

Bijlage III

Notitie kwaliteitsimpuls

Kwaliteitsimpuls en landschappelijke inpassing 2e sporthal

1. Inleiding

De realisatie van een 2e sporthal op het Burgemeester Buining Sportpark leidt bij uitvoering tot een stedelijke ontwikkeling buiten de rode contour. Op basis van artikel 4.8 van de provinciale PRV kan onder voorwaarden een ontwikkeling buiten de contour plaatsvinden. Belangrijk kader daarbij is dat sprake moet zijn van een kwaliteitsimpuls en versterking van het landschap op basis waarvan een rode ontwikkeling buiten de contour kan plaatsvinden. De evenwichtige kwaliteitsimpulsen moeten ten aanzien van de daadwerkelijke realisering voldoende verzekerd zijn. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen. Maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing, duurzaam bouwen of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen.

2. Beschrijving kwaliteiten Centraal Buitengebied en sportpark

Centraal Buitengebied

Het Burgemeester Buining Sportpark ligt op de oostrand van het Centraal buitengebied, aan de rand van het beekdal van de Heiligerbergerbeek. De Heiligerbergerbeek vormt de belangrijkste watergang in het Centraal Buitengebied. De beek begint ten noorden van Woudenberg en stroomt richting Amersfoort. De beide landgoederen in het gebied zijn aan de beek gekoppeld, net als de bijbehorende landgoedbossen.

Het oostelijk deel van het Centraal Buitengebied bevat een open landgoederenzone tussen het Lockhorsterbos en het Burgemeester Buining Sportpark. Zeer kenmerkend voor het Centraal Buitengebied zijn de landschappelijke 'kamers' in het open landschap. Er is sprake van een gebied met een mengeling tussen 'stroken' en 'mozaïek' (kwaliteitsgids Gelderse Vallei). Kamers die worden omzoomd door houtwallen en laanbeplanting en daardoor het landschap een kleinschalig karakter geven. Hoewel dit effect in de zomermaanden het grootst is, blijft het kleinschalige karakter ook in de wintermaanden behoorlijk behouden. Het landschap ter hoogte van het plangebied kan worden gekenmerkt als 'mozaïek'. De kwaliteiten van dit 'landschapstype' zijn weergegeven in onderstaande afbeeldingen.



Landschappelijke indeling 'Stroken' en 'Mozaïek' buitengebied Leusden (bron: kwaliteitsgids Gelderse Vallei, Provincie Utrecht)

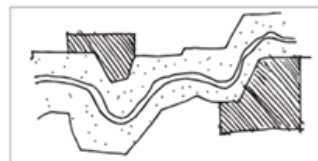
BEGRENSDE RUIMTEN
grote afwisseling in vorm en maat van ruimten zorgt voor een labyrinthisch effect.



VERBORGEN SYSTEMEN
systeem van laaglandbeken als landschappelijke onderlegger



BEPLANTE WEGEN
steeds van richting veranderende wegen met wisselend perspectief, voornamelijk aangeplant met eik



landschaps- en ecologische zone om beek vrijhouden van bebouwing: beek niet inknellen

Kwaliteiten van het landschap 'Mozaïek' (bron: kwaliteitsgids Gelderse Vallei, Provincie Utrecht)

Burgemeester Buining Sportpark

Ook op het sportpark is deze oorspronkelijke landschappelijke opbouw met houtwallen en hakhoutsingels nog goed herkenbaar. De bebouwing op het sportpark is en blijft geconcentreerd op de beide koppen en is in de huidige situatie zo veel mogelijk op de Groene Zoom gericht. Dat is ook het wensbeeld vanuit het aspect landschap voor de locatiekeuze van de nieuwe sporthal, wat is verwoord in de kernrandzonevisie.

Het Burgemeester Buining Sportpark heeft de volgende kenmerken en kwaliteiten:

- De landschappelijke kamerstructuur van dit deel van het centrale buitengebied loopt door op het sportpark, met name in het centrale deel van het sportpark. Ook tussen de sportvelden zijn houtwallen aanwezig. De breedste is te vinden langs de westzijde van het sportpark. De locatie van de nieuwe sporthal is gelegen binnen een dergelijke 'kamer' op de bestaande korfbalvelden, maar tast de houtwallen niet aan.
- De bebouwing en het parkeren zijn geconcentreerd op de koppen en langs de Groene Zoom. Het plangebied is gelegen op de noordelijke kop.
- In het centrale deel van het sportpark zijn alleen sportvelden te vinden.
- Het sportpark is op twee plekken ontsloten vanaf de Groene Zoom en is niet opgenomen in doorgaande routes. Het gebied is daardoor in zichzelf gekeerd. Er is wel enige interactie met het Jan Banninkpark dat tegen het plangebied aan is gelegen.



Kwaliteiten van het Burgemeester Buining Sportpark (bron: kernrandzonevisie Ursulineweg-Zuid & Burgemeester Buiningpark e.o.)

3. Kwaliteitsverbetering in het centraal buitengebied

In het kader van het “convenant Groene Agenda voor het Centraal Buitengebied” werken provincie, waterschap, gemeente Leusden en landgoederen samen aan o.a. het versterken van natuur en landschap. Het toekomstbeeld voor het Centraal Buitengebied is hieronder in kaartbeeld opgenomen.



Visiekaart Groene Agenda

De belangrijkste aspecten uit deze visie zijn:

- Toekomst voor grondgebonden landbouw;
- Bevorderen recreatie (wandelen);
- Behoud en versterking natuur en landschap in het beekdallandschap.

Voor de uitvoering van de Groene Agenda is een plan voor natuur- en landschapsversterking gemaakt waarmee de open landgoederenzone kwalitatief flink zal worden versterkt (bosperceeltjes, natuurvriendelijke oevers, houtwallen). De provincie Utrecht neemt een belangrijk deel van de financiering voor haar rekening en ook de gemeente Leusden draagt hieraan bij. De uitvoering van dit plan wordt binnen een jaar opgepakt.

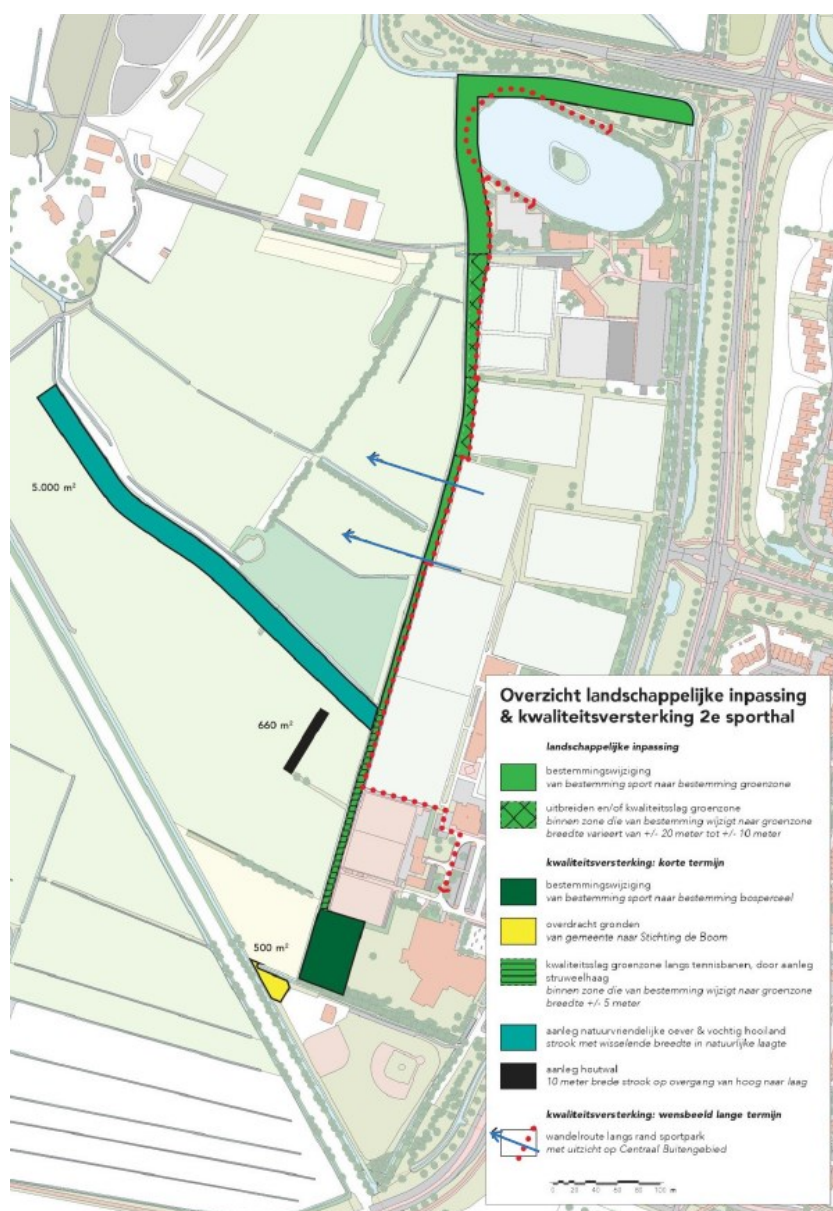
4. Extra kwaliteitsimpuls

Maatregelen extra kwaliteitsimpuls

Het landschap aan de westzijde van Leusden vraagt om het versterken van de kleinschaligheid (bron: kwaliteitsgids Gelderse Vallei): het intact houden van de onregelmatige mozaïekverkaveling en langgerekte kavels; het intensiever accentueren van agrarische perceelsgrenzen met landschapselementen; het stimuleren van meer afwisseling van weilanden, akkers en bospercelen in het landgebruik. Met de maatregelen die voortvloeien uit het convenant Groene Agenda kan worden gesteld dat dit deel van het centraal buitengebied qua landschap nog verder wordt versterkt, waarbij geconstateerd kan worden dat de basis al behoorlijk op orde is. Er ligt hier dus geen grote opgave meer voor een noodzakelijke kwaliteitsverbetering.

Bij het realiseren van een extra kwaliteitsimpuls in het gebied (vanwege rood buiten de rode contour) is dus sprake van inrichtingsmaatregelen bovenop de maatregelen die in het kader van het convenant Groene Agenda/ Centraal Buitengebied zijn overeengekomen en waaraan de gemeente Leusden een aanzienlijk financiële bijdrage levert.

Om te kijken waar en in welke vorm een extra kwaliteitsimpuls in het gebied mogelijk is, heeft een intensief proces plaatsgevonden in overleg met de gemeente, de landgoedeigenaren en de Gebiedscoöperatie O-gen. Dit resulteerde in een indicatief kaartbeeld met globaal aangegeven de locaties waar de extra kwaliteitsimpuls zal plaatsvinden. Voor de leesbaarheid is de kaart tevens als bijlage 1 bij deze notitie opgenomen.



Overzicht (wensbeeld) landschappelijke inpassing & kwaliteitsversterking

In het kaartbeeld is aangegeven welke maatregelen een extra kwaliteitsimpuls leveren aan de versterking van de kwaliteiten van het gebied bovenop de maatregelen die in het kader van het convenant Groene Agenda/ Centraal Buitengebied zijn overeengekomen. De kwaliteitsimpuls wordt gerealiseerd op gronden van Stichting De Boom en van de gemeente Leusden. De te nemen maatregelen bestaan uit een vijftal elementen:

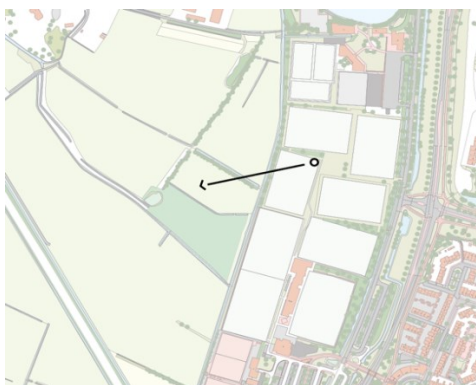
- Aanleg hakhouthoutwal op de overgang van nat naar droog, waar nu nog twee oude eiken resteren. Deze zone wordt 10 meter breed inclusief greppels. In totaal betreft het een hakhoutwal van circa 640 m²;
- Realisatie van een lage, natte zone die als natuurlijke moeraszone zal worden beheerd. In totaal betreft deze natuurlijke moeraszone een gebied van circa 5000 m²;
- Het verdichten tot struweelhaag (plusminus 5 meter breed) van de groenzone die parallel aan de tennisbanen loopt;
- Realisatie van wandelpad langs/door de houtwal aan de westrand van het sportpark (t.b.v. de beleving van het beekdal). Dit is een inspanningsverplichting voor de gemeente; zie paragraaf planologisch-juridische borging;
- Het transparant houden/maken (verwijderen ondergroei) van het centrale deel van de houtwal langs het sportpark (t.b.v. de beleving van het beekdal). Dit sluit aan bij het uitgangspunt uit de kernrandzonevisie dat dit centrale deel relatief transparant blijft. Dit is een inspanningsverplichting voor de gemeente; zie paragraaf planologisch-juridische borging.



Impressie beeld van lage natte zone (natuurlijke moeraszone)



Huidige situatie richting beekdal vanaf het sportpark



Gewenste zichtlijn naar het beekdal



Impressie zicht vanaf sportpark met plaatselijk verwijderen ondergroei voor doorzicht naar het beekdal

Investering van de maatregelen kwaliteitsimpuls

De benoemde maatregelen ten behoeve van de kwaliteitsimpuls resulteren in een uitvoering van deze elementen, waarbij de kosten voor rekening van de gemeente zijn;

- De kosten voor de realisatie van de twee elementen hakhoutwal (640 m²) en natuurlijke moeraszone (5.000 m²) alsmede de daaruit volgende waardedalings- en onderhoudsvergoeding bedragen in totaal circa €55.000,-.
- De struweelhaag aan westelijke zijde van het sportpark parallel aan de tennisbanen wordt verdicht. Hiervoor is een bedrag van circa €5.000,- noodzakelijk.
- De kosten voor de realisatie van de twee wenselijke elementen wandelpad (langs/door de houtwal aan de westrand van het sportpark) en het transparant houden/maken houtwal (plaatselijk verwijderen ondergroei van het centrale deel van de houtwal langs het sportpark) bedragen circa €10.000,-.

De gemeente committeert zich met de realisatie van de elementen tot een groene kwaliteitsimpuls van in totaal € 70.000,-. Dit bedrag wordt dit jaar, parallel aan de besluitvorming over de sporthal, beschikbaar gesteld.

Planologisch-juridische borging van de maatregelen kwaliteitsimpuls

De extra landschappelijke kwaliteitsimpuls worden planologisch-juridisch geborgd via een regeling in het bestemmingsplan.

De realisatie van de elementen hakhoutwal en natuurlijke moeraszone is planologisch mogelijk en toegestaan op basis van het geldend bestemmingsplan. Een bestemmingsplanwijziging is derhalve niet noodzakelijk. Om de borging toch planologisch vorm te geven zal de realisatie van de beide elementen worden vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan voor de 2^e sporthal. In de voorwaardelijke verplichting wordt daartoe een tekening opgenomen met de te nemen maatregelen, alsmede een omschrijving van deze maatregelen, de noodzakelijke financiële investering welke door de gemeente wordt gedragen en de realisatietermijn (voor de in gebruik name van de sporthal (streefdatum), doch uiterlijk binnen 2 jaar na de in gebruik name van de sporthal).

Voor de versterking van het element struweelhaag geldt dezelfde redenering en borging als de voorgenoemde twee elementen. Echter, in het intensieve proces met de landgoedeigenaren is overeengekomen dat deze struweelhaag, samen met enkele elementen uit de landschappelijke inpassing, planologisch wordt vastgelegd door middel van de bestemming 'Groen'. Dit betekent dat dit element onderdeel uit gaat maken van het plangebied van het bestemmingsplan. Desalniettemin zal de omschrijving, financiën en planning ook in de voorwaardelijke verplichting een plek krijgen.

Naast de voorgenoemde landschapselementen zijn er nog een tweetal maatregelen in beeld, realisatie van het wandelpad en het transparant maken van de houtwal. Deze twee maatregelen zorgen ervoor dat het beekdallandschap voor de recreanten uit de omgeving nog beleefbaarder wordt gemaakt. Op dit moment kan realisatie van deze genoemde elementen echter niet plaatsvinden omdat hiervoor geen draagvlak te vinden is bij zowel de landgoedeigenaren en in mindere mate de gebruikers van het sportpark (verenigingen). Daarom zal de gemeente hiervoor in het bestemmingsplan een inspanningsverplichting opnemen om binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan (na circa 5 jaar) het proces voor realisatie van een nieuw wandelpad en doorzichten naar het beekdal op te pakken. Dit is tevens overeengekomen met de landgoederen. Tegen die tijd zal de gemeente zich actief inspannen om draagvlak te creëren voor beide maatregelen, maar kan dit en daarmee de realisatie niet op voorhand garanderen. Mochten beide elementen ondanks alle inspanningen toch niet als zodanig kunnen worden gerealiseerd, dan zal het te investeren bedrag van € 10.000,- ingezet worden voor kwaliteitsverbetering in het centraal buitengebied. Voorgaande wordt net als de eerste drie benoemde elementen geborgd in het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Kwaliteitsimpuls in relatie tot een stedelijke ontwikkeling

Biedt de voorgenomen extra kwaliteitsimpuls in het gebied nu voldoende ruimte om de ontwikkeling van de sporthal mogelijk te maken? Met de voorgestelde maatregelen kan worden gesteld dat de landschappelijke optimalisatie van het centraal buitengebied in dit deel (de open landgoederenzone tussen het sportpark en de grote bospercelen) zo goed als compleet is. De realisatie van nog meer maatregelen is niet meer wenselijk en niet aan de orde.

Landschappelijke kwaliteit

De extra kwaliteitsimpuls van de genoemde maatregelen zorgt voor een financiële investering van de gemeente van circa €70.000,-. Er is geen vaste methode met een rekenmodel aanwezig om voorgaande stelling te kunnen bepalen. Belangrijke insteek van de kwaliteitsimpuls is het versterken van de landschappelijke kwaliteit van dit deel van het Centraal Buitengebied. Een kwalitatieve insteek dus in plaats van een kwantitatieve. Hierbij is gekeken hoe de landschappelijke kwaliteiten nog verder versterkt kunnen worden, wat daarvoor in het veld nodig is en wat dat voor financiële inspanning vraagt. Dit moet in verhouding staan met de gewenste rode ontwikkeling i.c. de sporthal.

Geen bestemmingsplanwinst

Voor het plangebied geldt in het geldend bestemmingsplan de bestemming 'sportdoeleinden I' met een bebouwingspercentage van 5%. Er is geen specifiek bouwvlak opgenomen. Binnen de bestemming 'sportdoeleinden I' is realisatie van een sporthal functioneel gezien passend. Ook in het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming Sport opgenomen. Er is dus geen situatie aanwezig waarbij sprake is van een dusdanige functieverandering dat sprake is van een waardeestijging van de gronden. Realisatie van het initiatief levert vanuit dat oogpunt gezien geen bestemmingswinst op. Daarnaast is tevens sprake van een maatschappelijke functie die passend is binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Bestemmingswinst zou bijvoorbeeld bij omvorming van agrarische grond naar een woonbestemming wel aan de orde zijn. Maar in voorliggend geval is daar dus geen sprake van. Omdat er geen sprake is van een waardeestijging van de gronden is er vanuit dit oogpunt dan ook geen sprake van bestemmingsplanwinst.

Visuele impact

Door de toekomstige hoogtemaat van het gebouw zal een veranderd zicht op het sportpark ontstaan vanuit het westelijke gelegen landschap. Deze gronden zijn in eigendom van landgoed Lockhorst en, op meer afstand, Stichting De Boom. Deze zijn niet openbaar toegankelijk. Vanaf verder ten westen van het plangebied gelegen openbare wegen of paden is, mede door de reeds aanwezig landschappelijke kamerstructuur en bospercelen, de nieuwe sporthal niet tot nauwelijks waarneembaar.

De negatieve impact beperkt zich dus met name tot de visuele impact van de gebruikers ten westen van het plangebied, waar een boerderij en landhuis van landgoed Lockhorst aanwezig zijn. Vanuit deze beide (bedrijfs-)woningen zal de nieuwe sporthal niet goed waarneembaar zijn door aanwezigheid van bestaande bebouwing op de erven en aanwezige bestaande groenstroken. Vanuit het veld zal echter wel sprake zijn van een visuele impact, maar dit zal door stevige landschappelijke inpassing van de sporthal zoveel mogelijk teniet worden gedaan. Deze landschappelijke inpassing wordt vormgegeven in goed overleg met de betreffende eigenaren en vertegenwoordigers van landgoed Lockhorst en Stichting De Boom

Vanaf de Groene Zoom is ter hoogte van het plangebied zicht onder de laanbeplanting door naar de bestaande parkeerplaats en bestaande bebouwing van de aanwezige verenigingen. Vanaf deze zijde is een groter en hoger gebouw in dit cluster zichtbaar. Dit heeft echter geen visuele negatieve impact op het landschap gezien de bestaande functie van het gebied als sportpark, de reeds aanwezige bestaande bebouwing, sportveld parkeerplaatsen en gebruik.

Conclusie

Met de voorgestelde maatregelen kan worden gesteld dat de landschappelijke optimalisatie van het centraal buitengebied in dit deel (de open landgoederenzone tussen het sportpark en de grote bospercelen) zo goed als compleet is. De realisatie van nog meer maatregelen is niet meer wenselijk en niet aan de orde.

Met de realisatie van de sporthal is geen sprake van een waardevermindering van de gronden en derhalve geen bestemmingswinst.

De negatieve impact beperkt zich dus met name tot de visuele impact van de gebruikers ten westen van het plangebied, waar een boerderij en landhuis van landgoed Lockhorst aanwezig zijn.

Door middel van de landschappelijke inpassing, die is overeengekomen met de landgoedeigenaren, wordt voor een zo groot mogelijk deel het nieuwe gebouw aan het zicht onttrokken.

Tot slot kan worden aangegeven dat het met dit initiatief gaat om het toevoegen van een maatschappelijke functie op een bestaand sportpark, die een forse financiële investering met zich meebrengt en passend is binnen de uitgangspunten van de regels van het geldende bestemmingsplan. Met de voorgenomen realisatie wordt een jarenlange aanwezige Leusdense maatschappelijke behoefte vormgegeven.

In het licht van het voorgaande kan gesteld worden dat, met de financiële investering van de gemeente van circa €70.000,-, sprake is van een realistische, gepaste kwaliteitsimpuls.

5. Landschappelijke inpassing 2^e sporthal

Naast de extra kwaliteitsimpuls is bij het realiseren van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het buitengebied de 'reguliere' landschappelijke inpassing noodzakelijk. Vanuit het veld zal sprake zijn van een visuele impact, maar dit zal door stevige landschappelijke inpassing van de sporthal zoveel mogelijk teniet worden gedaan. Deze landschappelijke inpassing wordt vormgegeven in goed overleg met de betreffende eigenaren en vertegenwoordigers van landgoed Lockhorst en Stichting De Boom.

In het programma van eisen van de te realiseren sporthal is opgenomen dat sprake moet zijn van een bouw van de nieuwe sporthal die aansluit bij de bebouwingskarakteristiek in de omgeving van het plangebied. In het PvE is daartoe opgenomen dat het gebouw aan de westelijke zijde wordt voorzien van trapsgewijs opgebouwd dak in verband met de inpassing in het gebied. In totaal wordt een bedrag van € 120.000 geïnvesteerd t.a.v de beeldkwaliteit en (landschappelijke) uitstraling van het gebouw (€ 30.000 aan materialen t.b.v eisen uit het beeld kwaliteitsplan en € 90.000 voor getrapte gevel). Tevens worden er aan het gebouw bovenwettelijke duurzaamheidsmaatregelen (€ 363.000) genomen. Buiten de beide bebouwingsclusters wordt de landschappelijke kamerstructuur zo veel mogelijk doorgezet Het centrale deel van het Burgemeester Buining Sportpark blijft het minst intensief gebruikte deel. De houtwallenstructuur op het Burgemeester Buining Sportpark blijft behouden en kan in beperkte mate worden versterkt door bomen toe te voegen. Om de nieuwe sporthal landschappelijk goed in te passen zal een versterking van de bestaande westelijke houtwal plaatsvinden door de houtwal te verdichten en verbreden tot een breedte van 12 m ter hoogte van de nieuwe sporthal. Daarvoor zal onder andere één van de aanwezige voetbalvelden moeten worden opgeschoven. Hiermee wordt voor een zo groot mogelijk deel het nieuwe gebouw aan het zicht onttrokken. In totaal wordt een bedrag van circa €12.500,- geïnvesteerd in de versterking van de naastgelegen houtwal.

Aan de zuidkant van het sportpark ligt een bestaand bosje, in eigendom van de gemeente Leusden, waarvan eigendom overgedragen wordt aan landgoed De Boom. In het geldende bestemmingsplan heeft dit bosje de bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden'. Dit wordt herbestemd tot 'Bos'.

Het bestaande bosje, gelegen op een deel van de zonneweide van het zwembad, is in het geldende bestemmingsplan bestemd tot 'Sportdoeleinden'. Dit bosje zal worden herbestemd tot 'Bos'.

Voorgenoemde elementen vallen formeel niet onder aspect 'landschappelijke inpassing'. Echter, zij vormen wel een onderdeel van het gehele proces met de landgoedeigenaren. Daarom zijn deze twee elementen wel in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen en planologisch geborgd.

Bijlage 1