

Landgoed Leusderend



BTL

Advies

**Ruimtelijke onderbouwing
uitbreiding parkeerterrein**

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Uitbreiding parkeerplaats

Oisterwijk, 22 december 2016

Opdrachtgever: Don Bosco

Opgesteld door: BTL Advies BV.
Parklaan 1
5061 JV Oisterwijk
Postbus 385
5060 AJ OISTERWIJK
t 013 52 99 555
f 013 52 99 550
e advies@btl.nl

Projectnummer: 226337

Status: Definitief

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave.....	3
1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving.....	7
2.1 Historische ontwikkeling	7
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2.1 Ruimtelijke structuur	7
2.2.2 Functionele structuur	8
3. Ruimtelijk beleidskader.....	9
3.1 Rijksbeleid.....	9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013 – 2028	9
3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening 2015.....	11
3.2.3 Natuurbeheerplan 2013	14
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Visie 2010: Bouwen aan een krachtig Leusden.....	14
3.3.2 Milieubeleidsplan 2009 - 2013	15
4. Thematische beleidskaders.....	16
4.1 Archeologie.....	16
4.1.1 Beleid.....	16
4.1.2 Archeologie in relatie tot het plangebied.....	16
4.2 Cultuurhistorie	17
4.3 Verkeer en parkeren	17
4.4 Beschermde Flora en fauna	18
4.5 Bomenverordening 2012.....	19
5. Milieuaspecten	20
5.1 Bodemkwaliteit.....	20
5.2 Geluid	20
5.3 Luchtkwaliteit	20
5.4 Geur.....	21

5.5	Externe veiligheid.....	21
5.6	Milieuhinder bedrijvigheid	22
5.7	Kabels en leidingen	22
6.	Waterparagraaf	23
6.1	Wettelijk toetsingskader	23
6.1.1	Waterwet.....	23
6.1.2	Provinciaal waterplan 2010 – 2015	23
6.2	Huidige en toekomstig situatie.....	23
7.	Uitvoerbaarheid.....	25
7.1	Economische uitvoerbaarheid	25
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
8.	Bijlagen.....	26
	Bijlage 1: Inrichtingsplan.....	26
	Bijlage 2: Brief belanghebbenden	27
	Bijlage 3: Nee tenzij onderzoek ehs.....	28

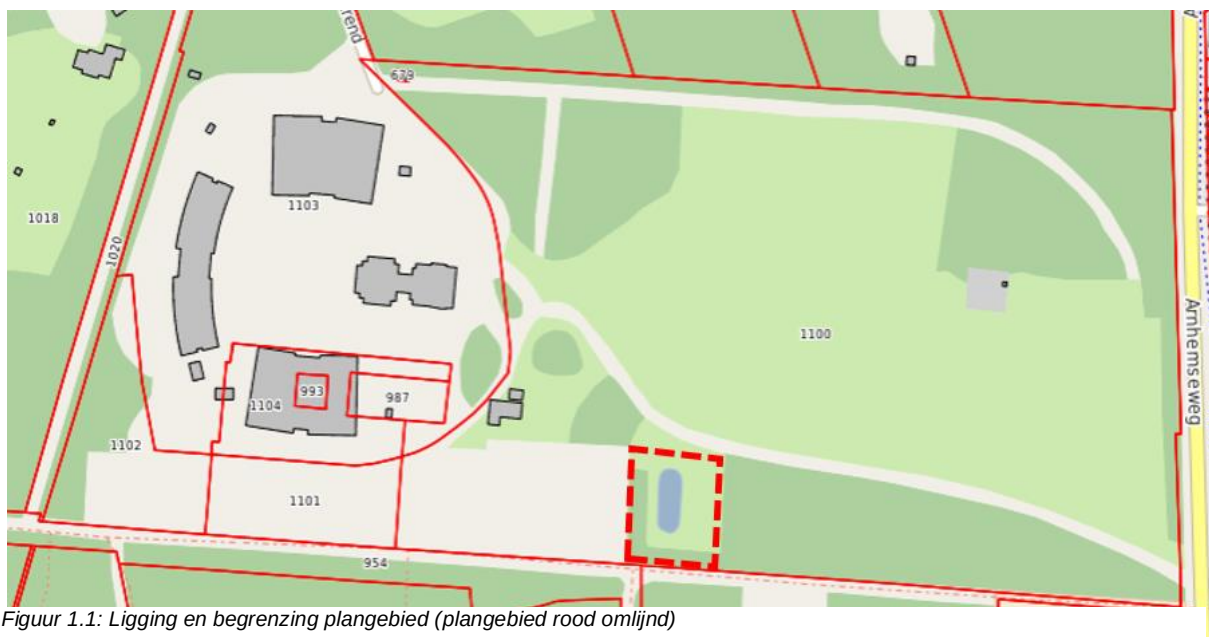
1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

Don Bosco heeft de wens om het bestaande parkeerterrein op de locatie Leusderend 50 te Leusden met 80 plaatsen uit te breiden, omdat de huidige parkeervoorziening onvoldoende capaciteit heeft. Het percentage panden op het landgoed dat verhuurd wordt, is toegenomen van 50% tot 90 %. Hierdoor is de parkeerdruk fors toegenomen. Dit betekent dat er door de overvolle parkeerplaats wordt wild geparkeerd in de bosjes en op velden verspreid over het terrein. Dit doet afbreuk aan de kwaliteit van het landgoed. In het verleden werd op drukke dagen de carpoolplaats aan de kruising Dodeweg en Arnhemseweg als overloop gebruikt. Deze carpoolplaats is verdwenen met als gevolg dat er geen overloop meer is. De wens is om het parkeerterrein in oostelijke richting te verlengen. De inrichting sluit aan op het bestaande parkeerterrein. Met de uitbreiding van het parkeerterrein is er op eigen terrein weer voldoende parkeercapaciteit aanwezig.

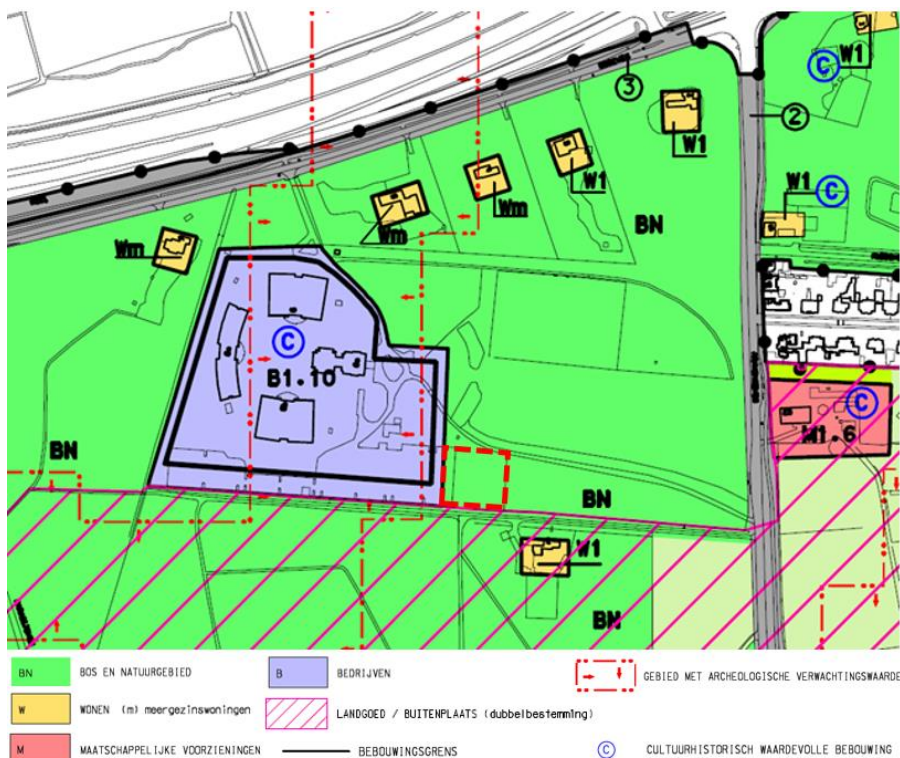
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het parkeerterrein maakt deel uit van het landgoed Leusderend te Leusden. Het landgoed ligt op korte afstand van de A28 aan de rand van de Utrechts heuvelrug. De uitbreiding behelst een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Leusden, sectie B, perceelnummer 1100 en heeft een totale omvang van 2208 m² (zie figuur 1.1). Op de plaats van uitbreiding stond voorheen een betonnen waterzuiveringsinstallatie. Deze is in 2002 buiten gebruik genomen en geamoveerd. De locatie ligt op dit moment braak en bestaat uit een ruigte met enkele bomen.



1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Buitengebied 2009", dat op 2 april 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad van Leusden en op 8 december 2009 is (gedeeltelijk) goedgekeurd door Provinciale Staten van Utrecht. Het bestemmingsplan is op 25 februari 2010 in werking getreden en per 2 december 2010 onherroepelijk geworden. Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de bestemmingsplankaart weergegeven met de bijbehorende legenda.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het landgoed de bestemming 'Bedrijven B1.10'. De locatie heeft de nadere bestemming opleidingsinstituut, kenniscentrum en kantoor en heeft een maximaal te bebouwen oppervlak van 7.500 m². Binnen het bouwvlak bevinden zich diverse gebouwen met daarbij behorende voorzieningen. De bestaande parkeervoorziening valt gedeeltelijk binnen het bouwvlak. De beoogde uitbreiding valt buiten het bouwvlak en binnen de bestemming 'Bos en Natuurgebied'. Deze bestemming is vooral gericht op de instandhouding van de huidige situatie en gebiedswaarden. Realisatie van de uitbreiding is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. De gemeente Leusden heeft schriftelijk aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het in procedure brengen van het plan. Dat gebeurt dan op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de uitgebreide procedure. Voor de uitgebreide procedure moet een ruimtelijke onderbouwing worden aangeleverd. De ruimtelijke onderbouwing heeft als doel de afwijking van het bestemmingsplan te motiveren op basis van een goede belangenafweging.

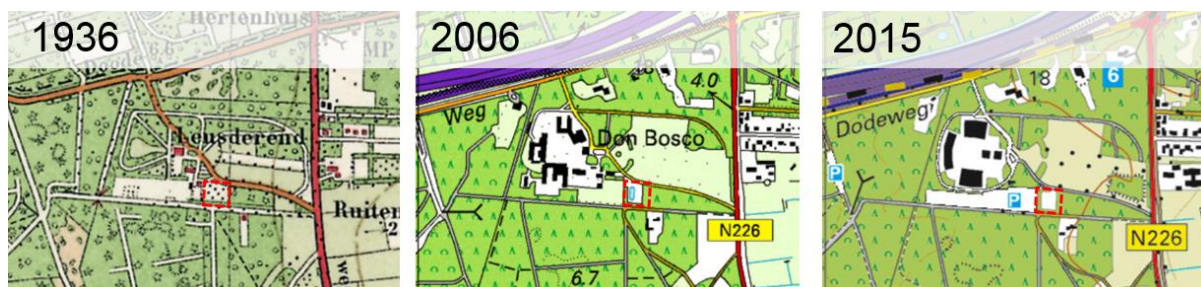
1.4 LEESWIJZER

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke en functionele beschrijving van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk beleidskader van rijk, provincie en gemeente. Het thematische beleidskader komt aan de orde in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden milieuaspecten behandeld. Hoofdstuk 6 gaat in op de watersaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het initiatief.

2. PLANBESCHRIJVING

Voor het opstellen van een onderbouwing is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie door middel van een beschrijving van de historische ontwikkeling, de ruimtelijke en functionele structuur.

2.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING



Figuur 2.1: Uitsnede historische topografische kaart (plangebied rood omlijnd)

Figuur 2.1 geeft een impressie van de ontstaansgeschiedenis van landgoed Leusderend. Het huidige gebouwencomplex is ontstaan uit het grote landhuis Leusderend. Het is in 1916 door de Amersfoortse architect M.J. Klijnsma in Hollandse neorenaissance stijl ontworpen in opdracht van J.K.H. de Beaufort. Landgoed Leusderend bestond toen uit een hoofdgebouw, stallen, een tuinhuis en een park. In 1945 zijn de stallen en het tuinhuis gesloopt. Het huis met de karakteristieke trapgevels ligt met de centrale entreeportiek aan het eind van een zichtas op de Arnhemseweg. Na de Tweede Wereldoorlog wordt het huis in gebruik genomen als RK Technische School van de Salisianen met internaat 'Don Bosco'. Het terrein is vervolgens geleidelijk bebouwd geraakt met klaslokalen, slaapzalen en noodgebouwen. Tot 1962 volgde de uitbreidingen het plan uit 1947 van architect G. Adriaans, dat voorzag in een hoefijzervormige positionering van de nieuwbouw achter het landhuis dat centraal in de opening van het hoefijzer kwam te staan. In 1998 is de school opgeheven. In 1999 is begonnen met een uitgebreide renovatie omdat de gebouwen die er toen stonden niet meer aan de eisen voldeden die tegenwoordig aan een werkomgeving worden gesteld. Thans zijn praktisch alle gebouwen door de nieuwe eigenaar Marketing Village vervangen door nieuwbouw volgens het oorspronkelijke concept van Adriaans. Van alle oorspronkelijke bebouwing is alleen het centraal gelegen herenhuis behouden gebleven. Het huis is rijksmonument en is in gebruik als restaurant.

2.2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

2.2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Waardebepalend voor landgoed Leusderend is de in stand gebleven ruimtelijke structuur (zie figuur 2.1) in combinatie met de kwaliteit van de bebouwing alsmede die van de erfinrichting en inrichting van de openbare ruimte. De geplande uitbreiding past binnen de ruimtelijke structuur van het landgoed en zorgt ervoor dat de auto's op één centrale locatie worden geconcentreerd. De uitbreiding van de parkeerplaats vindt plaats in het verlengde van de huidige parkeerplaats (zie inrichtingsplan bijlage 1). Ook heeft de uitbreiding dezelfde opzet en groene inpassing. Het parkeerterrein wordt landschappelijke ingepast met een beukenhaag en voorzien van 12 bomen (*Quercus robur* maat 20-25). Aan de zuidzijde wordt op de erfgrans een hekwerk aangebracht welke wordt beplant met klimop. Deze groene erfafscheiding draagt ertoe bij dat de auto's volledig uit het zicht worden onttrokken. Op het terrein zelf zorgen de aanwezige rododendrons (noordzijde) en de haagbeplanting (oostzijde) voor een groene afscherming. Figuur 2.2 geeft een impressie van de huidige inrichting van het plangebied en de directe omgeving.

1. Huidige inrichting plangebied. Op de achterzijde de huidige parkeervoorziening te zien. Het terrein bestaat uit ruigte met enkele solitaire bomen. Het terrein wordt deels gebruikt als tijdelijke opslag voor grond en tuinafval;
2. Het tekort aan parkeerruimte leidt ertoe dat er op ongewenste locaties wordt geparkeerd;
3. Op het landgoed bevindt zich een grasstrook welke op dit moment niet behoort tot de EHS, maar gezien de ligging en omvang wel de potentie om te ontwikkelen tot nieuwe natuur (EHS);
4. De forse beplanting van Rhododendron is op de achtergrond duidelijk herkenbaar.



Figuur 2.2: Huidige inrichting

2.2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR

Het landgoed bestaat uit drie nieuwbouwpaviljoens rondom een binnenplaats. De paviljoens worden verhuurd aan verschillende commerciële bedrijven, waaronder opleidingsinstituut, kenniscentrum en kantoorruimte. Op de binnenplaats bevindt zich een monumentaal herenhuis waarin een bedrijfsrestaurant is gevestigd. De uitbreiding van het parkeerterrein vindt plaats aansluitend aan het bestaande parkeerterrein. Functioneel gezien leidt dit ertoe dat alle bezoekers op één centrale plek kunnen parkeren.

3. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk geeft een korte weergave van het bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing van kracht zijnde ruimtelijke beleidskaders.

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Op 13 maart 2012 is de SVIR vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Nota mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: Structuurvisie (voorheen PKB) Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda voor een Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarbij streeft het Rijk naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Daarnaast versterkt de SVIR het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR nog meer bij de provincies en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. In de SVIR zijn dertien onderwerpen aangegeven die het Rijk als 'nationaal belang' beschermingswaardig acht. Voor een aantal van deze onderwerpen is reeds een (beschermende) regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het voor de beoogde ontwikkeling relevante beleidskader wordt gevormd door provincie en vooral de gemeente.

Toetsing

De SVIR richt zich op een dusdanig schaalniveau en is als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de betreffende ontwikkeling. Door decentralisatie van bevoegdheden wordt het relevante beleidskader gevormd door de provincie Utrecht en de gemeente Leusden.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1. PROVINCIALE RUIMTELIJKE STRUCTUURVISIE 2013 – 2028

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 (PRS) heeft de provincie Utrecht haar ruimtelijke beleid vastgelegd voor de komende 15 jaar. De PRS is op 11 december 2012 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Utrecht. Op 4 februari 2013 is de PRS vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Vanaf 1 januari 2017 wordt de nieuwe PRS van kracht waardoor het beleid iets aangepast wordt en ook de begrenzing iets aangepast wordt van zowel Groene contour als Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). De planlocatie ligt binnen de ecologische hoofdstructuur (zie figuur 3.1). Ook is de locatie onderdeel van het landschap Utrechtse Heuvelrug.

De rode draad van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 is het behoud van het evenwicht tussen mens, milieu en markt. Daarbij gaat het om deze drie samen en in samenhang. De sterkte van de regio wordt immers bepaald door de zwakste schakel. In Utrecht moet er ruimte zijn voor:

- voldoende en divers woningaanbod en een goed voorzieningenniveau aanbod;
- bereikbaarheid;
- een concurrerend vestigingsmilieu voor de kennis- en creatieve bedrijven;
- aantrekkelijke en beleefbare natuur en landschappen;
- een leefomgeving die duurzaam is en anticipeert op klimaatverandering.

Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid binnen deze hoofdlijnen worden twee prioritaire keuzes gemaakt:

- inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling;
- versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied.



Figuur 3.1: Uitsnede PRS

Vanuit de hoofdlijnen en prioritaire keuzes komt de provincie op drie pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie.

In relatie tot onderhavige ontwikkeling zijn de themakaarten 'Landschap' en 'Natuur' relevant. Hieruit volgen de specifieke aanduidingen 'Ecologische hoofdstructuur', 'Groene contour' en 'Landschap Utrechtse Heuvelrug'. Deze aanduidingen worden hierna kort toegelicht.

Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Natura2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, maakt onderdeel uit van die EHS. De provincie wil de EHS in Utrecht behouden en zorgt er voor dat zich geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voordoen die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van onze EHS. Dit wordt gedaan via het beschermingsregime 'nee, tenzij'.

De initiatiefnemer van een ontwikkeling moet bij het nee, tenzij-regime de onderbouwing leveren. Om een zorgvuldige beoordeling te kunnen maken zal de initiatiefnemer in een zogenaamd nee, tenzij-onderzoek de effecten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de te beschermen, te ontwikkelen en te behouden factoren moeten specificeren. Het gaat daarbij om de 'wezenlijke waarden en kenmerken' van de bij het gebied behorende natuurdoelen en natuurkwaliteit:

1. de bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem waaronder ook begrepen worden de vereiste omgevingsfactoren zoals donkerte, bodem, water en milieu;
2. de robuustheid en de aaneengeslotenheid van de EHS;
3. de aanwezigheid van bijzondere soorten;
4. de verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen.

Groene contour

In dit deel van het landelijk gebied wordt door de provincie geen nieuwe natuur als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur gerealiseerd, maar liggen er wel kansen voor het realiseren van duurzame ecologische kwaliteiten, die van belang zijn voor het functioneren van de EHS. In en aangrenzend aan deze gebieden wordt de vrijwillige realisatie van nieuwe natuur gestimuleerd. Zodra in deze gebieden nieuwe natuur is gerealiseerd neemt de provincie deze op in de EHS.

Landschap Utrechtse Heuvelrug

Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- robuuste eenheid;
- reliëfbeleving;
- extreme historische gelaagdheid.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van de Utrechtse Heuvelrug verschillende accenten. De Utrechtse Heuvelrug manifesteert zich als een landschappelijke eenheid. Deze wordt bepaald door het doorlopende reliëf, wat zich sterk manifesteert ten opzichte van de omliggende vlakkere en meer open

landschappen. Het dominante voorkomen van bos geeft de Utrechtse Heuvelrug een bosdeken. Deze heeft een afwisseling in zich met heide, vennen en stuifzand, waardoor de Utrechtse Heuvelrug een centraal robuust element is voor het natuurnetwerk in de provincie Utrecht. De Utrechtse Heuvelrug wordt doorsneden door historisch bepaald netwerk van wegen. Open plekken op de Utrechtse Heuvelrug zijn aan het bos gerelateerd en niet aan de wegen.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug vraagt de provincie aandacht voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug wil de provincie in dit gebied geen grootschalige ontgrondingen. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn wel mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

Toetsing

De ontwikkeling van het plangebied past binnen de beleidslijn en ambities van de Structuurvisie. Het perceel is onderdeel van een groot aaneengesloten gebied dat is aangewezen als EHS. De inrichting zal veranderen maar door het ontwikkelen van natuurwaarden op het aangrenzende grasland (nu in gebruik als intensief beheerd gazon), treedt geen significant negatief effect op. Het grasland wordt op de Structuurvisiekaart aangeduid als Groene Contour. Het natuurlijk grasland heeft een omvang van circa 4000 m² en wordt toegevoegd aan de EHS, waardoor netto een toename van de hoeveelheid EHS optreedt. Hiermee wordt de robuustheid en de aaneengeslotenheid van het EHS gebied versterkt.

3.2.2. PROVINCIALE RUIMTELIJKE VERORDENING 2015

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2012 (PRV) heeft de provincie Utrecht haar ruimtelijke beleid vastgelegd voor de komende 15 jaar. De PRV is net als de PRS op 11 december 2012 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Utrecht. Op 4 februari 2013 is de PRV eveneens vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Vanaf 1 januari 2017 wordt de nieuwe PRV van kracht waardoor het beleid iets aangepast wordt en ook de begrenzing iets aangepast wordt van zowel Groene contour als Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Voor het plangebied zijn de hierna volgende onderwerpen van belang. De planlocatie ligt binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS). Het gebied is eveneens aangewezen als subTOPgebied binnen de EHS en is aangeduid als Cultuurhistorische hoofdstructuur.

Artikel 2.10 Cultuurhistorische hoofdstructuur

1. Als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' wordt aangewezen de gebieden 'Historische buitenplaatszone', 'Militair erfgoed', 'Agrarisch cultuurlandschap' en 'Archeologie' waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Cultuurhistorie.
2. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. Historische buitenplaatszone: de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone wordt behouden en versterkt;
 - b. Militair erfgoed: de cultuurhistorische waarde van het militaire erfgoed wordt behouden en versterkt;
 - c. Agrarisch cultuurlandschap: de cultuurhistorische waarde van het agrarisch cultuurlandschap wordt behouden en versterkt;
 - d. Archeologie: de cultuurhistorische waarde van het bekende en verwachte archeologisch erfgoed wordt behouden en versterkt.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie.

Toetsing

Het initiatief is getoetst door een archeoloog van de gemeente Leusden. Deze heeft het plangebied vrijgegeven voor archeologisch onderzoek.

Artikel 4.9 Landschap

1. Als 'Landschap' wordt aangewezen de gebieden 'Eemland', 'Gelderse Vallei', 'Groene Hart', 'Rivierengebied', 'Utrechtse Heuvelrug', 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' en 'Stelling van Amsterdam' waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landschap.
2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.
3. Een ruimtelijk plan bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.
4. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Toetsing

Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. robuuste eenheid;
2. reliëfbeleving;
3. extreme historische gelaagdheid.

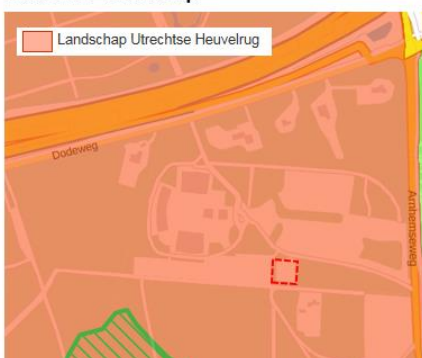
De voorgenomen uitbreiding van het parkeerterrein doet geen onevenredige afbreuk aan de kwaliteiten. De uitbreiding sluit aan op het bestaande parkeerterrein en draagt bij aan het tegengaan van parkeeroverlast waar het landgoed op dit moment mee kampt.

Doordat de uitbreiding aansluitend en in overeenstemming met de bestaande parkeervoorziening wordt gerealiseerd en het feit dat op de locatie waar uitbreiding wordt gerealiseerd geen noemenswaardige cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn zal het project geen negatieve invloed hebben op de cultuurhistorische waarden in het gebied.

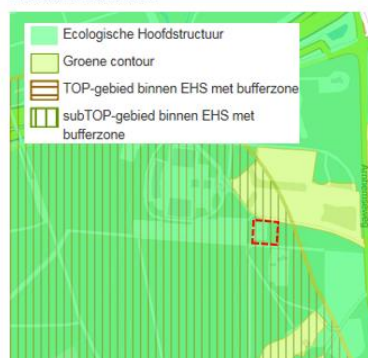
Kaart 3: Cultuurhistorie



Kaart 7: Landschap



Kaart 8: Natuur



Figuur 3.2: Uitsnede relevante themakaarten PRV

Artikel 4.11 Ecologische hoofdstructuur

1. Als 'Ecologische hoofdstructuur' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Natuur.
2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die de wezenlijke kenmerken en waarden beschermen, in stand houden en ontwikkelen.

3. Een ruimtelijk plan bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden, tenzij:
 - a. er sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële andere mogelijkheden zijn, of de ruimtelijke ontwikkelingen nieuwe bebouwing of terreinverharding binnen omheinde militaire terreinen mogelijk maken;
 - b. negatieve effecten voor de natuur worden zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur elders, met dien verstande dat:
 - a. compensatie plaatsvindt in natura in de omgeving van de ruimtelijke ingreep;
 - b. het ruimtelijk plan waarin de compensatie wordt geregeld, gelijktijdig wordt vastgesteld met het ruimtelijk plan waarin de aantastende ruimtelijke ingreep mogelijk wordt gemaakt, tenzij verzekerd is dat de compensatie wordt gerealiseerd;
 - c. de compensatie minimaal gelijkwaardig is aan het verlies aan waarden en kenmerken.
 - c. voor zover compensatie in natura niet mogelijk is in de omgeving en elders ook niet mogelijk is, moet de resterende schade financieel worden gecompenseerd.
4. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan en bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende wezenlijke kenmerken en waarden.
5. Gedeputeerde Staten kunnen een gebied grenzend aan de 'Ecologische Hoofdstructuur' aanwijzen als 'Ecologische Hoofdstructuur' waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Natuur, wanneer de nieuwe natuur is vastgelegd in een ruimtelijk plan. Wanneer zij een gebied aanwijzen, wijzigen zij gelijktijdig het gebied 'Luchtvaartterrein' waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Verkeer en Vervoer.

Artikel 4.11a TOP-gebieden en subTop-gebieden

1. Als 'TOP-gebieden' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Natuur. Als 'subTOP-gebieden' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Natuur.
2. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die de waterhuishoudkundige situatie negatief beïnvloeden.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop hiermee in het plan is omgegaan.

Artikel 4.12 Groene contour

Binnen de groene contour liggen gebieden die van belang worden geacht voor het functioneren van de EHS, maar niet onder de EHS zelf vallen, omdat er geen financiering met overheidsmiddelen mogelijk is. Binnen deze gebieden kan op vrijwillige basis EHS gerealiseerd worden. Onomkeerbare ingrepen en processen, zoals grootschalige verstedelijking die het realiseren van natuur binnen de groene contour onmogelijk maakt, zijn niet toegestaan.

Toetsing

De uitbreiding vindt plaats in de EHS. Via een Nee-tenzij onderzoek is bepaald wat de aantasting van de EHS is. Het onderzoek is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Uit het onderzoek komt naar voren dat de uitbreiding niet leidt tot een significante aantasting van de EHS, mits voldaan wordt aan een goede inpassing van het parkeerterrein en het voortzetten van het maaibeheer op het aangrenzende grasland. In de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde opgenomen dat de aanleg en het gebruik van de parkeerplaats

alleen is toegestaan indien het stuk grasland als natuurlijk grasland in gebruik is (en dus een bijpassend maaibeheer wordt toegepast).

3.2.3. NATUURBEHEERPLAN 2013

Het Natuurbeheerplan provincie Utrecht 2013 is een geconsolideerd plan waarin het Natuurbeheerplan 2013 zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 25 september 2012 en de wijziging op het natuurbeheerplan 2013 zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 17 september 2013 verwerkt zijn. Het natuurbeheerplan vormt een belangrijk instrument voor de realisering van het rijks- en provinciale natuur- en landschapsbeleid waaronder de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op de ambitiekaart van zowel het natuurbeheerplan 2016 als 2017 is aan het plangebied geen beheertype toegekend. Ook is het plangebied niet opgenomen bestaande natuur of om te vormen landbouwgrond naar natuur.

Toetsing

De voorziene uitbreiding op ontwikkelingslocatie zal worden gecompenseerd door circa 4000 m² aangrenzend grasland om te vormen van intensief beheerd gazon naar extensief beheerd grasland. Het onderhoud bestaat uit 2 keer per jaar maaien en afvoeren van het maaisel. Op die manier zal de bodem verder verschralen en dat komt de natuurwaarden binnen het landgoed ten goede.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 VISIE 2010: BOUWEN AAN EEN KRACHTIG LEUSDEN

De gemeente Leusden heeft een ontwikkelingsvisie opgesteld, waarin de hoofdlijnen zijn aangegeven voor de ontwikkelingsrichtingen op het gebied van wonen, werken en welzijn. Een vitaal Leusden wordt daarbij vooropgesteld waarbij het sociale en culturele welzijn, de ruimtelijke ontwikkeling, economie, verkeer en vervoer en het landelijk gebied belangrijke aspecten zijn.

De visie kan op hoofdlijnen als volgt worden samengevat:

- Op sociaal en cultureel vlak streeft men naar een krachtige en zelfstandige samenleving. Het behoud en de verbetering van maatschappelijke kwaliteiten is van groot belang. Dit wil zeggen dat actief ingespeeld moet worden op de veranderende samenstelling van de bevolking;
- Leusden wil zich inzetten voor behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan: Een gevarieerd woonmilieu met stedelijke voorzieningen in een landelijke omgeving;
- Benadrukking van de ligging in de overgang tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei; Actieve oriëntatie op het buitengebied.
- Doelstellingen zijn het terugdringen van het woningtekort en het zorgvuldig afbouwen van de randen van Leusden.
- Daarnaast wil Leusden de kwaliteit van het buitengebied versterken. De ontwikkeling van de natuur- en milieukwaliteit in aantrekkelijke landschappen staat voorop, onder meer door het realiseren van ecologische verbindingzones. Voorts wenst de gemeente verbreding van de activiteiten in het buitengebied.
- Naast (duurzame en biologische) landbouw worden landschapsonderhoud en recreatief medegebruik nieuwe inkomstenbronnen in het landelijk gebied. Tenslotte verdienen het openbaar vervoer en het winkelcentrum aandacht.

Toetsing

Het voorgenomen initiatief zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landgoed. Het parkeren wordt op één locatie geconcentreerd en de capaciteit is hiermee voldoende om in de behoefte te voorzien.

3.3.2 MILIEUBELEIDSPLAN 2009 - 2013

Het milieubeleidsplan 2009-2013 is een toetsingskader bij ruimtelijke plannen. Dit plan is in november 2009 vastgesteld door de raad. Op 14 november 2013 is een besluit genomen, waarmee de werking van het milieubeleidsplan is verlengd tot en met 2015. In het milieubeleidsplan zijn milieukwaliteitsprofielen opgenomen. Het plangebied ligt in het buitengebied van Leusden. Voor deze onderbouwing zijn dan ook de beleidsdoelen voor het gebiedstype "Buitengebied" van toepassing. Onder andere de volgende beleidsdoelen zijn voor het voorgenomen initiatief van belang:

- verminderen energieverbruik in buitengebied;
- beperken lichthinder;
- voorkomen van nieuwe en saneren van bestaande bodemverontreiniging;
- bewaken van rust en stilte;
- beschermen zeldzame flora en fauna en behoud en versterking van natuurwaarden.

Toetsing

Onderhavig plan draagt bij aan het behoud en de versterking van natuurwaarden in het buitengebied, door ontwikkeling extensief grasland aangrenzend aan het plangebied. Het plan draagt daarmee bij aan de beleidsdoelen van het Milieubeleidsplan.

4. THEMATISCHE BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de bij het opstellen van deze onderbouwing van kracht zijnde beleidskaders ten aanzien van de in relatie tot het plan relevante thema's. Daar waar nodig, wordt dieper ingegaan op de keuzes die in het plan zijn gemaakt op basis van de kaders. Milieuaspecten en water komen aan bod in de volgende hoofdstukken.

4.1 ARCHEOLOGIE

4.1.1 BELEID

Inleiding

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta vormen de basis voor de omgang met archeologie in deze wet. Naast archeologie op het land en onder water heeft de Erfgoedwet betrekking op museale objecten, musea en monumenten. Samen met de in 2019 in te voeren Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het Nederlandse cultureel erfgoed mogelijk. In de Omgevingswet worden alle onderdelen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving samen gebracht. Tot de invoering van deze wet zullen alle over te nemen delen van de Monumentenwet uit 1988 van kracht blijven. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht in de Erfgoedwet. Op grond van de Monumentenwet is de raad verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Archeologische Beleidskaart

De archeologische waarden en verwachtingen zijn aangegeven op de archeologische beleidskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten en landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen. De archeologische beleidskaart is samen met de erfgoedverordening door de gemeenteraad vastgesteld. Deze beleidskaart kent een onderverdeling in gebieden. Per gebied is een beleidsadvies geformuleerd. Naast Rijksmonumenten en gemeentelijke ondergrondse monumenten zijn er gebieden met een hoge archeologische waarde aangewezen. Ook is er een verdeling gemaakt tussen gebieden met een hoge, middelhoge en een lage archeologische verwachting.

4.1.2 ARCHEOLOGIE IN RELATIE TOT HET PLANGEBIED

Archeologische waardevolle gebieden

Binnen het plangebied bevinden zich geen wettelijk beschermde archeologische monumenten of bekende archeologische waarden. Wel zijn er archeologische verwachtingen.

Archeologische waardevolle verwachtingsgebieden

Het plangebied ligt in een zone met een hoge archeologische verwachting. In geval van ontwikkelingen van terreinen groter dan 100 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld dient voorafgaand een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Archeologische verwachtingen

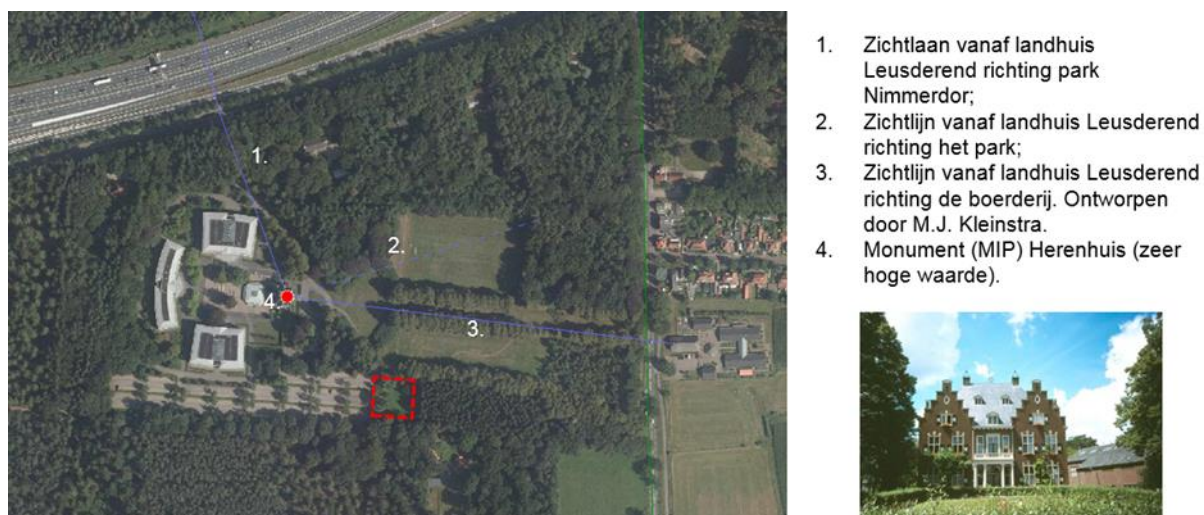
Het plangebied heeft een hoge verwachting, omdat het bij een landgoed ligt. Het gaat om een huis daterend uit 1916. Er zijn geen aanwijzingen dat het een oudere voorganger heeft. De werkzaamheden voor de nieuwe parkeerplaats gaan niet dieper dan 40 cm onder het maaiveld. Bovendien ligt de uitbreidingslocatie relatief ver van het huis vandaan. De verwachting is dan ook dat archeologische resten niet zullen worden verstoord. Het plangebied kan daarom worden vrijgegeven voor archeologisch onderzoek. Dit geldt nadrukkelijk alleen voor de uitbreiding van de parkeerplaatsen op de in deze ruimtelijke onderbouwing aangegeven locatie en diepte.

Mochten de werkzaamheden toch dieper dan 40 cm onder het maaiveld gaan plaatsvinden, dient contact op te worden genomen met de (adviseur van) de Gemeente Leusden.

Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens grondverzet een archeologische ‘toevalsvondst’ wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van dit grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de Gemeente Amersfoort, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.”

4.2 CULTUURHISTORIE

Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. “Behoud door ontwikkeling” is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Om meer inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarden van het plangebied en de omgeving is de digitale cultuurhistorische Atlas van de Provincie Utrecht (CHAT) van de provincie Utrecht geraadpleegd (zie figuur 4.1). De gegevens uit de digitale cultuurhistorische Atlas van de Provincie Utrecht (CHAT) zijn in ingedeeld op beleidsspeerpunt (buitenplaatsen, militair erfgoed, agrarisch cultuurlandschap en archeologie), en bijgewerkt in 2015. Voor landgoed Leusderend worden met name de zichtlijnen in relatie tot het landhuis hoog gewaardeerd. Het landhuis zelf is opgenomen als monument.



Figuur 4.1: Uitsnede digitale cultuurhistorische Atlas

Toetsing

Er worden als gevolg van de uitbreiding van de parkeervoorziening geen historische lijnen, vlakken of landschappen aangetast noch komen op een andere manier cultuurhistorische waarden in het geding.

4.3 VERKEER EN PARKEREN

Het landgoed bestaat uit drie paviljoens waar diverse bedrijven gevestigd zijn (totaal 19.537 m² bvo). De ruimtes worden onder andere verhuurd voor opleidings- en trainingsorganisaties of als centrale opleidings- en trainingslocatie voor bedrijven. Het huidige parkeerterrein heeft een capaciteit van 350 parkeerplaatsen. De parkeernormen die voor het plangebied gelden zijn ontleend aan “kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” het ASVV (CROW, 2012). Voor bedrijfsverzamelgebouwen buiten de bebouwde kom hanteert het CROW een norm van minimaal 1,7 tot 2,2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Uitgaande van deze norm zijn er 333 tot 430 plaatsen nodig en is de huidige capaciteit net voldoende. In de praktijk blijkt de parkeercapaciteit echter onvoldoende om aan de parkeervraag te kunnen voldoen. Door de verschillende trainingen en opleidingen is een sterke wisseling in de piekbelasting. Door het tekort aan parkeercapaciteit wordt er geparkeerd op verschillende ongewenste locaties verspreid over het landgoed. De wild geparkeerde auto's zorgen voor een rommelig beeld en hebben een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed. De wens is om het bestaande terrein uit te breiden met 80 parkeerplaatsen. Het totaal komt hiermee op 430 plaatsen. Dit resulteert in een capaciteit van 2,2 per 100

m² bvo. Hiermee kan ruimschoots worden voldaan aan de (verwachte) parkeervraag en wordt 'wildparkeren' tegengegaan.

4.4 BESCHERMDE FLORA EN FAUNA

De bescherming van soorten en hun leefgebieden is geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn en op nationaal niveau verankerd in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van daartoe aangewezen gebieden. Deze gebieden bestaan uit Natura 2000 gebieden en Beschermde Natuurmonumenten. Natura 2000 gebieden is de overkoepelende naam voor de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Activiteiten die schade toebrengen aan de beschermde natuur zijn verboden. Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura2000-gebied of Beschermde Natuurmonument.

De Flora- en faunawet (Stb. 1998,402) richt zich op de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is het nee, tenzij principe. Dit betekent dat geen schade mag worden toegebracht, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. Alle inheemse zoogdieren (uitgezonderd bruine rat, zwarte rat en huismuis), alle inheemse vogelsoorten, alle amfibieën en reptielen, een aantal vissen, plantensoorten en andere diersoorten zijn beschermd.

Door grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen zijn in Nederland veel natuurgebieden en verbindingen tussen deze gebieden verloren gegaan. Om deze reden is het Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in werking gesteld om enerzijds bestaande verbindingen te beschermen en anderzijds om nieuwe verbindingen te creëren. Op deze manier wordt een goed functionerend netwerk tussen natuurgebieden gerealiseerd. In deze gebieden zijn geen nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen toegestaan die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied tenzij daarmee een groot openbaar belang gediend is en er geen reële alternatieven voorhanden zijn. In dat geval moet de schade zoveel mogelijk beperkt worden door het treffen van mitigerende maatregelen en moet de resterende schade gecompenseerd worden.

Met ingang van 1 januari 2017 wordt de Wet Natuurbescherming van kracht. Deze vervangt onder andere de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet.

Toetsing

BTL advies heeft in het plangebied een quickscan natuurwaarden uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Doel van het onderzoek was te bepalen of de ingrepen op het perceel van invloed kunnen zijn op een gunstige staat van instandhouding van mogelijk te beschermen soorten en mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Concluderend kan worden gesteld dat er mogelijke een kleine verstoring is van broedvogels. Deze mogelijke verstoring is eenvoudig door een gerichte planning te mitigeren. Als de mitigerende maatregel nageleefd wordt, hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

Effecten op broedvogels kunnen voorkomen worden door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of deze ruim voor het begin van het broedseizoen aan te vangen. In dat laatste geval zullen gevoelige broedvogels het gebied mijden en elders in de volop aanwezige alternatieve gebieden in de omgeving gaan broeden. Als gevolg hiervan kunnen vanaf dat moment de werkzaamheden dagelijks uitgevoerd worden zonder het gevaar op verstoring.

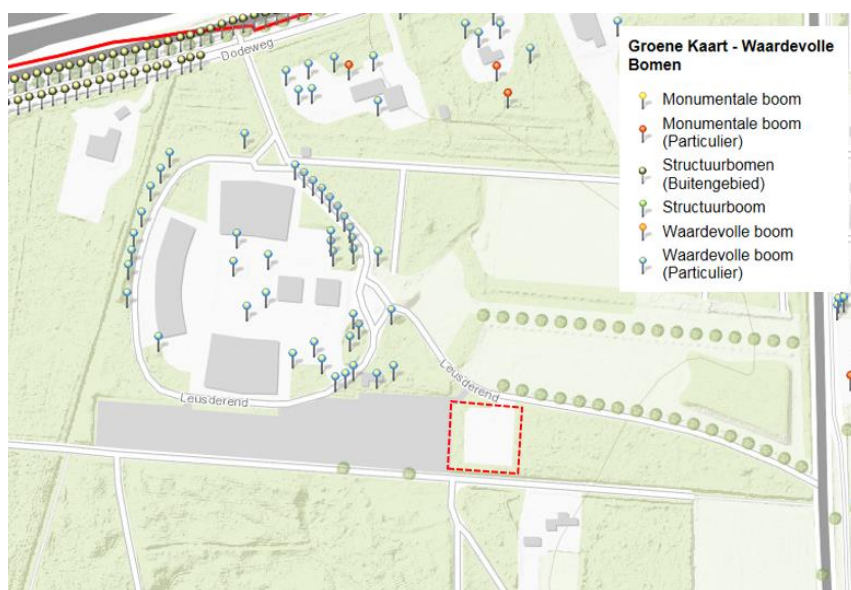
In de Flora- en Faunawet wordt geen datum genoemd voor het broedseizoen. Op het moment dat beschermde inheemse broedvogels bezig zijn met hun broedproces, mogen er geen versturende werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden, dus ongeacht de periode van het jaar. De meeste vogels broeden echter in de periode van 15 maart t/m 15 juli.

4.5 BOMENVERORDENING 2012

Binnen het plangebied staan enkele bomen welke als gevolg van de uitbreiding worden gekapt. Er gelden verschillende regels voor bomen die in de bebouwde kom staan en bomen die in het buitengebied staan. Bomen in de bebouwde kom vallen onder de bomenverordening. Hierin staan de exacte regels omtrent het kappen en planten van bomen. Bomen die in het buitengebied staan en niet op een erf staan, vallen onder de Boswet.

Toetsing

Voor onderhavige locatie (eigen terrein) is de bomenverordening van toepassing. Er is voor de kap alleen een vergunning vereist als de boom is opgenomen op de Groene Kaart. De te kappen bomen zijn niet opgenomen op de Groene Kaart en kunnen daarom zonder vergunning worden gekapt (zie figuur 4.2). Er worden in totaal 18 bomen gekapt. In het inrichtingsplan (bijlage 1) worden 12 nieuwe bomen geplant.



Figuur 4.2: Uitsnede Groene Kaart

5. MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk geeft aan hoe de milieuaspecten een rol hebben gespeeld bij het opstellen van de voorliggende onderbouwing.

5.1 BODEMKWALITEIT

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Wanneer een toekomstige functie mogelijk wordt belemmerd door de bodemkwaliteit, zal een verkennend bodemonderzoek moeten aantonen of dit daadwerkelijk het geval is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om te kijken of de toekomstige functie van het gebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem.

Toetsing

De gemeente Leusden beschikt niet over een bodemkwaliteitskaart. Om inzicht te krijgen in bodembedreigende activiteiten, die hebben plaats gevonden in het onderzoeksgebied is het bodemloket geraadpleegd. Het bodemloket geeft geen bodembedreigende activiteiten weer in het plangebied. Op grond van het (historisch) grondgebruik wordt ingeschat dat er geen bodemverontreinigingen aanwezig zijn. De nieuwe functie (parkeerplaats) betreft geen bedrijfsmatige activiteiten die vervuilen kunnen zijn voor de bodem. De afgegraven grond wordt op eigen terrein weer verwerkt. Gesteld kan worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Nader onderzoek wordt daarom niet nodig geacht.

5.2 GELUID

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h gebieden. Deze zijn op basis van hun snelheidsregime gedezoneerd. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen.

Toetsing

Een parkeervoorziening is geen geluidgevoelige bestemming op grond van de Wet geluidhinder. Toetsing aan de Wet geluidhinder is dus niet nodig, een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.3 LUCHTKWALITEIT

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze AMvB, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project IBM.

Toetsing

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Met het oog op de beperkte omvang van de uitbreiding is de invloed hiervan op de luchtkwaliteit te beschouwen als "niet in betekende mate". Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.4 GEUR

In de Wet geurhinder en veehouderij gelden verschillende normen, afhankelijk of de locatie al dan niet is gelegen in een concentratiegebied of binnen dan wel buiten de bebouwde kom. Verder is de norm afhankelijk van de soort geurgevoelig object.

De maximale geurnorm op een geurgevoelig object, vanuit een dierverblijf waarin dieren met geuremissiefactor (vleesvarkens, legkippen en/of schapen) aanwezig zijn, bedraagt 3 ouE/m³. Voor de dierverblijven waarin zogenaamde afstandsdiere (melk- en kalfkoeien, zoogkoeien, vrouwelijk jongvee, pelsdieren en paarden) aanwezig zijn, bedraagt de minimumafstand tot de buitenzijde van een gevoelig object in dit geval 50 meter. Voor alle dieren geldt overigens dat de afstand tussen de buitenzijde van het dierverblijf en de buitenzijde van de woning ten minste 50 meter moet bedragen.

Toetsing

Op de locatie worden geen geurgevoelige objecten gerealiseerd. Er zal met de beoogde ontwikkeling derhalve geen sprake zijn van aantasting van vergunde rechten van omliggende gezonde bedrijven.

5.5 EXTERNE VEILIGHEID

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geen norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Toetsing

Het plan is niet in strijd met het Bevi en is niet gelegen in de directe nabijheid van een transportroute of buisleiding vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor het plangebied zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

5.6 MILIEUHINDER BEDRIJVGHEID

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave maart 2009) opgesteld. In die publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. Categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De VNG publicatie geeft richtafstanden tot een omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.



Figuur 5.1: Verklaring VNG afstand

Een 'gemengd gebied' wordt als volgt beschreven: een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. De omgeving nabij de inrichting is gezien de ligging direct langs de A28 te typeren als een gemengd gebied.

Toetsing

Het parkeerterrein wordt in oostelijke richting uitgebreid. Ten zuidoosten van de geplande uitbreiding bevindt zich op een afstand van circa 25 meter een woonbestemming (zie figuur 5.1). De VNG-publicatie: Bedrijven en Milieuzonering (uitgave april 2007) hanteert voor autoparkeerterreinen in relatie tot een gemengd gebied een richtafstand aan van 10 meter vanuit het oogpunt van geluidhinder. De woning is gesitueerd buiten de voorgeschreven richtafstand. Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitbreiding van het parkeerterrein.

5.7 KABELS EN LEIDINGEN

In of nabij het plangebied liggen geen planologische relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden.

6. WATERPARAGRAAF

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit hoofdstuk geeft daar uitvoering aan.

6.1 WETTELIJK TOETSINGSKADER

Het nationale en provinciale waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan en in het Provinciaal Waterplan.

6.1.1 WATERWET

In de Waterwet (2009) zijn acht oude waterwetten samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de KRW te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

6.1.2 PROVINCIAAL WATERPLAN 2010 – 2015

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

6.2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIG SITUATIE

Bodem en grondwater

Ter plaatse van het plangebied is sprake van zandgrond gelegen in een hoger gelegen dekzandrug.

Hoogteligging

Het huidige parkeerterrein loopt af in oostelijke richting en varieert globaal tussen NAP + 7,3 m en + 5,3 m. De hoogte van het maaiveld op de locatie van de uitbreiding (geraadpleegd op www.ahn.nl) ligt op circa NAP + 5,2 m.

Oppervlaktewater in de omgeving

Het gebied watert af in een watergang die aan de zuidkant van het perceel grenst. Deze wordt op de keurkaart van Waterschap Vallei & Eem aangeduid als tertiaire watergang.

Grondwater

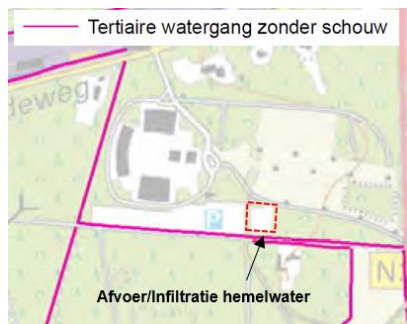
In de digitale atlas van provincie Utrecht is de gemiddelde grondwaterstand aangegeven door middel van zogenaamde grondwatertrappen. Het plangebied heeft een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 0,8 tot 1,2 m-mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van >1,6 m-mv.

Grondwatersysteem

Het grondwatersysteem kan onderscheiden worden in infiltratie, kwel- en intermediaire gebieden. In de digitale atlas is te herleiden dat de locatie wordt aangeduid als infiltratiegebied. Een infiltratiegebied is een gebied waar het regenwater goed in de bodem kan infiltreren (wegzakt).

Verwerking hemelwater

Het voorliggende plan heeft een beperkte toename van verhard oppervlak tot gevolg. De verharding (parkeerplaatsen) wordt uitgevoerd in doorlatende halfverharding en de rijbanen worden geasfalteerd (zie inrichtingsplan bijlage 1). Het hemelwater afkomstig van de rijbanen wordt, net als op de huidige parkeerplaats, opgevangen in straatkolken. Deze kolken zijn met elkaar verbonden en lozen op de aangrenzende watergang (zie figuur 6.1 en 6.2). Hier kan het hemelwater infiltreren.



Figuur 6.1: Uitsnede Keur



Figuur 6.2: Waterloop waarop de parkeerplaats afvoert

7. UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten van het uitbreidingsplan komen volledig voor rekening van initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten welke verbonden zijn aan de procedure worden verhaald via leges. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

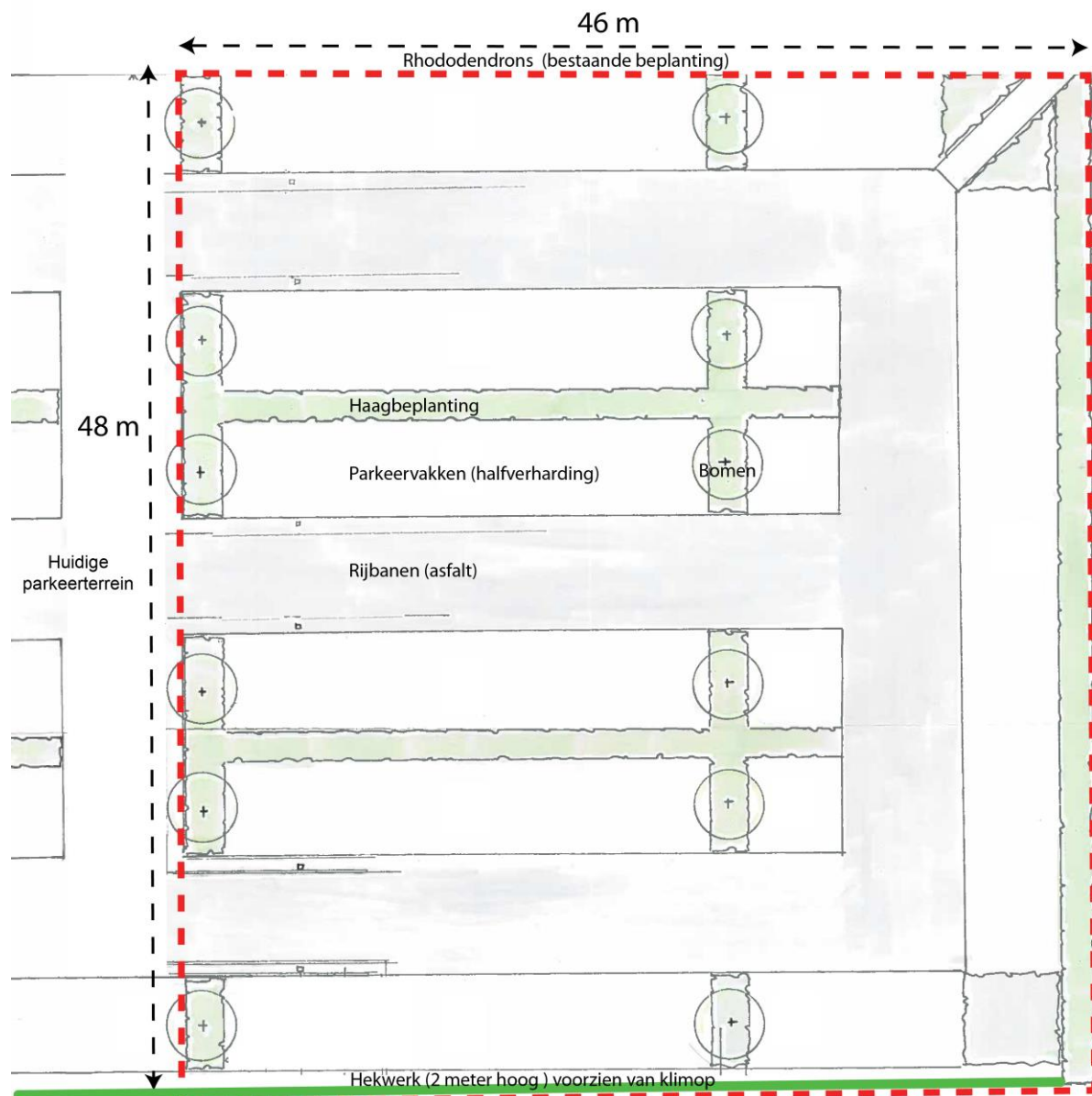
De initiatiefnemer heeft op 24 november 2016 de belanghebbenden geïnformeerd middels een informele brief. De brief is naar zes woonadressen verstuurd. Er zijn tot op heden nog geen reacties en/of bezwaren binnengekomen. De verwachting is dat het initiatief niet op bezwaren zal stuiten. Het initiatief wordt ingepast op eigen terrein en direct omwonenden zullen hier geen hinder van ondervinden. Daarnaast leidt het initiatief ertoe dat de parkeervraag weer op eigen terrein kan worden opgelost.

Bezwaarprocedure

Als de adviezen uit het wettelijk vooroverleg zijn verwerkt, wordt het plan ter inzage gelegd. Hierbij wordt de concept-omgevingsvergunning samen met de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende tekeningen ter inzage gelegd gedurende zes weken. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen tegen de concept-omgevingsvergunning.

8. BIJLAGEN

BIJLAGE 1: INRICHTINGSPLAN



Inrichtingsplan uitbreiding parkeerterrein landgoed Leusderend

- 80 parkeerplaatsen (halfverhard)
- Omvang uitbreiding: 2208 m²

 Grens plangebied

BIJLAGE 2: BRIEF BELANGHEBBENDEN

Don Bosco Onroerend Goed

Familie Van Ginkel
Arnhemseweg 2
3832GL Leusden

Leusden, 24 november 2016

Geachte familie Van Ginkel,

In 2000 heeft VODW Marketing het landgoed Leusderend betrokken. Vanaf het begin is Don Bosco Onroerend Goed BV de eigenaar van het landgoed, VODW was (en is) de grootste gebruiker én feitelijk beheerder van terrein en gebouwen. Inmiddels zijn alle panden volledig verhuurd en blijkt dat de capaciteit van de parkeervoorziening niet toereikend is. Regelmatig ontstaat parkeerchaos die resulteert in geparkeerde auto's op plekken in het park die daarvoor niet bedoeld zijn. Daarom is er een plan gemaakt om het huidige parkeerterrein uit te breiden met 80 plekken. Wij willen deze aanleggen op het braakliggende stukje grond waar vroeger de waterzuivering lag. Dit is aansluitend aan de huidige parkeerplaats en krijgt dezelfde inrichting en uitstraling.

Momenteel zijn wij bezig met het aanvragen van de omgevingsvergunning bij de Gemeente Leusden. Als deze vergunning verleend wordt, hopen we voorjaar 2017 met de aanleg te starten.

Hebt u naar aanleiding van deze brief nog vragen, dan willen wij u graag nader informeren over dit plan. Neem in dat geval even contact met mij op, mijn telefoonnummer is (033) 432 66 11.

Met vriendelijke groet

Drs R.J de Kimpe
Don Bosco Onroerend Goed BV

BIJLAGE 3: NEE TENZIJ ONDERZOEK EHS

Separate bijlage.