

Gemeente Leusden
Arnhemseweg 95

8 december 2016
Ruimtelijke onderbouwing

Kenmerk 0327-11-T01
Projectnummer 0327-11

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldende bestemmingsplan	2
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Geschiedenis	4
2.2.	Huidige situatie	5
2.3.	Toekomstige situatie	5
3.	Beleidskader	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	13
4.1.	Algemeen	13
4.2.	Bodem	13
4.3.	Archeologie	13
4.4.	Waterhuishouding en waterparagraaf	13
4.5.	Flora en fauna	14
4.6.	Geluid	16
4.7.	Luchtkwaliteit	16
4.8.	Externe veiligheid	17
4.9.	Bedrijven en milieuzonering	18
4.10.	Vormvrije MER-beoordeling	20
5.	Uitvoerbaarheid	21
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	21
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Restaurant De Mof staat aan de T-kruising tussen de Arnhemseweg en de Leusbroekerweg in het buitengebied van de gemeente Leusden. In september 2013 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht besloten deze T-kruising te reconstrueren tot een rotonde. Door de aanleg van de rotonde verbetert de verkeersveiligheid op de huidige ongeregelde T-kruising.

De huidige in- en uitrit van restaurant de Mof dient in verband met die reconstructie te worden verplaatst van de Arnhemseweg naar ander zijde van het gebouw aan de Leusbroekerweg. Hiermee komt de rechtstreekse in- en uitrit op de drukke Arnhemseweg te vervallen. Via de rotonde kunnen bezoekers op een veiligere manier bij het restaurant komen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



De verplaatsing van de in- en uitrit maakt een ingrijpende aanpassing van het perceel noodzakelijk. De eigenaar van Restaurant de Mof heeft in dit kader afspraken gemaakt met de provincie als initiatiefnemer voor de aanleg van de rotonde inzake een financiële tegemoetkoming hierin. Een van de onderdelen van de die aanpassing is een uitbreiding van de keuken. Deze is door middel van vergunningvrij bouwen - voorafgaand aan de reconstructie- gerealiseerd. Zo doende kan het restaurant tijdens de reconstructie zo optimaal mogelijk kan functioneren.

Om de nieuwe in- en uitrit mogelijk te maken is overigens een strook agrarische grond van het aangrenzende perceel aangekocht. De nieuw in- en uitrit past niet binnen het bestemmingsplan. Daarom heeft de initiatiefnemer aan Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Leusden te verzocht om op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan (projectafwijkingbesluit). Dit rapport omvat de ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is ten behoeve van die procedure.

1.2. Ligging plangebied

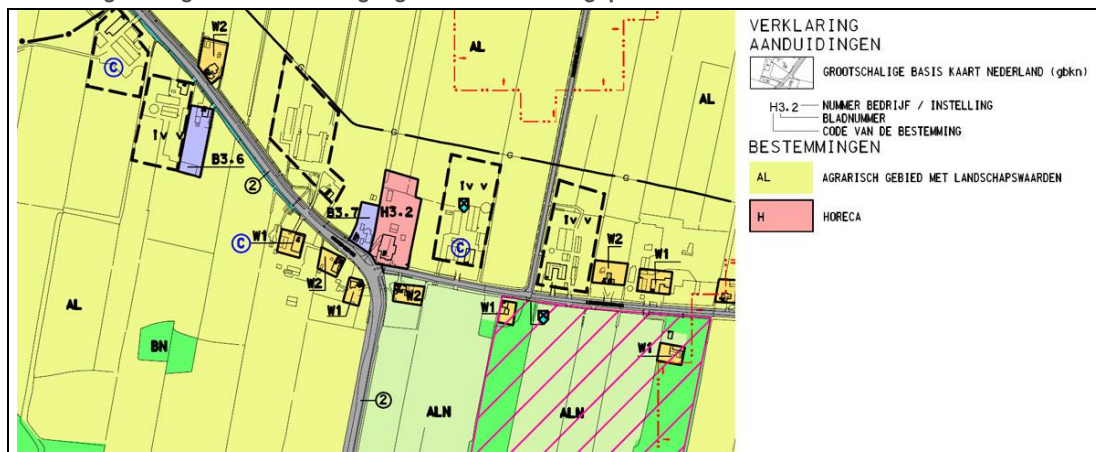
Het plangebied ligt ten zuiden van Leusden (zie afbeelding 1) en is gesitueerd aan de kruising van de Arnhemseweg en de Leusbroekerweg en heeft als adres Arnhemseweg 95.

1.3. Geldende bestemmingsplan

De gemeenteraad van Leusden heeft op 2 april 2009 het bestemmingsplan Buitengebied Leusden 2009 vastgesteld. Dit plan is op 8 december 2009 door Gedeputeerde Staten van Utrecht goedgekeurd. Hierin heeft de planlocatie de bestemmingen "Horeca". De gronden zijn bestemd voor horecabedrijven. Door middel van de nadere bestemming H3.2 is ter plaatse een hotel en/of restaurant toegestaan met twee bedrijfswoningen. De maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag 800 m² bedragen. De bebouwing heeft een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. De nieuwe in- en uitrit heeft gedeeltelijk de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden". Deze bestemming staat geen in- en uitritten ten behoeve van horeca toe.

Het huidige bebouwd oppervlak bedraagt 860 m². Dat is meer dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. In het kader van de verbouwplannen wordt hiervan weliswaar 205 m² gesloopt. Er wordt echter in totaal 425 m² nieuwe bebouwing toegevoegd. Het nieuwe bouwplan past voor wat betreft het bebouwd oppervlak niet binnen de toegestane maximum bebouwingsoppervlakte.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



2. Planbeschrijving

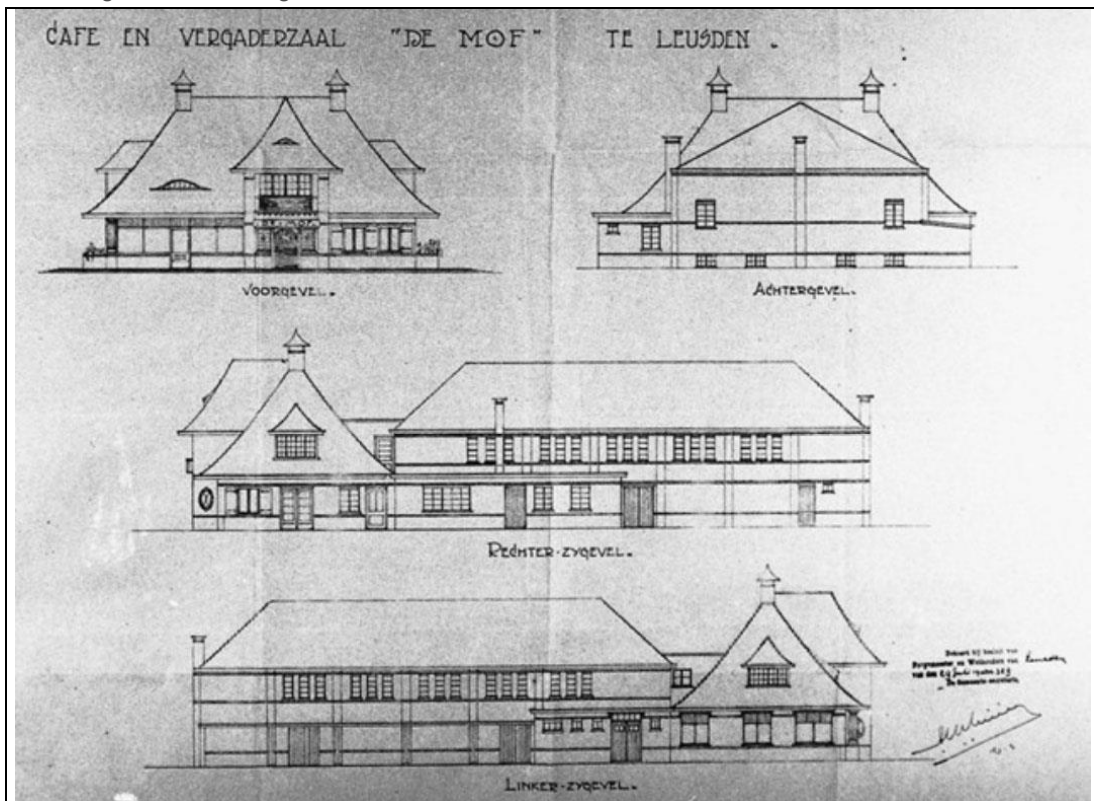
2.1. Geschiedenis

De naam 'De Mof' wordt al omstreeks het jaar 1600 in oude akten genoemd. Destijds had het gebouw al een brouwer-eigenaar. In die tijd werd het brouwen zeer kleinschalig beoefend – meestal door de eigenaar zelf – uitsluitend ter voorziening van de eigen behoefte.

De naam 'De Mof' komt van het hoog-Duitse woord 'Muff' en betekent als 'knorrepot', 'ongemanierde' of 'niet spraakzame persoon'. Rond 1600 ontstond een jaarlijkse stroom van seizoenarbeiders uit Duitsland naar Nederland. Zij kwamen hier te voet en droegen hun schamele bezittingen bij zich. Zij werden 'Buben' genoemd als men vriendelijk wilde wezen en men noemde ze 'Moffen' als men hen liever zag gaan dan komen.

Het restaurant lag op een kruispunt van deze 'Moffenwegen' en was bovendien een rust- en verdeelpunt van vele 'Moffen' die hier langskwamen. Het gebouw veranderde in de loop van eeuwen talloze malen van eigenaar. Het heeft echter altijd een horecafunctie gehad.

Afbeelding 3: Bouwtekening.



In het pand is jarenlang het rechthuis van Leusden en Leusbroek 'gezeteld' geweest. Als neveninkomsten had de uitbater van De Mof tot 1944 verder de functie van tolgaarder. De tolboom

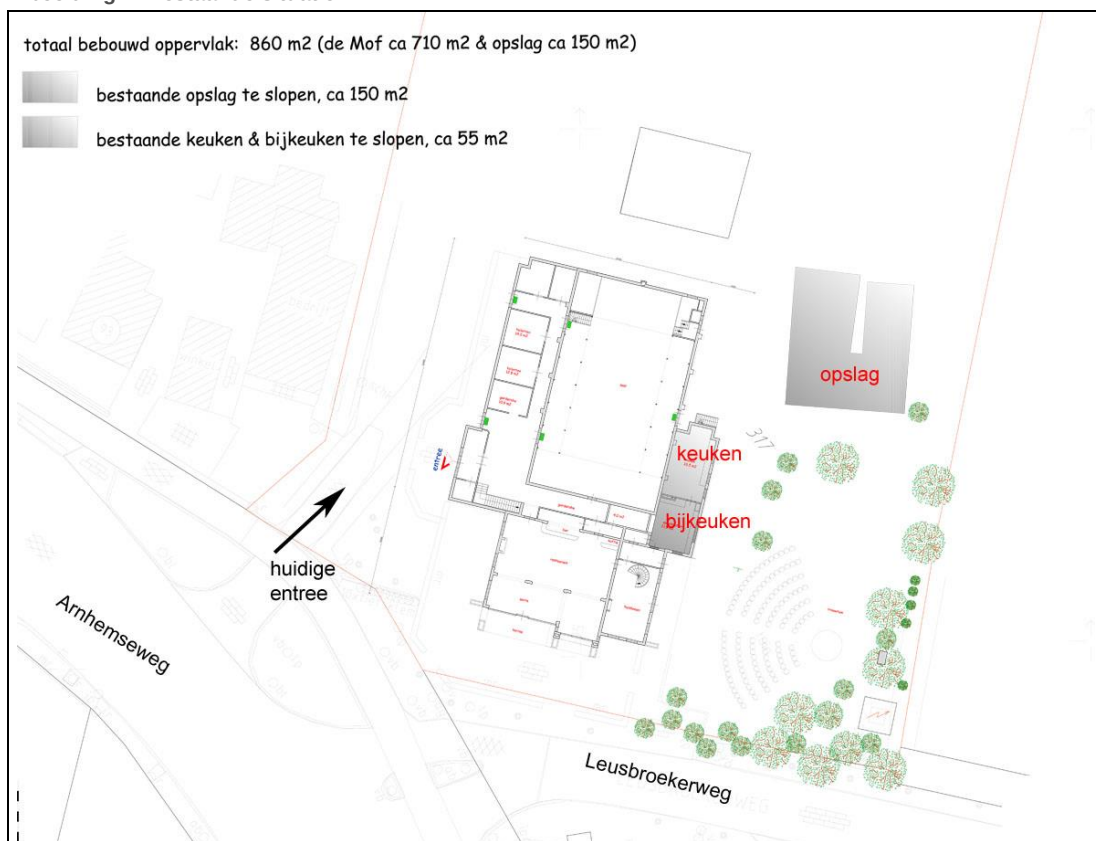
voor de Leusbroekerweg bevond zich net naast De Mof. Voor doorgang met de auto moest worden betaald, met de fiets was het gratis.

Het huidige pand is in opdracht van mej. A.A. de Beaufort in 1935 gebouwd door de architect J. Pothoven. Het gebouw is opgetrokken in Amsterdamse School stijl, met de voor Pothoven zo typerende vorm van de daken.

2.2. Huidige situatie

In de huidige situatie is De Mof een restaurant en een partycentrum. De zalen zijn geschikt voor feesten en partijen van 10 tot 350 personen. Achter het pand is ruim voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. De parkeerplaats is bereikbaar vanaf de Arnhemseweg, langs de westkant van het pand. Aan de zuidoostzijde van het perceel staat een transformatorstation.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.

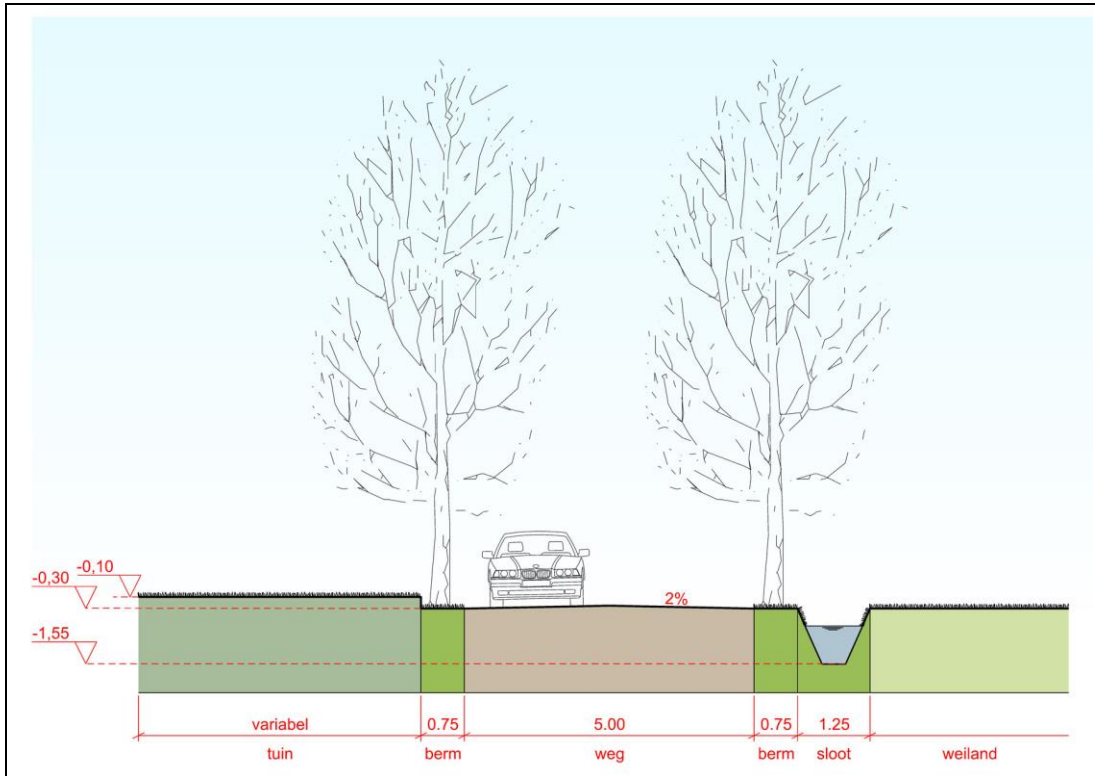


2.3. Toekomstige situatie

Na de aanleg van de rotonde zal de in-/uitrit naar de Arnhemseweg worden afgesloten. Ter plaatse van de huidige entree zal een keerlus worden gemaakt. De nieuwe entree naar de parkeerplaats zal aan de oostkant van het pand aansluiten op de Leusbroekerweg. Vanwege het transformatorstation is het niet mogelijk om de nieuwe in -en uitrit op het huidige kadastrale

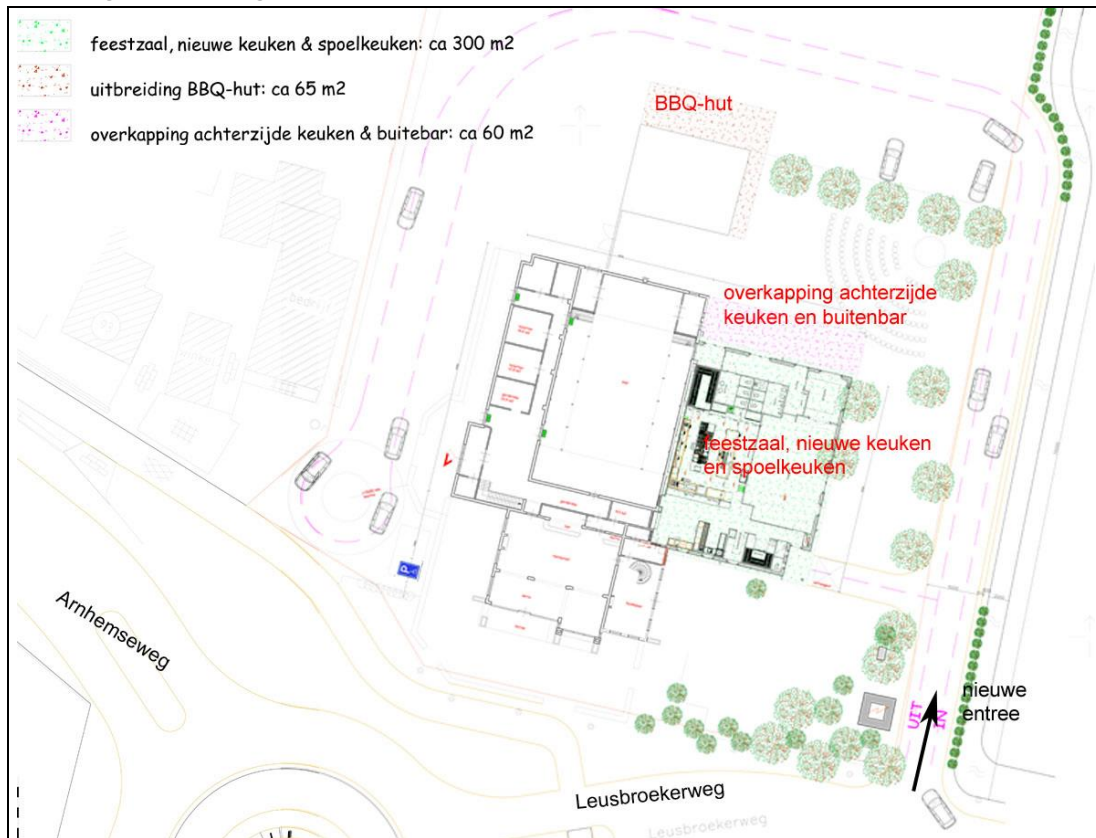
perceel van initiatiefnemer te realiseren. Daarom is een strook agrarische grond aangekocht van het aangrenzende perceel. Deze entree zal door middel van gebiedseigen beplanting (berkenlaan) landschappelijk worden ingepast.

Afbeelding 5: Profiel nieuwe entree.



Het gebouw voor opslag (koel- en vriescel) dat op het tracé van de nieuwe in- en uitrit staat, zal worden gesloopt. De nieuwe koel- en vriescel zal voor een deel worden geïntegreerd in de nieuwe keuken en spoelkeuken aan de oostkant van het pand en voor een ander deel in uitbreiding van BBQ-hut aan de achterzijde van het pand. In de uitbreiding aan de oostzijde van het pand wordt ook een nieuwe feestzaal van ongeveer 70 m² gerealiseerd.

Afbeelding 6: Toekomstige situatie.



3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Uit jurisprudentie (ABRS 201306183/1/R3) blijkt dat bij de realisatie van bedrijfsbebouwing van 400 m² er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, aanhef en onder i, van het Bro. De hoeveelheid bebouwing is in dit geval veel kleiner. Dit betekent dat de ladder niet hoeft te worden toegepast.

Afbeelding 7: Ladder voor duurzame verstedelijking.



De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Zoals de naam al aangeeft is in de PRS het provinciale beleid vastgelegd. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De PRV heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

De toelichting op een ruimtelijk plan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat volgens artikel 3.7 van de PRV, een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan. Door de verplaatsing van de entree en de uitbreiding van het restaurant met een feestzaal en de verruiming van de BBQ-hut, zal de verkeersaantrekkende werking marginaal toenemen. Omdat het restaurant ontsloten wordt op de Leusbroekerweg zal die ontsluiting uit het oogpunt van verkeersveiligheid aanzienlijk verbeteren.

Op grond van artikel 4.2, lid 2 bevat een ruimtelijk plan geen bestemmingen en regels die verstedelijking toestaan. Onder verstedelijking wordt nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen (...). In dit geval is geen sprake van nieuwe vestiging maar van uitbreiding van een bestaand restaurant. Die uitbreiding is bovendien een compensatie in verband met een verkeersreconstructie op initiatief van de provincie Utrecht van de kruising waaraan het bedrijf gevestigd is.

In artikel 4.6, lid 3 van de PRV is bepaald dat bestaande niet-agrarische bedrijven met maximaal 20% van de bestaande bebouwing mogen worden uitgebreid. De uitbreidingsmogelijkheden van Restaurant De Mof blijven onder dit percentage.

Uit de verordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor kleinschalige ontwikkelingen zoals de verbouw van een restaurant voort. De PRS en de PRV hebben daarom geen gevolgen voor de voorliggende planontwikkeling.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Welstandsnota

De Welstandsnota 2014 beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Leusden en dient als toetsingskader voor de welstandstoetsing in het kader van een omgevingsvergunning voor bouwen. Bij het ontwerpen van nieuwe gebouwen of aanpassingen van bestaande bouwwerken moet daarmee rekening worden gehouden.

Bij het ontwerp van de woning zal door de initiatiefnemer rekening worden gehouden met de in de welstandsnota opgestelde richtlijnen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in criteria voor kleinere bouwwerken, objectgerichte criteria, gebiedsgerichte criteria en algemene welstandscriteria. Voor de verbouw van restaurant De Mof zijn met name de objectgerichte criteria en de gebiedsgerichte criteria van belang.

Objectgerichte criteria

Objectgericht criteria kunnen betrekking hebben op de beoordeling van specifieke objecten, waarbij het object, het bouwwerk zelf, bij de toetsing voorop staat. Dit betreft bijvoorbeeld hal-lenhuisboerderijen, (agrarische) bedrijfsbebouwing of (burger-)woningen in het buitengebied. Voor bedrijfsbebouwing zijn in de Welstandsnota specifieke criteria opgenomen. Daarbij dient

overigens te worden opgemerkt dat deze criteria uitgaan van bedrijfsbebouwing bij een bedrijfswoning (hoofdgebouw). Daarvan is in dit geval geen sprake. Het hoofdgebouw wordt in dit geval gevormd door het restaurant. De nieuwe uitbreiding dient gezien te worden als aanbouw van dit hoofdgebouw. De genoemde criteria zijn daardoor niet één-op-één toepasbaar op het bouwplan voor de aanbouw.

De criteria betreffen de plaatsing, de massa en de vorm, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik.

- algemeen
 - de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting;
 - bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling.;
- plaatsing
 - de plaatsing is ondergeschikt aan het hoofdgebouw (woning);
- massa en vorm
 - de hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig;
 - de nokrichting is in de verkavelingsrichting van het landschap;
 - de massaopbouw op het erf is in onderlinge samenhang;
 - de gevelgeleding is horizontaal;
 - de kopgevels kennen een evenwichtige, samenhangende gevelopbouw;
- detaillering, kleur- en materiaalgebruik
 - de gevels worden in metselwerk uitgevoerd. Ander materiaal is toegestaan, mits in donkere tinten uitgevoerd en voorzien van een profiel en een zichtbare metselwerkplint;
 - de dakvlakken worden in pannen uitgevoerd. Ander materiaal is toegestaan mits in grijze of donkere tinten uitgevoerd, afwijkend van de gevelkleur en voorzien van een (golfplaten- of dakpan-) profiel.

Gebiedsgerichte criteria

De gemeente Leusden heeft de welstandscriteria gedifferentieerd naar gebieden. Per gebied zijn specifieke criteria opgesteld. Voor het slagenlandschap, waartoe het plangebied behoort, zijn aanvullende criteria voor massa en vorm bebouwing en voor detaillering, kleur- en materiaalgebruik geformuleerd.

- Algemeen
 - de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting;
 - bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (bijlage A) zoals Arnhemseweg 95(status MIP***) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. De beschrijving uit het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) is uitgangspunt van de beoordeling;

- massa en vorm bebouwing
 - de bebouwing wordt terughoudend vormgegeven;
 - panden hebben een individuele uitstraling;
 - de gevelindeling wordt gekenmerkt door een evenwichtige opbouw;
- detaillering, kleur- en materiaalgebruik
 - de hoofdkleuren zijn terughoudende naturel of gedempte (aard-)kleuren en afgestemd op de omgeving.

Er wordt geen aanleiding gevonden tot een verbijzondering van de loket- en objectcriteria voor de bebouwing in het slagenlandschap.

Bij het ontwerp van de uitbreiding van het restaurant zal door de initiatiefnemer rekening worden gehouden met de in de welstandsnota opgestelde richtlijnen.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Algemeen

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing zijn nog geen onderzoeken uitgevoerd. Dit hoofdstuk zal nadat de gemeente een positief besluit heeft genomen op het principeverzoek worden aangevuld.

4.2. 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.

Het grondverzet heeft al plaatsgevonden. Daarbij is alle afgegraven grond elders binnen het plangebied verwerkt. Derhalve is geen bodemonderzoek uitgevoerd.

4.3. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden geen archeologische dubbelbestemming. Op de Archeologische beleidskaart 2011 van de gemeente Leusden is de locatie aangeduid als 'Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting'. Hiervoor geldt dat bij plangebieden groter dan 500 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De nieuwe in-en uitrit heeft een lengte van 70 meter en een breedte van 5 meter. Gelet op de ondergrens van 500 m² is derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.4. Waterhuishouding en waterparagraaf

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Op 10 maart 2016 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Proces

Bij het doorlopen van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) is geconstateerd dat er in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is op 10 maart 2016 door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. Wel dient in het kader van de uitvoering een watervergunning te worden aangevraagd voor het verleggen van de kavelsloot. Deze zal daarbij één-op-één worden gecompenseerd.

4.5. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en de Wet ruimtelijke ordening (met name via de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur). De soortbescherming is

geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als een belangrijke component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Gebiedsbescherming: Natura2000

Binnen een straal van 3 km rond het plangebied liggen geen beschermde natuurgebieden die zijn aangewezen in het kader van Natura2000. De plannen hebben derhalve geen gevolgen voor natuurgebieden.

Gebiedsbescherming: EHS

De afstand van het plangebied tot het meest nabije deel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ten zuiden van de Leusbroekerweg bedraagt ruim 170 meter. Gelet op het feit dat het plangebied in de huidige situatie al is bebouwd en intensief wordt gebruikt en in het gebruik geen wezenlijke verandering optreedt is er geen enkele aanleiding te veronderstellen dat de ontwikkeling negatieve gevolgen heeft voor de EHS.

Soortenbescherming

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister.

Het perceelsgedeelte waar de uitbreiding van restaurant en keuken wordt gerealiseerd is in gebruik als siertuin. Hier zijn uitsluitend tuinplanten aangeplant. De BBQ-hut wordt uitgebreid op de reeds verharde parkeerplaats. Het plangebied wordt daardoor gekenmerkt door relatief lage potentie voor natuurwaarden en hoge mate van verstoring. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt echter niet nodig geacht. Derhalve is in dit geval geen flora- en fauna onderzoek uitgevoerd.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het bouwrijp maken (1) en de nieuwbouw en de aanleg van de nieuwe in- en uitrit(2).

Ad 1)

Op het perceel zijn geen bomen en/of struiken aanwezig. Hierdoor is de habitat voor diverse algemene soorten zeer beperkt. Door het grondverzet voor het bouwrijp maken zullen geen verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren gaan.

Ad 2)

Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en uitstoot van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt zeker niet tot de (beschermde) natuurgebieden in de omgeving. Ten behoeve van de nieuwbouw hoeven geen waardevolle bomen gekapt te worden. Ter plaatse van de nieuwe in- en uitrit dient één boom te wijken. Hiervoor zal een omgevingsvergunning om deze te kappen worden aangevraagd.

Conclusie

Het grondverzet, de nieuwbouw en het beperkte uitbreiding hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in geringe mate geschaad. Door enkele mitigatiemaatregelen te treffen komt de ecologische functionaliteit van het gebied voor de betreffende soorten niet onder druk te staan. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 tot en met 13) van de Flora- en faunawet worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

Verder wordt aanbevolen:

- Terughoudend te zijn met buitenverlichting en deze zoveel mogelijk af te schermen (bundels alleen naar beneden gericht).
- Bij de aanplant van nieuwe bomen en struiken in de tuin rond het huis inheemse soorten van de betreffende standplaats (droog, voedselarm tot matig voedselrijk) te gebruiken. Deze worden bij voorkeur betrokken van een kweker, die werkt met autochtoon materiaal.

Gezien het, naar verwachting, uitblijven van significant negatieve effecten, mits gewerkt wordt zoals aanbevolen, leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (artikel 75) aangevraagd te worden. De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.6. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) is een restaurant geen geluidgevoelige bestemming. Derhalve is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.7. 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. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren.

Horeca wordt niet genoemd in het Besluit NIBM. Ten opzichte de bouw van 1.500 woningen, veroorzaakt de uitbreiding slechts een zeer marginale bijdrage leveren aan de verslechtering

van de luchtkwaliteit. Daarom is met de NIBM-tool mei 2015 (bron: www.infomil.nl) een berekening gemaakt. Daarvoor is een inschatting gedaan voor de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie. De uitbreiding met een feestzaal van 70 m² biedt maximaal plaats aan 70 gasten. Wanneer van een gemiddelde autobezetting van 2 personen per auto wordt uitgegaan, levert dit 70 autobewegingen extra op. Uit de berekening met de NIBM-tool maart 2015 (zie afbeelding 8) dat de extra bijdrage van het verkeer 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Op grond van deze redenering kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Afbeelding 8: Berekening NIBM-tool.

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)			70
Aandeel vrachtverkeer			3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,09
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

4.8. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als recht-

streeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongeval voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Voor bedrijven is de norm voor het Plaatsgebonden risico 10^{-6} . Deze norm komt uitdrukking in een afstand: de PR-contour.

De risiconormen geven alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Volgens de risicokaart (afbeelding 9) liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven. Het plangebied ligt evenmin in het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen via de (spoor)weg of water. Ten noorden van de planlocatie ligt een hoge druk gasleiding. Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het hierbij gaat om een 18 inch leiding (druk 40 bar, wanddikte 6,28 mm en een diepteligging van 1,60 meter). Hiervoor bedraagt de maximale afstand, 65 meter. Deze afstand geldt voor gebouwen tot een hoogte van 20 meter. De afstand tot de uitbreiding van het restaurant en de BBQ-hut is veel groter. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Afbeelding 9: Externe veiligheid (bron www.risicokaart.nl).



4.9. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuozonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuozonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuozonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Afbeelding 10: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Bestaande en toekomstige situatie

Een restaurant met feestzaal wordt in de VNG-brochure gedefinieerd als "Restaurants, cafetaria's snackbars, viskramen e.d., detailhandel, hotels en pensions met keuken". In de lijst met functiemenging worden deze aangemerkt als categorie A-activiteiten. Categorie A-activiteiten zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

"Hotel, restaurants, cafetaria's, snackbars, café's, bars en detailhandel " zijn ingedeeld in de categorie 1. Hierbij geldt, op basis van het gebiedstype 'rustige woonwijk', een grootste richtafstand voor het aspect geluid, deze richtafstand bedraagt 10 meter.

Gelet op de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen bestaat er geen belemmering om het restaurant uit te breiden.

4.10. Vormvrije MER-beoordeling

Op grond van het Besluit m.e.r. dient in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, 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.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. 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 (globale) exploitatieberekeningen blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. De Gemeente Leusden zal een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten met deze initiatiefnemer. In deze exploitatieovereenkomst heeft de Gemeente Leusden het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de Gemeente Leusden.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal de uitgebreide procedure uit de Wabo worden doorlopen. In dat kader kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het voorontwerp verzonden aan de gebruikelijke instanties. De samenvatting en de beantwoording hiervan worden te zijner tijd in een separate notitie verwerkt.