

Gemeente Leusden

**Ruimtelijke onderbouwing
Hamerveldseweg 71**

November 2016

Kenmerk 0327-09-T01
Projectnummer 0327-09

Inhoudsopgave

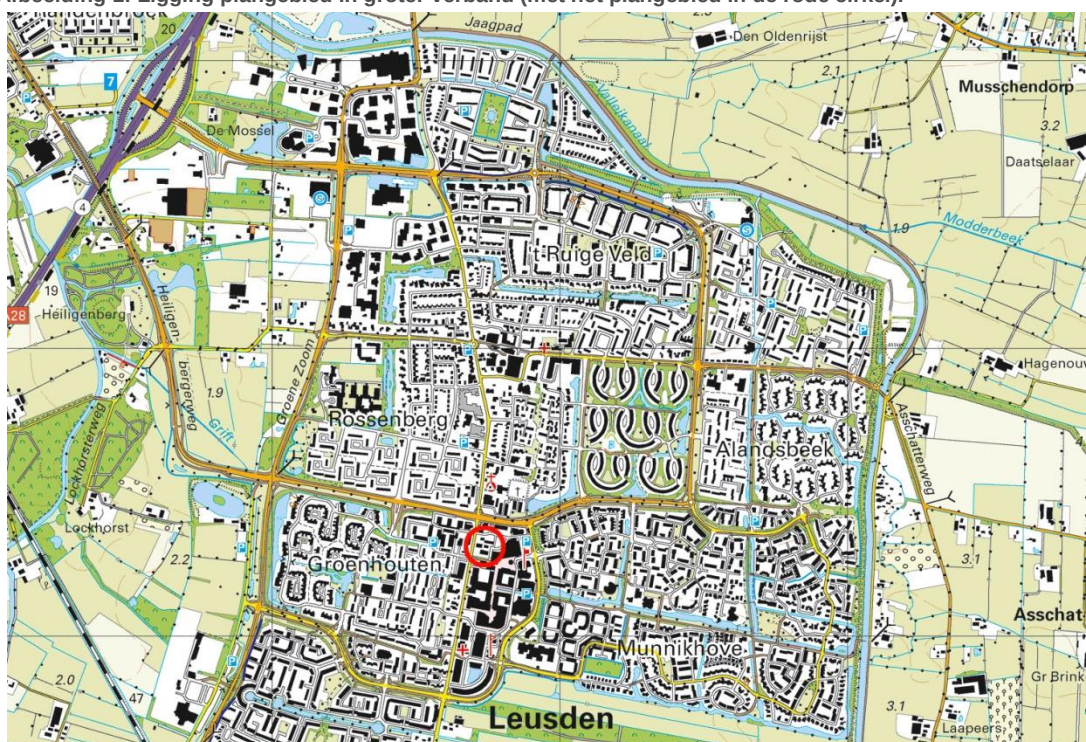
1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding en doelstelling	1
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3. Geldende bestemmingsplanregeling	2
2. Beschrijving bestaande situatie	4
2.1. Ontstaansgeschiedenis Leusden	4
2.2. Beschrijving plangebied	4
3. Beleidskader	7
3.1. Algemeen	7
3.2. (Concept) Visie detailhandel	7
4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	8
4.1. Archeologie	8
4.2. Cultuurhistorie	10
4.3. Bodem	11
4.4. Externe veiligheid	12
4.5. Flora en fauna	14
4.6. Geluid	16
4.7. Verkeer en parkeren	16
4.8. Luchtkwaliteit	18
4.9. Bedrijven en milieuzonering	19
4.10. Waterparagraaf	20
4.11. Kabels en leidingen	22
4.12. Duurzaamheid	22
4.13. Vormvrije MER-beoordeling	22
5. Planbeschrijving	24
5.1. Algemeen	24
5.2. Bebouwingsstudie	24
6. Economische uitvoerbaarheid	26
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.1. Inspraak	27

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

Momenteel is Fietswereld Hans Greefhorst gevestigd in drie panden die verdeeld en gesitueerd zijn op de percelen Hamerveldseweg 69 en 71. Bovendien wil een horecabedrijf een nieuw restaurant toevoegen aan het centrum van Leusden. De initiatiefnemers hebben daarom een plan ontwikkeld om de activiteiten van de fietsenhandel en het restaurant samen te brengen in één pand. Dat pand zou ongeveer dienen te worden opgericht op de plaats van de huidige fietsenhandel en de bestaande tabaksschuur op het perceel Hamerveldseweg 71. Daarbij zal de in slechte staat verkerende tabaksschuur in z'n geheel worden gesloopt.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband (met het plangebied in de rode cirkel).



Op 28 april 1977 heeft de gemeenteraad van Leusden het bestemmingsplan "Leusden-Centrum 2e fase" vastgesteld. Vervolgens heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht het bestemmingsplan op 26 april 1978 goedgekeurd. Daarin is voor het voorliggende plangebied de (toenmalige) bestaande situatie bestemd. Het plan voor de realisering van een nieuw gebouw ten behoeve van een restaurant en een fietsenhandel past derhalve niet in het bestemmingsplan.

Om realisering van het plan mogelijk te maken is er voor gekozen een zogenaamde uitgebreide Wabo-procedure te volgen. Daarbij wordt uitgegaan van een procedure waarbij wordt afgewe-

ken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in Leusden aan de Hamerveldseweg (zie afbeelding 1).

De ligging van het plangebied is gedetailleerder aangegeven in afbeelding 2. In deze afbeelding is te zien dat het plangebied de zuidelijke helft vormt van het kadastrale perceel sectie F, nummer 5040. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Librije een langzaamverkeersroute en aan en oostzijde aan een parkeerplaats aan de achterzijde van het Leusdense winkelcentrum. de. Aan de westzijde grenst het gebied aan de Hamerveldseweg. Ten behoeve van de ontwikkeling zal aan de zijde van de Hema een strook grond ter grootte van ongeveer 63 m² worden aangekocht van de gemeente Leusden.

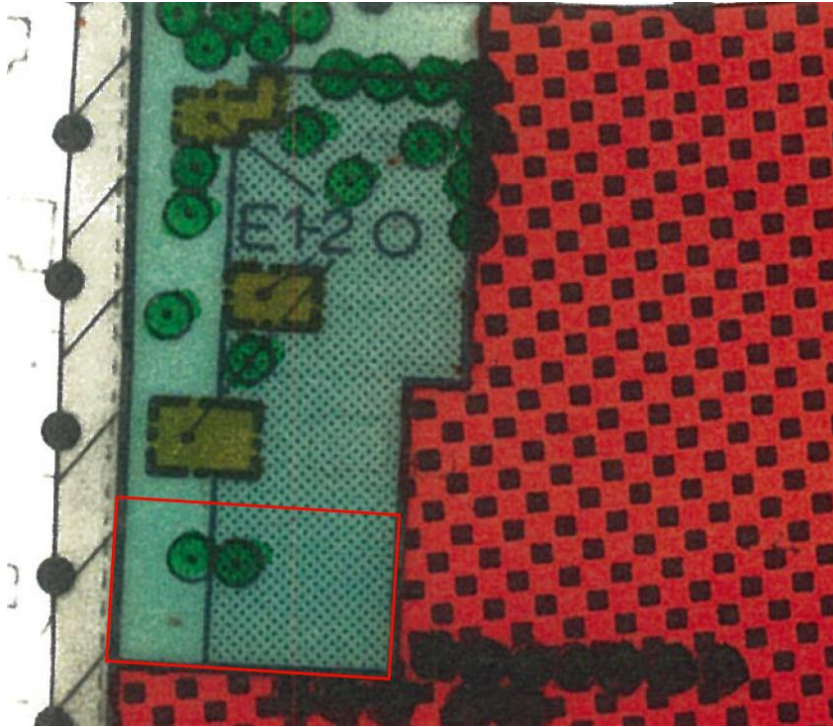
Afbeelding 2: Ligging en begrenzing plangebied.



1.3. Geldende bestemmingsplanregeling

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan "Leusden-centrum, 2^e fase" dat op 28 april 1977 door de gemeenteraad van Leusden is vastgesteld. Hierin heeft de planlocatie de bestemmingen "Eengezinshuizen 1-2 bouwlagen in open bebouwing" en " en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoge verwachting".

Afbeelding 3: Fragment verbeelding Bestemmingsplan Leusden-centrum, 2^e fase.



Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar binnen de bestemming het hoofdgebouw gerealiseerd mag worden. Binnen het nu voorliggende plangebied mag uitsluitend daarbij behorende gebouwde en ongebouwde voorzieningen worden gerealiseerd.

Leeswijzer

De inhoud van de toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 staat stil bij de geschiedenis en de huidige situatie van het plangebied;
- in hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de gemeente die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk 4 beschreven;
- de visie op het plangebied is beschreven in hoofdstuk 5;
- hoofdstuk 6 heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid van het plan;
- hoofdstuk 7 behandelt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure.

In het recente bestemmingsplan "Leusden-west", waaraan het plangebied aan de westzijde grenst, wordt uitgebreid ingegaan op onder andere de ontstaansgeschiedenis, de huidige situatie en de milieuaspecten van het gebied. Een groot deel van de informatie in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is dan ook uit dit bestemmingsplan afkomstig.

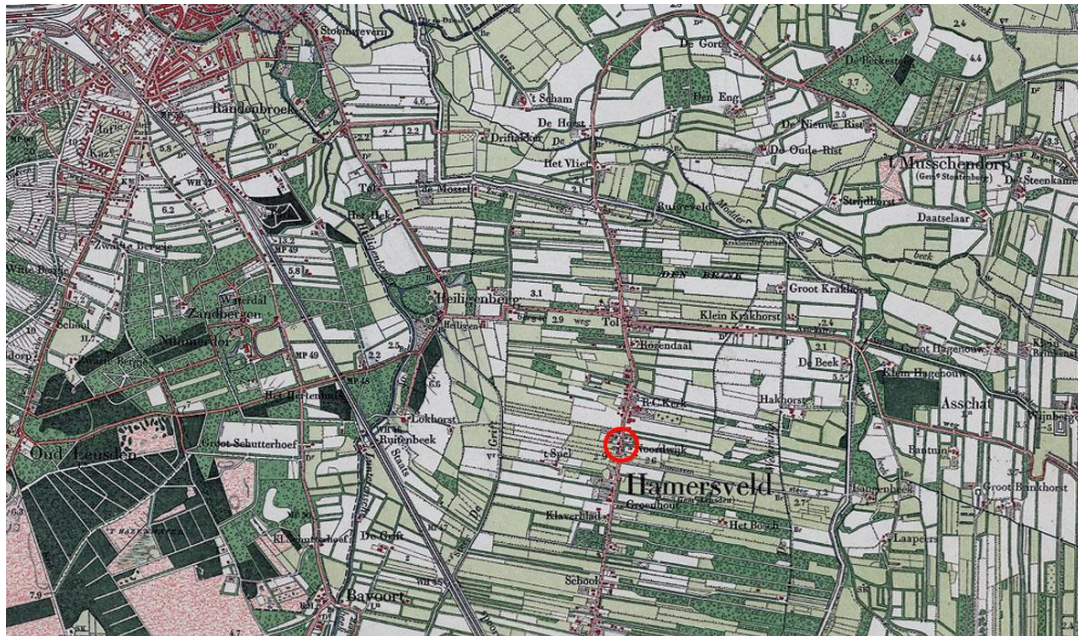
2. Beschrijving bestaande situatie

2.1. Ontstaansgeschiedenis Leusden

De gemeente Leusden ligt in de provincie Utrecht. Naast Leusden-Centrum, liggen in de gemeente ook de dorpen Achterveld, Leusden-Zuid en Stoutenburg en een aantal buurtschappen. De oorsprong van de gemeente Leusden ligt niet in de huidige gelijknamige plaats, maar in de buurtschap Oud-Leusden ten westen van Leusden. Het gemeentelijk gebied ligt deels in de Gelderse Vallei en deels op de Utrechtse Heuvelrug. Pas sinds de jaren '60, '70 van de 20e eeuw komt het huidige Leusden als plaats op de kaart voor. De twee dorpen Leusbroek en Hamersveld ondergingen enkele grote uitbreidingen en werden omgedoopt in Leusden-Zuid en Leusden-Centrum. De samenvoeging van deze twee dorpsgebieden betekende het ontstaan van het huidige Leusden.

De Hamerveldseweg is van oorsprong een van de oude agrarische bebouwingslinten die in de loop van de tijd in het dorp zijn opgenomen. De nu beschreven ontwikkeling vindt plaats op het erf van de historische boerderij Noordwijk. Voor een verdere beschrijving van de cultuurhistorische ontwikkeling wordt verwezen naar hoofdstuk 4.2 (Cultuurhistorie).

Afbeelding 4: Topografische kaart uit 1908 (met het plangebied in de rode cirkel).



2.2. Beschrijving plangebied

Momenteel bevindt zich op het perceel Hamerveldseweg 71 een woonhuis met brocante winkel en achterliggend bijgebouw (beide buiten het nu voorliggende plangebied), een tabaksschuur en het pand van Fietsenwereld Greefhorst. Het bijgebouw is momenteel ook in gebruik door de fietsenhandel. De bestaande tabaksschuur heeft zijn agrarisch gebruik verloren en verkeerd in

erbarmelijke staat. De huidige functie van het perceel maakt het niet mogelijk om de situatie te verbeteren.

Afbeelding 5: De bouwvallige tabaksschuur.



Aan de zuidzijde vormt de Librije een langzaamverkeersroute tussen het centrum van Leusden en Leusden-west. Aan de achterzijde van het perceel is de fietsenhandel via het parkeerterrein bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. Het parkeerterrein wordt op zijn beurt ontsloten vanaf De Mulderij. Het parkeren door de bezoekers en werknemers van de fietsenhandel vindt plaats op het parkeerterrein. Er wordt alleen op eigen terrein geparkeerd voor zover het fietsen betreft.

Afbeelding 6: De Librije ter plaatse van de Hamerveldseweg, op de achtergrond de tabaksschuur.



Afbeelding 7: Het parkeerterrein aan de achterzijde.



Het plangebied ligt aan de oostzijde direct aan het winkelcentrum Hamershof. Het winkelcentrum Hamershof is het grootste winkelcentrum van Leusden. De oppervlakte van het centrum is 13.000 m² vvo. Er zijn circa 90 winkels gevestigd (waaronder Fietsenwereld Greefhorst), enkele horecabedrijven en een aantal dienstverlenende bedrijven (banken).

De fietsenhandel is bereikbaar via het parkeerterrein. De voorzijde van de fietsenhandel kijkt daardoor uit op de achterzijde van het winkelcentrum.

3. Beleidskader

3.1. Algemeen

Omdat het plangebied betrekking heeft op relatief kleinschalige ontwikkelingen, wordt in dit hoofdstuk alleen stil gestaan bij het gemeentelijke beleid. Het beleid van rijk en provincie hebben geen directe gevolgen voor het plangebied. Het beleid van het waterschap komt, voor zover relevant, aan de orde in hoofdstuk 4.10 (Waterparagraaf).

Voor het gemeentelijke beleid is met name de Woonvisie 2012-2022 van belang.

3.2. (Concept) Visie detailhandel

De gemeente Leusden heeft in samenwerking met een begeleidingsgroep van ondernemers, een concept-visie detailhandel opgesteld. In de visie is een relatie gelegd met de Visie werklocaties Leusden 2030 en de kantorenaanpak van de provincie Utrecht.

Kernpunten uit de visie zijn:

- Sterke, compacte, vitale winkelcentra met de Hamershof als hoofdwinkelcentrum.
- Geen verdere uitbreiding van de winkelcentra, maar compacte centra met een concentratie van detailhandel.
- Verbeteren van de randvoorwaarden voor aantrekkelijke centra, bijvoorbeeld bereikbaarheid.
- De branches “dagelijks, mode/luxe, ontspanning en fietsen” zorgen voor aantrekkingskracht van de centra. Ze worden buiten de centra niet toegestaan.
- In de periferie wordt ruimte geboden aan aanvullende- en nieuwe initiatieven. Daarbij is maatwerk en een zorgvuldige afweging vereist.
- Op de Plantage en De Buitenplaats kan geclusterd ruimte geboden worden aan grootschalige detailhandel (minimaal 1.000 m²).
- Er komen meer mogelijkheden voor internetverkoop..

Gesteld kan worden dat de voorgestelde ontwikkeling aansluit bij de kernpunten uit de visie. Door de ontwikkeling van een nieuw gebouw met een moderne uitstraling voor één van de de "voorkeursbranches", aansluitend aan het bestaande winkelcentrum wordt een bijdrage geleverd aan een sterk, compact en vitaal winkelcentrum.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

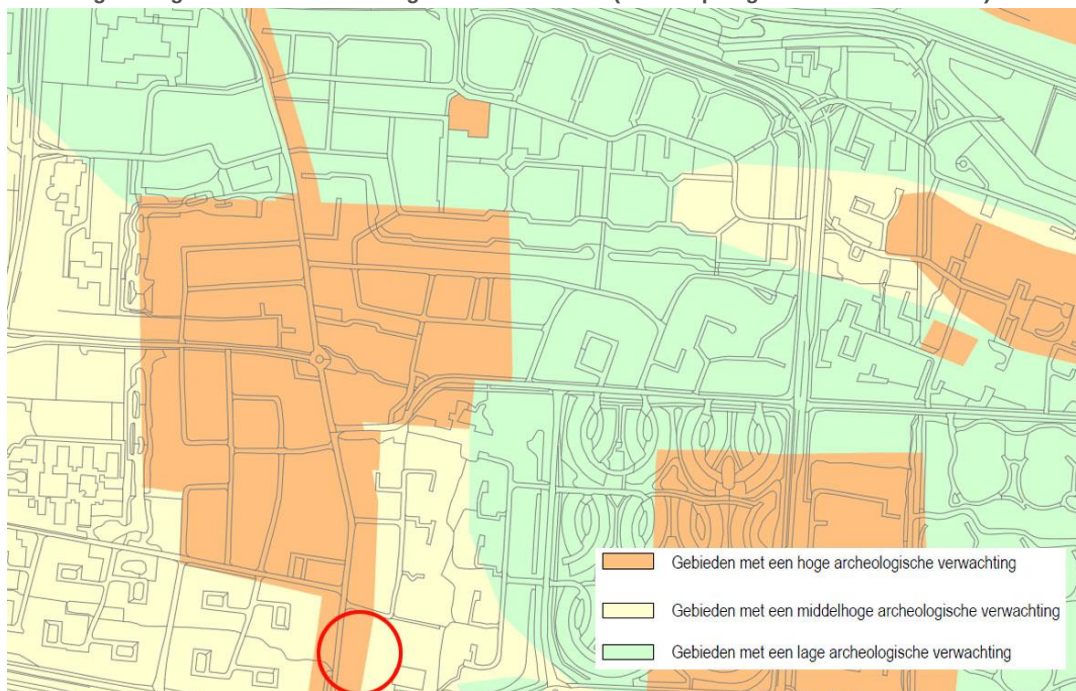
In dit hoofdstuk is een samenvatting opgenomen van de onderzoeken die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan zijn uitgevoerd. De onderzoeken zelf zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

4.1. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 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 Beleidskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten, landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen.

Afbeelding 8: Fragment van de Archeologische Beleidskaart (met het plangebied in de rode cirkel).



Uit afbeelding 8 blijkt dat het plangebied gedeeltelijk in een zone met hoge archeologische verwachtingswaarde is gesitueerd (het oostelijke deel van het perceel heeft een middelhoge verwachtingswaarde). Dat betekent dat bij activiteiten groter dan 100 m², waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld plaatsvinden, voorafgaand archeologisch onderzoek

noodzakelijk is. De omgevingsvergunning wordt verleend nadat de aanvrager een archeologisch onderzoeksrapport heeft overlegd van een archeologisch deskundige, waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Op basis van dit rapport kan het bevoegd gezag voorwaarden aan de betreffende vergunning verbinden (beschermen, opgraven, archeologisch begeleiden).

Volgens de gemeentelijke verwachtingskaart geldt voor het gebied rondom de historische lintbebouwing van de Hamersveldseweg een hoge verwachting. Deze hoge verwachting hangt samen met de middeleeuwse weg en ontginning. Bekende archeologische vindplaatsen in de omgeving van het onderzoeksgebied bevinden zich op lokale hoogtes (de toppen en flanken van de dekzandruggen) en direct langs de oevers van de Heiligenbergerbeek. De hoogtes waren favoriete locaties voor bewoning zowel in de prehistorie en later ook in de Middeleeuwen. Verder was het gebied met ondiepe beekdalen weinig geschikt voor bewoning.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd¹. In het rapport wordt de volgende gespecificeerde verwachting aangegeven.

Het plangebied ligt binnen een vlakte bestaande uit verspoelde dekzanden. Hoogtegradiënten zijn in deze vlakten vanaf het Paleolithicum aantrekkelijke locaties voor kampen en (tijdelijke) bewoning. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aanwijzingen voor oudere bewoning vanaf het Mesolithicum en het Neolithicum tot Romeinse tijd. In het Paleo- en Mesolithicum koos men meer de hogere delen van het dekzand landschap voor tijdelijke kampementen, het plangebied was qua hoogteligging, hiervoor minder geschikt. Vuursteenvindplaatsen zijn in het plangebied daarom waarschijnlijk afwezig.

In de periode Laat Neolithicum tot Romeinse tijd is het landschap bedekt met veen. In de Middeleeuwen ontgint men het landschap. Het plangebied ligt aan het laatmiddeleeuwse ontginningsslint van Hamersveld. De bodem bestaat uit een beekeerdgrond in verspoeld dekzand. De bodem is mogelijk verstoord bij de bouw van de huidige schuur en bij het planten en rooien van de 18^e en 19^e eeuwse boomgaard.

Er is binnen het plangebied, op basis van: archeologische vondstmeldingen, boringen in de omgeving en het dunne bodemtype, sprake van 1 potentieel vondstniveau met een hoge verwachting. Deze bevindt zich op geringe diepte onder de huidige bouwvoor.

Aanbevolen wordt om de intactheid van het bodemprofiel te bepalen door middel van een verkennend archeologisch booronderzoek zodat de archeologische waarde van het plangebied nader kan worden gespecificeerd. De gemeentelijke archeoloog heeft aangegeven met het on-

¹ Bureau voor Archeologie, Rapport 312 - versie 3, 13 juni 2016.

derzoek te kunnen instemmen, alsmede met het plan van aanpak met betrekking tot het booronderzoek.

Het booronderzoek is vervolgens op 1 juni 2016 uitgevoerd. Uit dit verkennende booronderzoek blijkt dat de natuurlijke bodem grotendeels intact is. In de laag direct onder de oorspronkelijke bouwvoor kunnen archeologische resten van bebouwing uit de ontginningsperiode van Hamersveld aanwezig zijn, uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. De top van dit archeologisch niveau bevindt zich tussen 40 en 100 cm beneden maaiveld (254 en 302 cm boven NAP). Bij de realisatie van de ontwikkeling wordt de bodem vergraven tot 320 cm boven NAP. Dit betekent dat het archeologische niveau niet zal worden geraakt. Wel zal bij het plaatsen van funderingspalen het archeologisch niveau worden verstoord. Dit kan worden beschouwd als een beperkte en daarom toelaatbare verstoring.

De gemeentelijke archeoloog heeft ingestemd met het onderzoek en de conclusies.

4.2. Cultuurhistorie

De Modernisering van de Monumentenzorg heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

Het plangebied maakt deel uit van de Hamersveldse ontginning die rond 1130 in opdracht van de bisschop van Utrecht werd uitgevoerd. De Hamersveldse ontginning werd begrensd door de (Hamersveldse) Grift, de Moorsterbeek, de Modderbeek en de Zuidwindse sloot. In het midden van de ontginning lag de Hamersveldseweg die de ontginningsas vormde en over de hoogste plaatsen (zoals zandruggen of oude oeverwallen) werd aangelegd. Aan de westkant van de weg werden de eerste boerderijen gebouwd. In de loop van de tijd is de Hamersveldseweg op sommige plaatsen wat verlegd. Er zijn nog delen van de Grift zichtbaar tussen de Bavoortseweg en de Groene Zoom. Het gebied maakte in het verleden deel uit van de strookverkaveling Gelderse Vallei.

Abbeelding 9: Hamersveldse ontginning (met het plangebied in de rode cirkel).



In het plangebied komen geen beschermde monumenten voor. In het plangebied is de tabaksschuur, die ooit behoorde bij boerderij Noordwijk, een vanuit cultuurhistorisch oogpunt interessant object dat echter geen formele status als monument heeft.

Het beleid van de gemeente is gericht op de instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De initiatiefnemer heeft echter gelet op de zeer slechte staat van onderhoud, alsmede het ontbreken van een doelmatige functie, voorgesteld de tabaksschuur te slopen. Het gebouw zal worden vervangen door een gebouw met een architectuur die verwijst naar die van naastliggende woningen (boerderijen) en de tabaksschuur. Zodoende wordt aan de van oudsher aanwezige bebouwing gerefereerd.

4.3. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Omdat de bestaande bebouwing en bodemonderzoek in de weg staan is in overleg met de gemeente besloten het onderzoek op een later tijdstip uit te voeren. Derhalve zal een verkennend bodemonderzoek² als voorwaarde bij de omgevingsvergunning worden gesteld.

4.4. Externe veiligheid

De regeling voor externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen, in relatie tot de omgeving, aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- Het plaatsgebonden risico (PR) van een bepaalde activiteit, is de kans dat een persoon, die continue en onbeschermd op die plaats aanwezig is, komt te overlijden als gevolg van een ongeval met die activiteit. Dit risico is weer te geven op een kaart. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico geeft de maximaal toelaatbare kans dat een individu komt te overlijden ten gevolge van een bepaalde activiteit en wordt beschouwd als een wettelijke grenswaarde.
- Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat, in één keer, een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm voor het groepsrisico is een oriënterende waarde, die wordt omschreven als de kans per jaar, dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden.

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

- inrichtingen, waarin opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- transportroutes, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

² PJ Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Burgemeester de Beaufortweg (nabij) 61 te Leusden, 1359401A, Nijkerk, 20 december 2013

Afbeelding 10: Externe veiligheid (met het plangebied in de blauwe cirkel).



Uit afbeelding 10 (bron: www.risicokaart.nl) blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle objecten zijn.

Inrichtingen

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is het zwembad Octopus aan de Bavoortseweg. De afstand tot het plangebied bedraagt ongeveer 1.100 meter. Het tankstation "De Horst" aan de Randweg ligt nog verder verwijderd van het plangebied (circa 1.400 meter). Het plangebied ligt daarmee (ver) buiten het invloedssfeer van deze inrichtingen.

Vervoer over de weg, het water en het spoor

De A28 is een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De afstand tot het plangebied bedraagt ongeveer 1.700 meter. Het plangebied ligt daarmee (ver) buiten het invloedssfeer van deze route.

Buisleidingen

Tussen de A28 en Leusden ligt een buisleiding die in het kader van de externe veiligheid relevant is (de rode streepjeslijnen in afbeelding 10). Ook aan de oostzijde van Leusden bevindt zich een dergelijke buisleiding. Het gaat om aardgastransportleidingen van de Gasunie. De afstand tot het plangebied is respectievelijk 950 meter en 1500 meter. Het plangebied ligt daarmee (ver) buiten het invloedssfeer van deze buisleidingen.

4.5. Flora en fauna

Binnen de bescherming van de natuur in Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen bescherming van gebieden en de bescherming van soorten.

Gebiedsbescherming

De bescherming van gebieden is geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998 (beschermde natuurmonumenten en Natura 2000 gebieden) of via het RO-spoor (Ecologische hoofdstructuur). De Natuurbeschermingswet bepaald dat activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Het plangebied is niet aangewezen als Natura 2000-gebied en behoort ook niet tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Wel ligt ten oosten van de woonbuurt Claverenblad-Wildenburg het beschermde natuurmonument Schoolsteegbosjes. De afstand tot het plangebied is circa 450 meter.

Leusden is omgeven door de Ecologische Hoofdstructuur. De afstand tot het plangebied is circa 400 meter. Het voorliggende plan is kleinschalig en midden in het stedelijke gebied gelegen, het maakt bovendien geen ontwikkelingen mogelijk die negatieve gevolgen kunnen hebben op de in de omgeving liggende beschermde natuurgebieden en/of EHS.

Afbeelding 11: Natuurwaarden (met het plangebied in de rode cirkel).



Soortenbescherming

De Flora- en Faunawet beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. De wet verbiedt een aantal handelingen die kunnen leiden tot schade aan (populaties of individuen van) beschermde soorten (algemene verbodsbepalingen).

Wanneer het bestemmingsplan handelingen mogelijk maakt die beschermde planten en dieren kunnen bedreigen, is het verplicht om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dit het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, indien dit niet mogelijk is dienen de gevolgen voor beschermde soorten zoveel mogelijk beperkt te worden.

Daarom is een natuurtoets³ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief samenhangen met het opruimen van bomen en haag (1), de sloop van de opstallen (2), het grondverzet (3), de nieuwbouw (4), de herinrichting van de buitenruimte (5) en de intensivering van het gebruik als winkel en horecagelegenheid (6).

Ad 1) In de te verwijderen bomen en struiken kunnen in het voorjaar vogels nestelen. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels.

Ad 2) In de te slopen gebouwen is tenminste 1 jaarrond beschermd nest van Huismus aanwezig. Deze zal verloren gaan. Hiervoor moet bij de RVO van het ministerie EZ een ontheffing ex artikel 75C van de Flora- en faunawet of in het kader van de omgevingsvergunning een verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) volgens de WABO (artikel 2.27) worden aangevraagd. Deze wordt vanwege de bouwvallige staat van de schuren en de aanwezigheid van asbest waarschijnlijk wel verleend. Er moet tijdelijke en permanente vervangende nestgelegenheid in de vorm van nestkasten en een vogelvide worden aangeboden. De doorlooptijd van de aanvraag is tenminste 4 maanden.

Ad 3) Bij het grondverzet voor het bouwrijp maken van de woningbouwlocaties en de inrichting van de buitenruimte worden voor zover waarneembaar geen beschermde planten- en diersoorten verstoord of gedood. Wel verdwijnt er onvolledig ontwikkeld grasland en zoomvegetatie en daarmee ook foerageergelegenheid voor vleermuizen. Dit effect is gering en heeft geen gevolgen voor de instandhouding van de respectievelijke populaties op lokaal niveau. Hierbij worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

Ad 4) Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en het verspreiden van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt niet tot de beschermde natuurgebieden in de omgeving.

Ad 5) De heringerichte buitenruimte rond de gebouwen heeft een stenig karakter. Aangeraden wordt voor de bomen en haag aan de voorzijde appels en Haagbeuk te nemen. Deze vervangen de te verwijderen exemplaren.

Ad 6) De intensivering van het gebruik als winkel en horecagelegenheid heeft een toename van de totale hoeveelheid verstoring door licht, geluid en (auto-)bewegingen tot gevolg. In de stedelijke omgeving van Leusden, het centrum in het bijzonder, heeft dat nauwelijks betekenis. Verstoring gevoelige soorten komen hier niet (meer) voor.

³ Bureau Schenkeveld, Hamersveldseweg 71 Leusden natuurtoets, Culemborg, 30 april 2016.

Conclusie

De sloop van de oude opstallen en de nieuwbouw van de twee geschakelde bedrijfsgebouwen (winkel en horecagelegenheid) en de herinrichting van de buitenruimte (inclusief het weghalen van de beplanting) hebben geen ingrijpende ecologische gevolgen. Wel wordt door de sloop van de hoge schuur artikel 11 van de Flora- en faunawet overtreden. Hiervoor moet ontheffing ex artikel 75C van de Flora- en faunawet of in het kader van de omgevingsvergunning een verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) volgens de Wabo worden aangevraagd.

Er zullen bij de werkzaamheden verder geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 t.m.13) van de Flora- en faunawet worden overtreden, als de beplanting (bomen en haag) buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) wordt verwijderd of eerst op aanwezigheid van nestelende vogels gecontroleerd.

4.6. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn detailhandel en horeca geen geluidgevoelige bestemmingen. Er behoeft dan ook geen onderzoek te worden uitgevoerd naar de gevelbelasting als gevolg van wegverkeer, spoorwegen of industrie.

4.7. Verkeer en parkeren

Ten behoeve van het bepalen van de parkeerbehoefte en de verkeersaantrekkende werking is het plan getoetst aan de CROW-publicatie 317.

Bevoorrading Fietsenhandel

De bevoorrading (laden/lossen) van de fietsenwinkel vindt in de huidige situatie plaats vanaf de Hamersveldseweg. In de nieuwe situatie zal gebruik worden gemaakt van de algemene laad/losplaats aan de zijde van de Hema.

Parkeren Fietsenhandel

De fietsenhandel is een bestaande functie die in omvang niet toeneemt. Dat betekent dat de parkeerbehoefte niet toeneemt.

Parkeren Restaurant

De realisatie van het plan brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goede inrichting van het terrein is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In de gemeente Leusden is het gebruikelijk dat in de eigen parkeerbehoefte van het project dient te worden voorzien.

In dit verband is de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone waarin de locatie is gesitueerd van belang. De stedelijke zone kan worden omschreven als "centrum". De stedelijkheidsgraad is afhankelijk van de "adressendichtheid". Volgens opgave van het CBS is de adressendichtheid in dit deel van Leusden (Hamershof) 1.722, daarmee wordt het gebied ingedeeld in de categorie "sterk stedelijk".

Volgens de CROW-publicatie 317 kan voor de functies restaurant worden uitgegaan van een minimum aantal parkeerplaatsen van 8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Hierin is rekening gehouden met een aandeel van 20% voor het personeel van het restaurant. Aangezien de restauranthouder heeft aangegeven dat de personeelsleden niet gebruik mogen maken van de parkeervoorzieningen (bedrijfsfilosofie is dat personeel gebruik dient te maken van de fiets of openbaar vervoer) kan worden uitgegaan van de minimum kentallen van de CROW-publicatie (zie onderstaande tabel).

Daarnaast heeft het restaurant voornamelijk een lokale functie waardoor een deel van de bezoekers lopend of met de fiets komen. Om dit te ondersteunen wordt er op het perceel een voorziening getroffen voor 20 fietsparkeerplaatsen, waarvan er 2 zijn uitgerust met een elektrisch oplaadpunt.

In onderstaande tabel is het programma voor het restaurant gekoppeld aan de parkeerkencijfers.

Functie	Aantal	Parkeerkencijfer	Benodigd aantal p.p.
Restaurant	440 m ²	8,0	35,2

De parkeerbehoefte (gebaseerd op het plan van 16 januari 2016) bedraagt ongeveer 35 parkeerplaatsen.

In het plan worden 16 extra parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd (inclusief 2 parkeerplaatsen voor invaliden). Aan de zijde van de Hema worden 11 parkeerplaatsen (inclusief 1 parkeerplaats voor invaliden) toegevoegd aan het bestaande areaal. Aan de zijde van de Hamerveldseweg worden 5 parkeerplaatsen (inclusief 1 parkeerplaats voor invaliden) toegevoegd. Al deze parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk en kunnen dus ook worden gebruikt voor bezoekers van het winkelcentrum Hamershof. Theoretisch is er dan een tekort van 19 parkeerplaatsen.

Door de restauranthouder is een parkeervisie⁴ opgesteld waaruit blijkt dat de parkeervraag van het winkelcentrum en het restaurant op verschillende tijdstippen plaatsvindt. Dat betekent dat het parkeeraanbod tijdens de openingsuren van de winkels wordt uitgebreid met de aan te leggen 16 parkeerplaatsen, zodat er ruimere mogelijkheden zijn voor bezoekers van het winkelcentrum om dichtbij hun bestemming te parkeren. Anderzijds worden de huidige parkeervoorzieningen beter benut op het moment dat de winkels gesloten zijn.

⁴ Zie bijlage, Parkeervisie Lex Hulsbeck Hamershof Leusden, 3 december 2015.

Verkeersgeneratie Fietsenhandel

De fietsenhandel is een bestaande functie die in omvang niet toeneemt. Dat betekent dat de verkeersgeneratie niet toeneemt.

Verkeersgeneratie Restaurant

De CROW-publicatie 317 geeft voor restaurants geen kengetal voor de verkeersgeneratie. Daarom is aansluiting gezocht bij een vergelijkbare situatie⁵. Voor het restaurant kan rekening worden gehouden met 20,0 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Dat betekent dat er 88 verkeersbewegingen per dag worden gegenereerd.

Laden en lossen

Voor de bevoorrading worden geen nieuwe voorzieningen getroffen. De fietsenhandel maakt gebruik van de bestaande laad- en losplek aan de achterzijde van de Hema. In feite blijft de oude situatie gehandhaafd. De bevoorrading van het restaurant vindt plaats op eigen terrein aan de zijde van de Hamerveldseweg.

4.8. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Het restaurant is geen aangewezen categorie. Dat wil zeggen dat de bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit afzonderlijk dient te worden bepaald. Omdat in door de ontwikkeling het aantal verkeersbewegingen met ongeveer 66 toeneemt is dit aantal ingevoerd in de reken-tool NIBM van Infomil.

⁵ Zie bestemmingsplan Tongelre binnen de Ring (NRE-terrein), gemeente Eindhoven, bijlage 5. Voor restaurants is uitgegaan dat het aantal benodigde parkeerplaatsen per 100m² BVO gemiddeld 2,5 keer per weekdagemaal bezet is.

Afbeelding 12: Uitkomst rekentool NIBM.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		88
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.9. Bedrijven en milieuzonering

Om hinder tussen bedrijfsmatige activiteiten en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijfsmatige activiteiten een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijfsmatige activiteiten gesitueerd worden.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijfsactiviteiten ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies zijn hieronder weergegeven.

	Omgevingstype rustige woonwijk
Categorie 1	10 meter
Categorie 2	30 meter
Categorie 3.1	50 meter
Categorie 3.2	100 meter

Zijn de afstanden tussen een nieuwe bedrijfsactiviteit en bestaande woningen kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Het plan voorziet in de vestiging van een nieuw restaurant. De milieucategorie van een restaurant is categorie 1. De daarbij behorende richtafstand is 10 meter. Het pand Hamerveldseweg 71 waarop een woonbestemming rust is op een afstand van 10 meter gesitueerd. Binnen 10

meter van het nieuwe restaurant bevinden zich geen overige woningen. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstanden van brochure "Bedrijven en milieuzonering van de VNG."

4.10. Waterparagraaf

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 de laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

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, emissies worden verbeterd, 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.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

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. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem 2010-2015

Vanaf 1 januari 2013 zijn Waterschap Vallei & Eem en Waterschap Veluwe gefuseerd. Het nieuwe waterschap heet vanaf heden Waterschap Vallei en Veluwe. Het plangebied ligt in het oorspronkelijke beheersgebied van Waterschap Vallei & Eem. Omdat het nieuwe waterschap nog geen nieuw Waterbeheersplan heeft vastgesteld wordt vooralsnog uitgegaan van het waterbeheersplan van Waterschap Vallei en Eem. Het Ontwerp-Waterbeheerprogramma 2016-2021 heeft in het voorjaar van 2015 ter visie gelegen.

In het Waterbeheersplan 2010-2015 (vastgesteld op 17 september 2009) heeft het toenmalige Waterschap Vallei & Eem zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van het waterschap voor de komende zes jaar. In het waterbeheersplan vertaalt het waterschap zijn taken in concrete doelen voor de periode van 6 jaar, de maatregelen om die doelen te realiseren en de prestatie-/indicatoren waaraan de resultaten kunnen worden afgemeten. Het waterbeheersplan is gevoed door beleid dat in de achterliggende periode is ontwikkeld.

Het waterschap geeft zijn taken vorm middels drie programma's:

- veilige dijken; beschermen van de bewoonde gebieden tegen overstromingen;
- voldoende en schoon water; waar het nodig is, is water van goede kwaliteit beschikbaar. Er wordt geen overlast van het water ondervonden;
- zuivering afvalwater; het waterschap zuivert gebruikt en verontreinigd water en hemelwater dat in rioleringen wordt verzameld. Dit gebeurt voordat het water op het oppervlaktewater wordt geloosd.

Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Leusden 2015-2018 heeft de gemeente Leusden samen met het Waterschap het rioleringsbeleid vastgelegd. In het GRP 2015-2018 staat een overzicht van de in Leusden aanwezige voorzieningen, is het rioolbeheer van de afgelopen planperiode geëvalueerd, zijn doelen vertaald in ambities en staan de hoofdlijnen van de aanpak om de ambities te halen. Alle nieuwe ontwikkelingen worden, afhankelijk van de ligging, aan de doelstellingen van het GRP 2015-2018 getoetst.

Watertoets

Als gevolg van het slopen van de bestaande bebouwing en het vervolgens nieuw bouwen van een fietsenhandel en een restaurant zal per saldo een toename van de verhard oppervlak optreden van circa 443 m². Het hemelwater, dat terecht komt op de daken van de bebouwing zal

worden afgevoerd op het hemelwaterriool aan de zijde van de Hema. Het vuilwater zal worden afgevoerd naar de bestaande riolering aan de zijde van de Hamerveldseweg. Het bestaande stelsel heeft capaciteit genoeg om de geringe toename van het aanbod te kunnen verwerken. De doelstellingen van het waterschap komen dan ook niet in het gedrang door dit bestemmingsplan.

Op 2 mei 2016 is de digitale watertoets ingevuld. Hieruit blijkt dat in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen liggen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.11. Kabels en leidingen

Het plan heeft voornamelijk betrekking op particuliere gronden. Ten behoeve van de ontwikkeling zal een stuk gemeentegrond worden aangekocht ter grootte van ongeveer 64 m². In het plangebied liggen geen publieke kabels en leidingen.

4.12. Duurzaamheid

De gemeente streeft ernaar dat gebouweigenaren bij nieuwbouw of verbouw energiezuinig bouwen en duurzame materialen toepassen, zoals duurzaam geproduceerd hout of herbruikbare materialen. Het aspect duurzaamheid komt ook tot uiting in het herontwikkelen van het perceel binnen de bestaand stedelijk gebied en.

4.13. Vormvrije MER-beoordeling

Als gevolg van de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.) dient in ieder bestemmingsplan inhoudelijk gemotiveerd te worden dat aan de regelingen wordt voldaan. Voorheen kon in de meeste plannen worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarden bleven.

De consequentie hiervan is dat een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Het mogelijk maken van het gebouw voor een restaurant/fietsenhandel valt beneden de drempelwaarde als bedoeld in de D-Lijst onder 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van

het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling.

Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

5. Planbeschrijving

5.1. Algemeen

De initiatiefnemer heeft het plan ontwikkeld om de bestaande pand van de fietsenhandel op het perceel te verwijderen. Daarbij zal de in slechte staat verkerende tabaksschuur eveneens worden vervangen door een nieuwe bouwvolume.

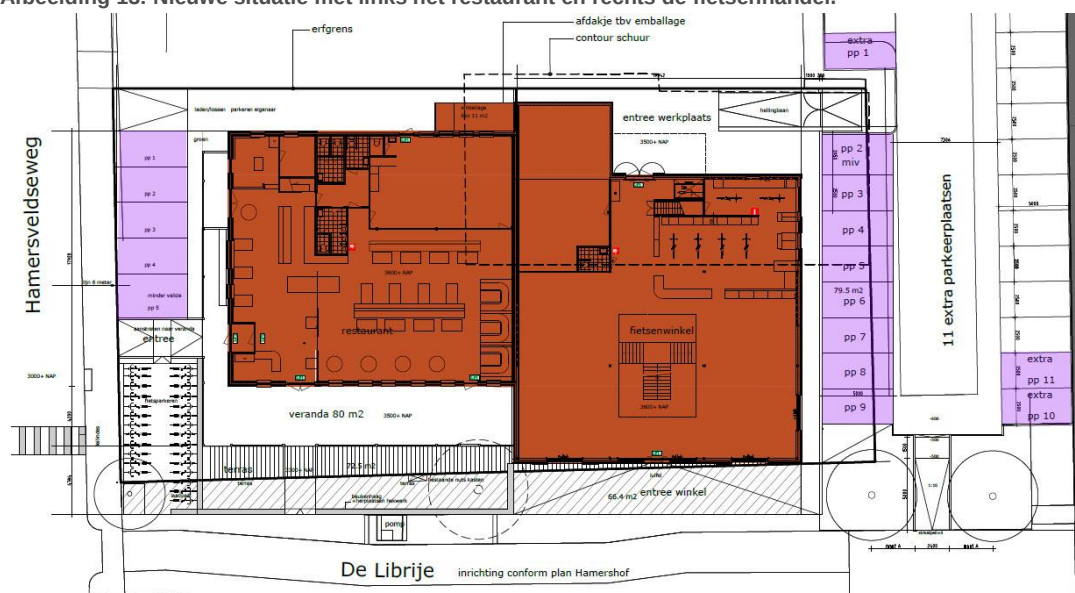
Momenteel is de fietsenhandel gevestigd in drie panden (of delen daarvan). Naast het hierboven beschreven grootste gebouw, is er namelijk ook een bijgebouw achter het pand Hamerveldseweg 71 dat door de fietsenhandel wordt gebruikt, alsmede een deel van het pand Hamerveldseweg 69. Op termijn is het de bedoeling dat voor de laatstgenoemde ruimte een andere bestemming wordt gevonden. Het bijgebouw zal waarschijnlijk worden gesloopt en in kleinere vorm worden teruggebouwd. Deze ontwikkelingen kunnen slechts plaatsvinden indien het definitieve gebouw van de fietsenhandel, zoals beschreven in deze ruimtelijke onderbouwing, is voltooid. De ontwikkelingen op het noordelijke deel van perceel Hamerveldseweg 71 en Hamerveldseweg 69 worden verder niet meer behandeld in deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2. Bebouwingsstudie

Door Kielstra Architecten is een structuurontwerp opgesteld (versie 2, 16 januari 2016). Uit deze studie kan de volgende planbeschrijving worden overgenomen.

Het ontwerp geeft de mogelijkheid om ter vervanging van de huidige bebouwing een nieuw bouwvolume op te richten. De bebouwing zal onderdak geven aan een restaurant op de hoek van de Hamerveldseweg en De Librije, alsmede de (vernieuwde) fietsenhandel die aansluit op het parkeerterrein achter de Hema.

Abbeelding 13: Nieuwe situatie met links het restaurant en rechts de fietsenhandel.



Het restaurant krijgt een vormgeving die aansluit op plaatselijk voorkomende boerderij-architectuur met een veranda aan de zijde van de Hamerveldseweg en De Librije. De dakvorm (mansarde), de kaprichting en het materiaalgebruik (metselsteen) sluit aan op de voormalige boerderij op nummer 71 (boerderij Noordwijk). Door gebruik te maken van de kenmerkende vormen en detaillering van de houten opbouw van de oude tabaksschuur, kan deze als het ware "vertaald" worden in een moderne variant. Het achterdeel van het restaurant krijgt dan ook een houten uitstraling.

De situering op de hoek van de Hamerveldseweg en De Librije is aanleiding geweest om een veranda op te nemen. Met de veranda krijgt het restaurant de mogelijkheid om zich ook aan de buitenzijde te presenteren. Op zomerse dagen kan de terrasfunctie worden uitgebreid in de richting van De Librije, waardoor deze langzaamverkeersroute een aantrekkelijke entree naar het centrum vormt.

Abbeelding 14: Nieuwe gevelbeelden (restaurant).



De verder van de Hamerveldseweg gesitueerde fietsenhandel zal hetzelfde materiaalgebruik kennen als de achterzijde van het restaurant. Doordat het bouwvolume hier toeneemt zal de verwijzing naar de oude tabaksschuur (nog) sterker worden benadrukt.

Abbeelding 15: Nieuwe gevelbeelden (fietsenhandel).



Door de entree aan de zijde van De Librije te situeren wordt de fietsenhandel meer bij het winkelcentrum Hamershof betrokken dan in de huidige situatie waarbij de entree aan het parkeerterrein achter de Hema is gesitueerd.

6. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plangebied zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer. Uit de exploitatieberekeningen blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. De gemeente Leusden zal een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten met deze initiatiefnemer. Door middel van deze exploitatieovereenkomst heeft de gemeente het kostenverhaal geregeld. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Inspraak

Tijdens een informatiebijeenkomst op 26 mei 2016 zijn de omwonenden geïnformeerd. Tijdens die bijeenkomst hebben omwonenden positief gereageerd op het plan.

Bijlage Parkeervisie

Parkeervisie Lex Hulsenbeck

DECEMBER 2015



Parkeervisie Lex Hulsenbeck Hamershof Leusden
donderdag 3 december 2015
Versie 1.5
Lex Hulsenbeck

inhoudsopgave

1	Aanleiding	pag. 3
2	Doel van dit document	pag. 3
3	Uitbreiding parkeergelegenheid	pag. 3
4	Doelgroepen onderneming Lex Hulsenbeck	pag. 3
5	Gevolgen op parkeerbehoefte	pag. 3
5.1	Naast de Hema	pag. 4
5.2	Voor de Albert Heijn	pag. 4
5.3	Aan de Dafplaats	pag. 5
5.4	Aan de Hamersveldseweg	pag. 5
5.5	Rond de Rabobank	pag. 6
5.6	Achter Schoenmakerij Keijzer	pag. 6
6	Fietsparkeerplekken	pag. 6
7	Verbeterde toegankelijkheid mindervaliden	pag. 6
8	Leveranciers	pag. 7
9	Mijn conclusie	pag. 7
Bijlagen:		pag. 8
Overzichtskaart met parkeerplaatsen		
Plattegrond nieuwe situatie		

PARKEERVISIE LEX HULSENBECK

1 Aanleiding

Bij opening van mijn nieuwe bedrijf, aan de het toekomstig adres Hamersveldseweg 71 in Leusden, moet er voldoende parkeergelegenheid zijn voor de gasten.

Parkeren vormt een belangrijk onderdeel van mijn ondernemersplan.

Het verzoek van de Gemeente is de Parkeervisie op schrift te ontvangen.

2 Doel van dit document

Deze Parkeervisie moet duidelijkheid opleveren over de wijze waarop ik omga met parkeren. Het gaat dan over de wijze waarop omgegaan wordt met het parkeren van auto's en fietsen op eigen terrein, in winkelcentrum de Hamershof, de parkeerplaatsen aan de Hamersveldseweg en die gelegen voor de Rabobank, parkeertijden en bijzondere regelingen voor doelgroepen, enzovoort. De Parkeervisie draagt er ook aan bij dat via dit parkeerbeleid de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van de Hamershof tijdens winkeltijden wordt gestimuleerd.

Het derde element binnen de parkeervisie is het bijdragen aan duurzaamheid.

3 Uitbreiding parkeergelegenheid

Het bestaande aanbod van parkeergelegenheid wordt op diverse manieren uitgebreid.

Op eigen grond ga ik 16 extra openbare parkeerplaatsen voor auto's realiseren. Aan de kant van de Hema 12; dat maakt dit gedeelte van de parkeerplaats direct meer in evenwicht.

En aan de kant van de Hamersveldseweg komen er 4 bij.

Aan beide kanten wordt er één gehandicaptenplaats gerealiseerd.

Belangrijk aspect is dat deze parkeerplaatsen openbaar worden en dus NIET gereserveerd voor mijn eigen bezoekers. Hierdoor neemt de openbare parkeerruimte toe en neemt de algehele parkeerdruk overdag af.

Als ondernemer motiveer ik mijn gasten te voet en per fiets te komen. Voor fietsen worden nabij de entree een 20-tal plaatsen gecreëerd.

4 Doelgroepen onderneming Lex Hulsenbeck

Mijn onderneming richt zich op twee doelgroepen;

- Overdag is het bedrijf een typische 'dagzaak'. In de ochtend en middag komen de bezoekers van winkelcentrum De Hamershof voor thee, koffie en gebak. Rond het middaguur ligt de nadruk op het verzorgen van lunch.
- Na 18.00 uur krijgt het de functie van restaurant.

De parkeerbehoefte van deze doelgroepen is duidelijk anders.

5 Gevolgen op parkeerbehoefte

Mijn bedrijf heeft een sterke lokale functie; bezoekers komen uit de directe omgeving.

Als dagzaak krijgt het bedrijf vrijwel alleen bezoek van het bestaande winkelend publiek. Hierdoor zal er amper sprake zijn van een toename van de parkeerdruk.

Wanneer de winkels sluiten, rond 18.00 uur, verandert de functie van het bedrijf en krijgt het de restaurantfunctie. De toekomstige gasten wonen in de buurt. Zeker bij droog weer komt men te voet of is de fiets een populair vervoersmiddel.

Voor mijn gasten die wel met de auto komen zijn er meerdere locaties voorhanden.

5.1 Naast de Hema



Hier bevinden zich straks 29 parkeerplaatsen. De 17 huidige parkeerplaatsen en de 12 door mij nieuw te realiseren.

Deze zijn immers vrijwel leeg aangezien de winkels gesloten zijn. Enkel de Albert Heijn (AH) heeft verruimde openingstijden. Bezoekers voor de AH parkeren graag dichtbij de deur en het ligt niet voor de hand om aan de zijkant -en veel verder weg van de ingang- te parkeren.

Gasten van het restaurant zullen juist wél gebruik gaan maken van deze 29 parkeerplaatsen.

5.2 Voor de Albert Heijn



Op deze 37 parkeerplaatsen (incl. 2 gehandicaptenplaatsen) gaan de bezoekers van de AH vooral staan. Echter volledig bezet komt zelden voor. Een beperkt gedeelte kan worden gebruikt voor bezoekers van het restaurant

5.3 Aan de Dafplaats



Hier zijn 46 parkeerplaatsen waarvan 3 gehandicaptenplaatsen. Na 18.00 uur wordt hier vooral geparkeerd door bewoners van de woningen boven het winkelcentrum. De gehandicaptenplaatsen zijn meestal 's avonds vrij. Beperkt is er ruimte op de overige plaatsen.

5.4 Aan de Hamersveldseweg



Hier zijn nu 14 parkeerplaatsen waarvan 2 gehandicaptenplaatsen, voor de winkels aan de even nummers. Op eigen terrein realiseer ik hier nog 4 nieuwe plaatsen, inclusief 1 gehandicaptenplaats. Totaal komt zo op 18 incl 3 gehandicaptenplaatsen.

5.5 Rond de Rabobank



Om de Rabobank bevinden zich 48 parkeerplaatsen. Hiervan zijn er 2 voorzien van een oplaadpunt voor elektrische auto's en is er 1 een gehandicaptenplaats. Op werkdagen sluit de bank om 17.00 uur. Zaterdag en zondag is de bank geheel gesloten. Hierdoor zijn al deze plaatsen beschikbaar voor gasten van mijn restaurant.

5.6 Achter Schoenmakerij Keijzer



Bij Schoenmakerij Keijzer zijn 22 parkeerplaatsen. Na 18.00 uur is Keijzer gesloten. Zo ook de gehele zondag en maandag. Mijn klanten kunnen dan deze plaatsen benutten.

6 Fietsparkeerplekken

In de directe omgeving zijn er al fietsparkeerplaatsen aanwezig. Toch ga ik aan de kant van De Librije een 20-tal nieuwe fietsparkeerplaatsen realiseren, waarvan 2 inclusief elektrisch oplaadpunt. Mijn bedrijf laat ik toevoegen aan de diverse fietsroutes van de ANWB, de Fietzersbond en andere regionale planners. Dit heeft een positief effect op het aantal bezoekers voor Leusden en het winkelcentrum in het bijzonder. Tevens is dit duurzaam en verlicht direct de parkeerdruk.

7 Verbeterde toegankelijkheid mindervaliden

Evenwijdig aan de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen komt een opgang voor mindervaliden die niet alleen toegang biedt tot mijn terrein maar ook aansluit op De Librije. De toegankelijkheid van het winkelcentrum wordt hierdoor mede verbeterd.

8 Leveranciers

Verwacht wordt dat er twee keer per week geleverd wordt met een vrachtwagen. Hiervoor is de laad/los locatie achter de Hema afdoende.

9 Mijn conclusie

Mijn nieuwe bedrijf en de locatie krijgen een rustieke uitstraling welke past in de oorspronkelijke bebouwing. De gekozen opzet en invulling draagt positief bij aan deze vernieuwde entree van het winkelcentrum.

De voorgenomen uitbreiding van parkeergelegenheid aan de Hamersveldseweg 71 in combinatie met de reeds bestaande parkeerplaatsen is ruim voldoende voor mijn parkeerbehoefte.

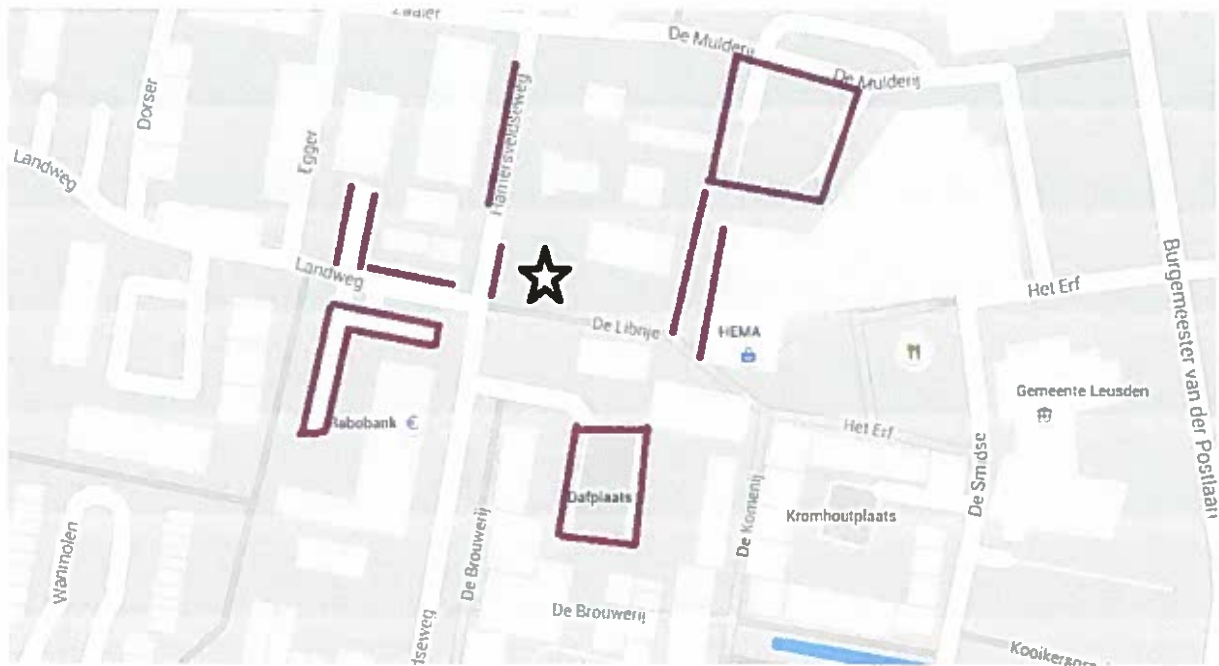
Mijn contactgegevens:

Lex Hulsenbeck

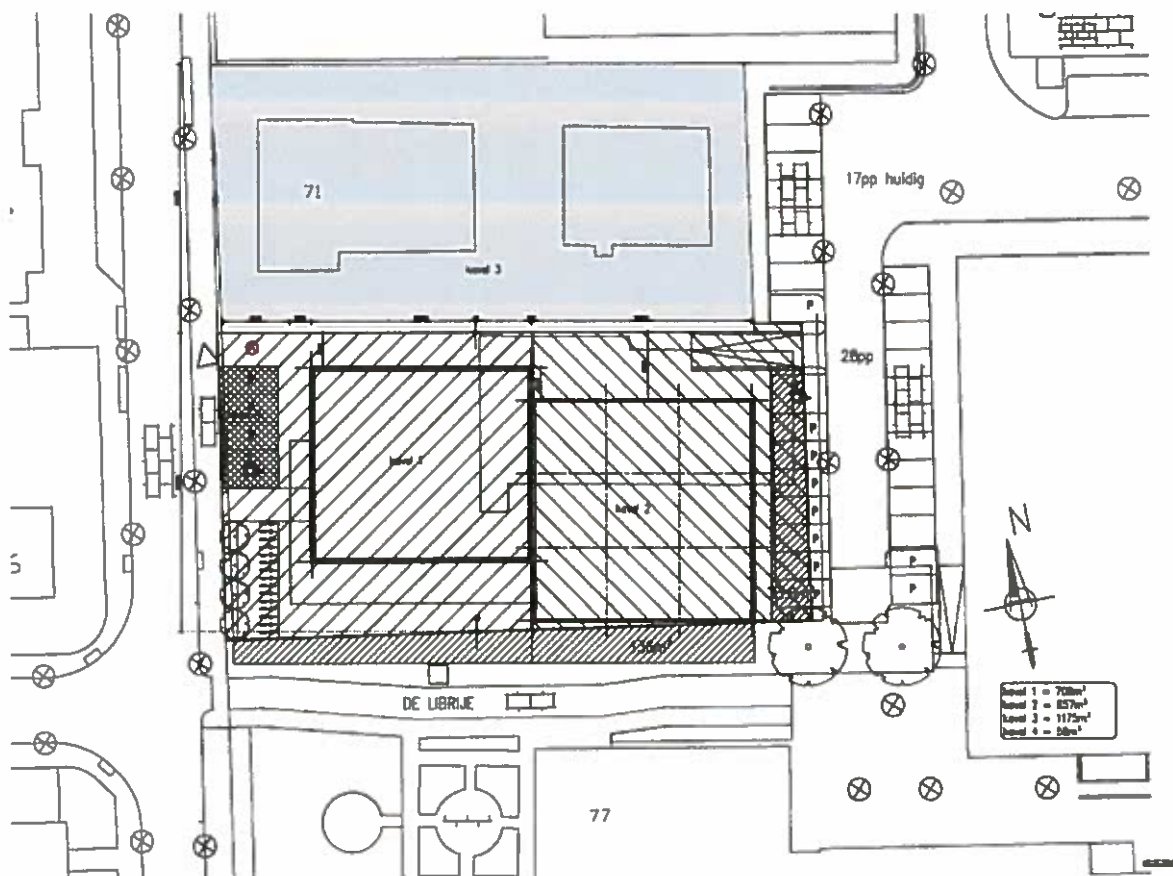
M. 0655773583

E. lex@bistrobling.nl

Bijlagen



Kaart geeft de genoemde parkeerplaatsen samen weer, de zwarte ster is de locatie van mijn bedrijf.



Nieuwe situatie.