en wordt ruimte geboden aan nieuwe bedrijvigheid en werkgelegenheid. Daarmee past dit initiatief in het economisch beleid van Leusden en in het beleid van de regio Amersfoort.

De provincie Utrecht heeft het in balans brengen van de kantorenmarkt hoog op de agenda gezet. Daartoe heeft zij een voorontwerp ‘thematische structuurvisie kantoren’ ter inzage gelegd, die naar verwachting eind 2015 zal worden vastgesteld door Provinciale Staten. Ook hierin wordt een omvangrijke opgave geformuleerd ten aanzien van het verminderen van de plancapaciteit voor kantoren. De provincie is voornemens deze plancapaciteit uit de markt te nemen middels inpassingsplannen. Met de vestiging van 3C wordt, vooruitlopend op deze inpassingsplannen, bijgedragen aan deze opgave en aangesloten op het beleid van de provincie Utrecht.

#### *Regionale behoefte*

In 2012 hebben de regio Amersfoort en de provincie Utrecht een convenant afgesloten met betrekking tot de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in de regio tot 2030. Hierin zijn afspraken opgenomen over het verbeteren van de kwaliteit van bedrijventerreinen en over het aanbieden van voldoende, goed gesegmenteerde bedrijventerreinen. De behoefte aan bedrijventerreinen is regionaal onderzocht (STEC, Stogo) en daarop is de planningsopgave gebaseerd. De deelnemende gemeenten zullen voldoen aan de planningsopgave om te voorkomen dat de economische ontwikkeling van de regio Amersfoort wordt gefrustreerd.

In Leusden wordt, op basis van dit convenant, gestreefd naar de ontwikkeling van 7,5 hectare netto bedrijventerrein tot 2030. Daarbij dient de ladder van duurzame verstedelijking nog doorlopen te worden. In 2014 is de behoefte, op basis van actueel onderzoek en gesprekken met het bedrijfsleven, geraamd op 5 tot 8,5 hectare extra bedrijventerrein in

Leusden tot 2030, in aanvulling op de bestaande bedrijventerreinen in Leusden (waaronder ook Princenhof). Het bedrijventerrein Princenhof betreft immers een bestaand bedrijventerrein (zie ook paragraaf 3.3.1).

#### **Trede 2: bestaand stedelijk gebied**

Zoals uit de afbeelding 'vastgestelde rode contour' uit paragraaf 3.2.1 blijkt ligt het perceel ruimschoots binnen de 'rode contour'. Op grond van de verordening wordt geconcludeerd dat de locatie ligt binnen het stedelijk gebied van Leusden.

Het bedrijf 3C doet géén beroep op de onder de eerste trede genoemde nieuwe ontwikkellocaties. Zij vestigt zich op een bestaand bedrijven/kantorencomplex uit de jaren 70 van de vorige eeuw. Hiermee wordt het stedelijk gebied niet uitgebreid, maar wordt duurzaam gebruik gemaakt van bestaande bedrijfsruimte. Het AZC (mogelijk gemaakt met een voorlopige maatschappelijke functie bestemming) maakt plaats voor bedrijvigheid (herontwikkeling bestaande locatie). Het bedrijf 3C past op een modern bedrijventerrein.

De stedelijke ontwikkeling op deze locatie leidt dan ook niet tot een transformatie van landelijk gebied naar stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling.

#### **Trede 3: alternatieve locatie**

Gezien het bovenstaande is toetsing aan de derde trede van de ladder van duurzame verstedelijking niet aan de orde. De ruimtelijke onderbouwing wordt dan ook passend geacht binnen een duurzame verstedelijking.

## **4.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### **4.2.1 Archeologie**

#### **Algemeen**

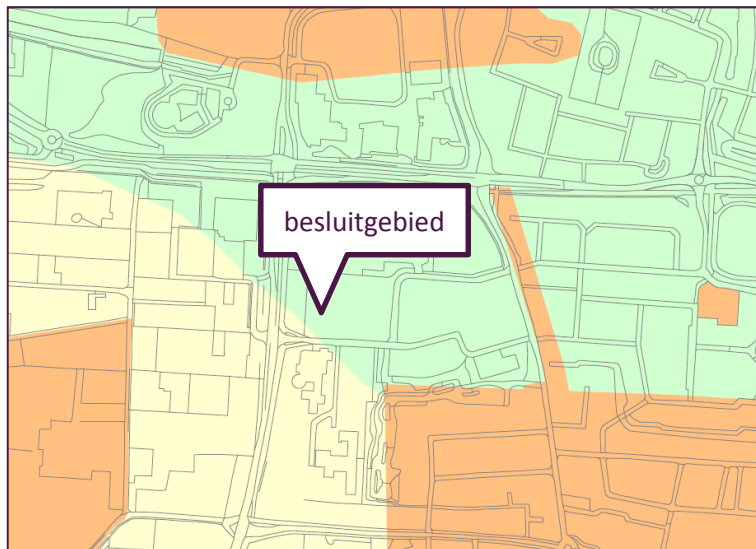
Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeente dient er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen bekend zijn en in de ruimtelijke inrichting worden meegewogen. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is. De Archeologische Beleidsadvieskaart van de Gemeente Leusden geeft op perceelsniveau aan welke archeologisch bekende waarde of welke verwachting hier 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 planaanpassing of het behoud van informatie door opgraven.

#### **Archeologische verwachtingen**

Het plangebied ligt op de archeologische beleidskaart in een *verwachtingsgebied* met een *lage tot middelhoge verwachting*. Hoewel de kans op het aantreffen van archeologische waarden in deze gebieden niet groot is, zijn deze gebieden niet archeologie-vrij. Archeologisch onderzoek wordt daarom noodzakelijk geacht, ter toetsing van de lage en middelhoge archeologische verwachting. Dit betekent dat bij plangebieden *groter dan 500 m<sup>2</sup>* waarbin-

nen bodemingrepen *dieper dan 30 cm beneden maaiveld* plaatsvinden, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het nieuwe bedrijfspand aan de Larikslaan heeft een grondoppervlakte van 3.100 m<sup>2</sup> en wordt tot op een diepte van maximaal 90 centimeter uitgegraven. Daarmee overschrijden de plannen de minimale normen voor archeologisch onderzoek in middelhoge verwachtingsgebieden.



Afbeelding – Uitsnede Archeologische beleidskaart:

- rood = hoge archeologische verwachting
- geel = middelhoge archeologische verwachting
- groen = lage archeologische verwachting

### Archeologie in het plangebied

In april 2015 is in het plangebied een karterend onderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd (zie bijlage 1). Daarbij is in het noordoosten van het terrein een sloot en tabaksbedden aangetroffen. De bedden dateren tussen de 17<sup>e</sup> en de 19<sup>e</sup> eeuw. De ouderdom van de sloot is niet duidelijk door het ontbreken van dateerbaar materiaal. Het is mogelijk dat de twee gerelateerd zijn aan elkaar. Er zijn geen andere sporen gevonden van menselijk gebruik of bewoning in het verleden. In het overige deel van het plangebied was verstoring van de oorspronkelijk bodem zichtbaar.

### Conclusie

Het karterend onderzoek heeft voldoende informatie verzameld om te kunnen vaststellen dat archeologische vervolgonderzoek in het plangebied niet nodig is.

Omdat het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, is de uitvoerder van dit grondwerk verplicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Leusden (c.q. bij de archeologisch adviseur van de gemeente), en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



#### 4.2.2 Cultuurhistorie

Vanwege de rijke geschiedenis kent de gemeente een groot aantal monumenten, ruim 100 (archeologische) rijksmonumenten en 4 gemeentelijke monumenten. Naast de monumenten kent de gemeente ook objecten en panden die geen formele status hebben.

De verschillende monumentale en waardevolle panden en objecten staan op de gemeentelijke site aangegeven (<http://www.leusden.nl/4408/monumenten/>).

In en rond het besluitgebied zijn geen monumenten en/of waardevolle panden en objecten aanwezig.

#### 4.3 Bodemkwaliteit

In opdracht van de gemeente Leusden is door Grondvitaal Putten BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het Verkennende Bodemonderzoek (nr. 1522021, d.d. 10 maart 2015) zijn als bijlage 2 aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

##### Vooronderzoek en hypothese

Uit het vooronderzoek is gebleken dat er in/op het perceel verschillende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. In december 2013 is een bodemsanering (asbest) uitgevoerd in/op het perceel Larikslaan 14, het voormalig EGL gebouw. Conclusie van deze sanering is dat de bodem in voldoende mate is gesaneerd. Er zijn verder geen bodembedreigende activiteiten bekend.

Daarom is de locatie als “onverdacht” aangemerkt ten aanzien van bodemverontreiniging. De locatie is als niet-asbestverdacht aangemerkt.

##### Verkennend bodemonderzoek

Verdeeld over de onderzoekslocatie zijn in totaal 19 handboringen uitgevoerd. Ter plaatse van de uitgevoerde grondboringen is vanaf het maaiveld tot 3,2 m beneden het maaiveld overwegend matig fijn, zwak siltig zand aangetroffen in kleuren variërend van crèmebruin (bovengrond tot 0,5 m) tot licht/grijsbruin (ondergrond vanaf 0,5 m en dieper).

##### Asbest

Tijdens de monsterneming wordt de opgeboorde grond visueel op asbestverdacht materiaal gecontroleerd. Puinhoudende monsters worden volgens standaardprocedure op 16 mm uitgezeefd waarbij de grove zeeffractie op asbestverdacht materiaal wordt gecontroleerd. Er is tijdens de monsterneming geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

##### Monsterneming

Er zijn 5 mengmonsters samengesteld en onderzocht, 3 van de bovengrond en 2 van de ondergrond. Daarnaast zijn er twee peilbuizen geplaatst, bemonsterd en geanalyseerd.

##### Resultaten

Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat zowel de bovengrond als de ondergrond niet is verontreinigd, er zijn geen verhoogde gelaten aangetroffen. Het grondwater uit peilbuis 2 is licht verontreinigd met nikkel (overschrijding streefwaarde). In peilbuis 1 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. Er is geen reden voor nader onderzoek.

### **Betrouwbaarheid**

De onderzoeksresultaten worden representatief geacht voor de bodemkwaliteit van de locatie.

### **Advies en beoordeling**

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "onverdacht" voor bodemverontreiniging formeel dient te worden verworpen. Dit naar aanleiding van de aangetroffen lichte verontreiniging in het grondwater van peilbuis 2. Deze verontreiniging geeft geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van maatregelen.

Ten aanzien van het onderzoek heeft de gemeente geen op- of aanmerkingen. De milieu hygiënische bodemkwaliteit van het onderzochte perceel is hiermee voldoende aangetoond en vormt geen beperking voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfspand en het gebruik van het perceel ten behoeve van bedrijvigheid.

## **4.4 Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen het onderwerp externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR); de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermde persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.
- het Groepsrisico (GR); geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico bestaat uit een invloedsgebied waarbinnen het risico verantwoord moet worden.

In het kader van de externe veiligheid worden in hoofdzaak drie mogelijke risicobronnen onderscheiden:

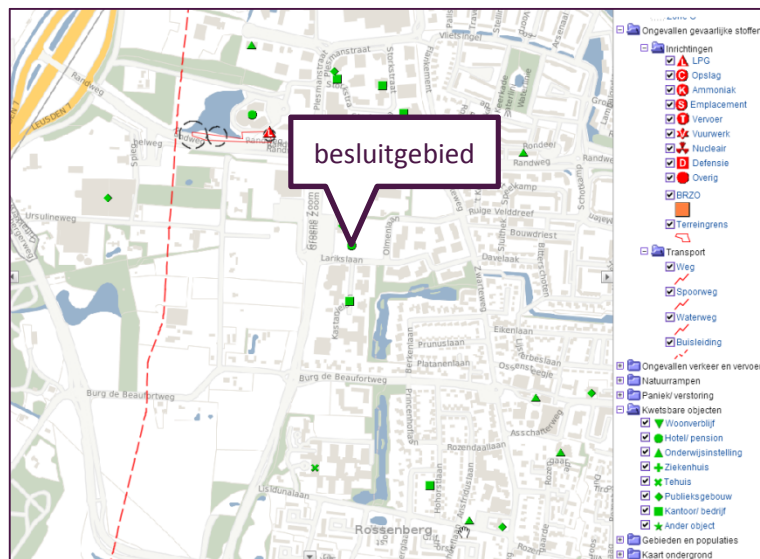
1. Inrichtingen, waarin opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
2. Transportroutes, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
3. Buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Voor elke risicobron is een apart wettelijk kader opgesteld waarin beschreven staat hoe met de risico's omgegaan moet worden. Het betreft hier de volgende wettelijke kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- Circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRNVGS).
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

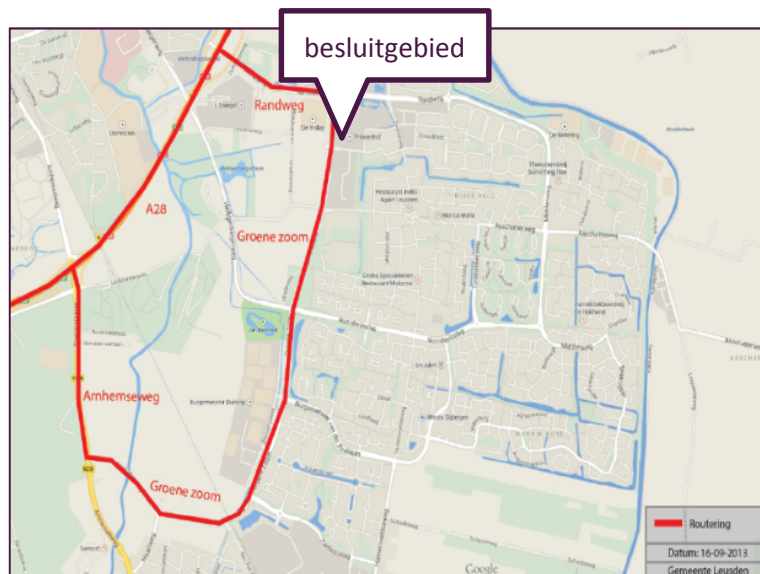
### **Plaatsgebonden risico**

Uit navolgende afbeelding blijkt dat het besluitgebied niet binnen het invloedsgebied van een hogedruk-gastransportleiding ligt.



Afbeelding – Uitsnede risicokaart (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

Het te bouwen pand is binnen een afstand van 100 meter van de vastgestelde Route Gevaarlijke Stoffen (RGS) gelegen. Deze route loopt via de Randweg/Groene Zoom. Vanwege de aard en frequentie van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de RGS heeft de RGS geen negatieve invloed op de bouw van de het bedrijfspand.



Afbeelding - Vastgestelde Route Gevaarlijke Stoffen (RGS)

### Groepsrisico

In het kader van de externe veiligheid is opgenomen dat voor iedere toename van het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

In augustus 2013 is door het Servicebureau I Gemeenten een beoordeling gegeven ten aanzien van externe veiligheid. Aanleiding daarvoor was de beheersverordening 'Leusden en Achterveld'. Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven valt het besluitgebied binnen de beheersverordening voor Leusden en Achterveld. Omdat de beheersverordening nabij transportrou-

tes en leidingen voor gevaarlijke stoffen ligt is door het Servicebureau | Gemeenten een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 3 in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Met betrekking tot de vereiste verantwoording van het groepsrisico vanwege het transport van Vanwege het transport van gevaarlijke stoffen en de verkoop van LPG bij tankstation De Horst wordt het volgende gerapporteerd:

*‘Binnen de gemeente Leusden is een route voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Het blijkt dat er één inrichting aanwezig is welke onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen valt. Dit betreft een LPG tankstation aan de Randweg 4 te Leusden. Voor de overige wegen mag worden aangenomen dat er, afgezien van brandbare vloeistoffen (LF2), geen noemenswaardig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Conform de vuistregels, zoals deze zijn vermeld in de Handleiding risicoanalyse transport, heeft een weg binnen de bebouwde kom geen  $10^{-6}$ -contour voor het plaatsgebonden risico.*

*Ten behoeve van het (naastgelegen) bestemmingsplan 't Spieghel is een risicoberekening gemaakt voor de Randweg. In deze risicoberekening wordt voor de transportintensiteit verwezen naar een ‘Onderzoek externe veiligheid, plangebied 't Spieghel, 2007’. Hierin is voor zowel 2009 als 2019 een intensiteit opgenomen van 210 transportbewegingen per jaar voor GF3 (o.a. LPG). Op basis hiervan is een groepsrisico berekend van 0,18 maal de oriënterende waarde bij circa 380 slachtoffers.*

*Binnen het bestemmingsplan 't Spieghel is de hoogte van het groepsrisico verantwoord. Aangezien de beheerverordening geen verdere wijzigingen toelaat binnen het invloedsgebied van de Randweg wordt voor de verantwoording verwezen naar het bestemmingsplan 't Spieghel.’*

Omdat het vestigen van het bedrijf wat betreft de functie past binnen de bepalingen van de beheersverordening (bestemming ‘Bedrijf’ volgens het bestemmingsplan Princenhof (zie paragraaf 1.3), wordt aangesloten bij de conclusies van genoemde rapportage.

#### 4.5 Flora en fauna

Op de locatie is weinig begroeiing aanwezig en het actuele en voorgaande gebruik geeft weinig habitat voor beschermde flora en fauna. Ook is het gezien de omliggende infrastructuur niet eenvoudig voor beschermde soorten om naar het gebied toe te migreren en zijn er geen eerdere observaties van beschermde soorten. Daarom is er geen aanleiding om te verwachten dat er beschermde flora of fauna in het project gebied voorkomt. Bij de ruimtelijke ontwikkeling / uitvoering van werkzaamheden moet rekening worden gehouden met de Flora en Faunawet.

#### 4.6 Geluid

Sinds 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Er wordt daarin onderscheid gemaakt tussen geluidsgevoelige en overige gebouwen. In de wet worden woningen als 'geluidsgevoelig gebouw' beschouwd. ‘Andere geluidsgevoelige gebouwen’ zijn:

1. onderwijsgebouwen;
2. ziekenhuizen en verpleeghuizen;

3. bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aan te wijzen andere gezondheidszorggebouwen dan bedoeld onder 2; een gymnastieklokaal maakt voor de toepassing van de wet geen deel uit van een onderwijsgebouw.

Op basis van de Wet geluidhinder zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden:

- **Wegverkeerlawaaï**  
Het nieuw te bouwen pand betreft geen geluidgevoelige bestemmingen/functies. Ten behoeve van de realisatie van het bedrijfspand van 3C is een akoestisch onderzoek dus niet noodzakelijk.
- **Railverkeerlawaaï**  
Het besluitgebied valt niet binnen de geluidszone van de spoorlijn (200 m aan weerszijden van het spoor).
- **Industrielawaaï**  
Het besluitgebied valt niet binnen een geluidszone als gevolg van industrielawaaï.

#### 4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen zoals deze in de Wet luchtkwaliteit waren opgenomen verruimd. Een project draagt volgens het NSL 'niet in betekenende mate' bij zolang de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Aangenomen wordt dat het plan 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.  
De ontwikkeling voldoet ruim aan art. 5.16 lid 1 onder c van de Wet luchtkwaliteit, waarmee verdere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit dan ook niet noodzakelijk is.

#### 4.8 Milieuhinder bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die op grond van hun (vergunde) activiteiten een belemmering zouden kunnen opleveren voor de bouw van het bedrijfspand.

Het bedrijf 3C is een groothandel welke wereldwijd producten specifiek voor de Data & Telecom branche inkoopt en verkoopt. Het pand bestaat uit een gedeelte kantoren en een magazijn. Tevens zal er ook training en opleiding plaats gaan vinden van de installateurs. Het bedrijf valt onder milieu categorie 2 (Overige groothandel, SBI 466, 469) volgens de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering.

Voor wat betreft de milieuwetgeving valt het bedrijf onder het Besluit Algemene Regels voor Inrichtingen Milieubeheer (BARIM), ook wel het Activiteitenbesluit genoemd. Op grond van dit besluit is het bedrijf meldingsplichtig. De melding kan digitaal worden ingediend via: <https://www.aimonline.nl/>.

#### 4.9 Verkeer en parkeren

Op basis van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte voor het plan bepaald.

De berekeningen zijn gebaseerd op:

- een loods van 1.000 m2 bvo: arbeids- en bezoekersextensief bedrijf;
- een kantoor (zonder baliefunctie) van 1.100 m2 bvo;
- gelegen in de rest van de bebouwde kom van Leusden (matig stedelijk gebied).

##### Verkeersbewegingen

| Functie                                        | Omvang       | Verkeersgeneratie<br>(mvt/etm per 100 m2)<br>(min-max) | Totaal<br>(mvt/etm)  |
|------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------|----------------------|
| Loods = arbeids- en bezoekersextensief bedrijf | 1.000 m2 bvo | 3,9 – 5,7                                              | 39,0 – 57,0          |
| kantoor (zonder baliefunctie)                  | 1.100 m2 bvo | 6,3 – 8,1                                              | 69,3 – 89,1          |
| <b>Totaal</b>                                  |              |                                                        | <b>108,3 – 146,1</b> |

Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting leidt tot circa tussen 109 en 147 extra verkeersbewegingen per etmaal. Gezien de bestaande verkeersintensiteiten op de Groene Zoom wordt verwacht dat de extra verkeersbewegingen als gevolg van dit plan niet zal leiden tot capaciteitsproblemen. Bovendien staan er op de aansluiting van de Larikslaan op de Groene Zoom verkeerslichten om het verkeer te reguleren.

##### Parkeren

| Functie                                       | Omvang       | Parkeerkencijfers<br>(parkeerplaatsen per 100 m2)<br>(min-max) | Totaal<br>(mvt/etm) |
|-----------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------|---------------------|
| Loods= arbeids- en bezoekersextensief bedrijf | 1.000 m2 bvo | 0,8 – 1,3                                                      | 8,0 – 13,0          |
| kantoor (zonder baliefunctie)                 | 1.100 m2 bvo | 1,8 – 2,3                                                      | 19,8 – 25,3         |
| <b>Totaal</b>                                 |              |                                                                | <b>27,8 – 38,3</b>  |

Uit de berekening blijkt dat er minimaal 28 en maximaal 39 parkeerplaatsen in het plan noodzakelijk zijn. Op eigen terrein worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent een tekort van ten minste 4 parkeerplaatsen.

##### Mobiliteitsplan

Om het tekort aan parkeerplaatsen te 'overbruggen' wordt door de initiatiefnemer een mobiliteitsplan opgesteld. In dit mobiliteitsplan wordt onderbouwd dat de 24 parkeerplaatsen aansluiten op de parkeerbehoefte van het bedrijf in de komende tien jaar. Ook wordt hierin aangegeven welke maatregelen er worden genomen ter stimulering van het gebruik van alternatieve vervoersmiddelen.

Het mobiliteitsplan is als bijlage 4 opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

#### 4.10 Geur

Het aspect Geur is in de dit geval niet relevant omdat er in de omgeving geen intensieve veehouderijen of andere geurrelevante bedrijven gevestigd zijn.



#### 4.11 Waterparagraaf

Het besluitgebied wordt aan de noord- en westzijde omsloten door een watergang, de noordelijke watergang wordt daarbij gedeeld met het perceel ten noorden van de ontwikkeling. De watergang is aangesloten op een groter peil vak met een streefpeil van 1,10 m+NAP, in praktijk zal er een normaal waterpeil van ongeveer 1,20 m+NAP te verwachten zijn wat leidt tot een drooglegging van om en nabij de 1,40 meter.

Conform de keur van waterschap Vallei en Veluwe moet verloren bergingscapaciteit in polder- en stedelijke gebieden geheel worden gecompenseerd. De keur stelt onder haar toetsingscriteria dat hier in ieder geval aan wordt voldaan als er: *‘een berging van 60 mm per m<sup>2</sup> nieuw verhard oppervlak wordt gerealiseerd’*.

In bijlage 5 is een kaart toegevoegd waarin het onverhard oppervlak van de oude situatie is bepaald, aan de hand van de oude situatie en de geprojecteerde nieuwe situatie is de verhardingstoename vastgesteld op 1.320 m<sup>2</sup>. Het betreft hier de totale verhardingstoename na de ontwikkeling van het gehele terrein van de voormalige Larikslaan.

De verhardingstoename van 1.320 m<sup>2</sup> in combinatie met de bergingseis van 60 mm/m<sup>2</sup> leidt tot een bergingsvraag van 79,2 m<sup>3</sup> (=1.320\*0,06). Dit vertaalt zich bij de vastgestelde drooglegging van 1,40 meter in een watervraag van ongeveer 57 m<sup>2</sup> (=79,2/1,40).

Het belendende perceel ten noorden van de ontwikkeling deelt haar watergang met het plangebied Larikslaan. In het noordelijke perceel is een ontwikkeling voorzien waarbij enkele duizenden m<sup>2</sup> aan nieuw wateroppervlak gecreëerd wordt (fors meer dan vanuit de keur benodigd). In dat licht lijkt het weinig zinvol de beperkte watervraag van 57 m<sup>2</sup> voor het plangebied Larikslaan in te vullen binnen de grenzen van het plangebied de Larikslaan maar lijkt het zinvoller de watervraag te betrekken bij de bredere ontwikkeling van het gebied als geheel.

Conclusie:

de watervraag van 57 m<sup>2</sup> die voort komt uit de planontwikkeling bij de Larikslaan zal als aanvullende bergingsopgave worden meegenomen in de ontwikkeling van het noordelijk gelegen terrein dat de watergang deelt met het plangebied Larikslaan. Indien de aanvullende berging uiteindelijk niet gerealiseerd wordt binnen het noordelijk gelegen plangebied zal de watervraag alsnog binnen het plangebied van de Larikslaan gerealiseerd moeten worden.

#### 4.12 Kabels en leidingen

Binnen het besluitgebied liggen geen kabels of leidingen die restricties opleggen aan het gebruik van gronden in hun directe nabijheid.

#### 4.13 Duurzaamheid

In het gehele gebouw wordt LED-verlichting toegepast. Verder wordt het gebruik van duurzame vervoersmiddelen gestimuleerd, zoals vermeld in het mobiliteitsplan in bijlage 4, het gebruik van duurzame vervoersmiddelen gestimuleerd.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente heeft de grond verkocht aan de initiatiefnemer. De opbrengst van de grond is voldoende om de gemeentelijke kosten, waaronder eventuele planschade, mee te dekken. Het kostenverhaal is dus verzekerd middels de (financiële) voorwaarden die de gemeente stelt bij gronduitgifte. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Omdat de economische uitvoerbaarheid is verzekerd hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de voorbereiding op de aanvraag van de omgevingsvergunning is in de directe omgeving contact geweest over dit initiatief. Allen zijn positief over deze ontwikkeling als impuls voor vernieuwing van het bedrijventerrein Princenhof.

In het kader van vooroverleg is de het initiatief voorgelegd aan de provincie Utrecht en het waterschap Vallei en Veluwe. Van de provincie Utrecht zijn over dit voornemen geen opmerkingen gemaakt. Het resultaat van het overleg met de waterschap staat weergegeven in de waterparagraaf.

De omgevingsvergunning zal, inclusief de aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing, ter inzage worden gelegd. Gedurende een periode van zes weken wordt een ieder in de gelegenheid gesteld tot het indienen van beroep tegen de omgevingsvergunning.



# Bijlagen



## **Bijlage 1      Advies naar aanleiding van Archeologisch onderzoek**





## **Bijlage 2 Bodemkwaliteit**



## **Bijlage 3      Externe veiligheid beheersverordening Leusden**



## **Bijlage 4    Mobiliteitsplan**





## **Bijlage 5      Bestaande situatie onverhard oppervlakte**

