

**Gemeente Leusden**  
**Speelkamp 34**

**Ruimtelijke onderbouwing**

September 2020

Kenmerk 0327-24-T01  
Projectnummer 0327-24



# Inhoudsopgave

|        |                                  |    |
|--------|----------------------------------|----|
| 1.     | Inleiding                        | 1  |
| 1.1.   | Aanleiding                       | 1  |
| 1.2.   | Vigerend bestemmingsplan         | 2  |
| 2.     | Planbeschrijving                 | 3  |
| 2.1.   | Bestaande situatie               | 4  |
| 2.2.   | Toekomstige situatie             | 4  |
| 2.2.1. | Aanpassing gebouw                | 4  |
| 2.2.2. | Parkeren                         | 5  |
| 3.     | Beleid                           | 7  |
| 3.1.   | Rijksbeleid                      | 7  |
| 3.2.   | Provinciaal beleid               | 7  |
| 3.3.   | Gemeentelijk beleid              | 8  |
| 4.     | Milieu-aspecten                  | 10 |
| 4.1.   | Algemeen                         | 10 |
| 4.2.   | Geluid                           | 10 |
| 4.3.   | Bodem                            | 11 |
| 4.4.   | Archeologie                      | 11 |
| 4.5.   | Luchtkwaliteit                   | 12 |
| 4.6.   | Externe veiligheid               | 12 |
| 4.7.   | Water                            | 14 |
| 4.8.   | Flora en fauna                   | 14 |
| 4.9.   | Bedrijven en milieuzonering      | 15 |
| 5.     | Uitvoerbaarheid                  | 17 |
| 5.1.   | Economische uitvoerbaarheid      | 17 |
| 5.2.   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 17 |
| 6.     | Conclusie                        | 18 |

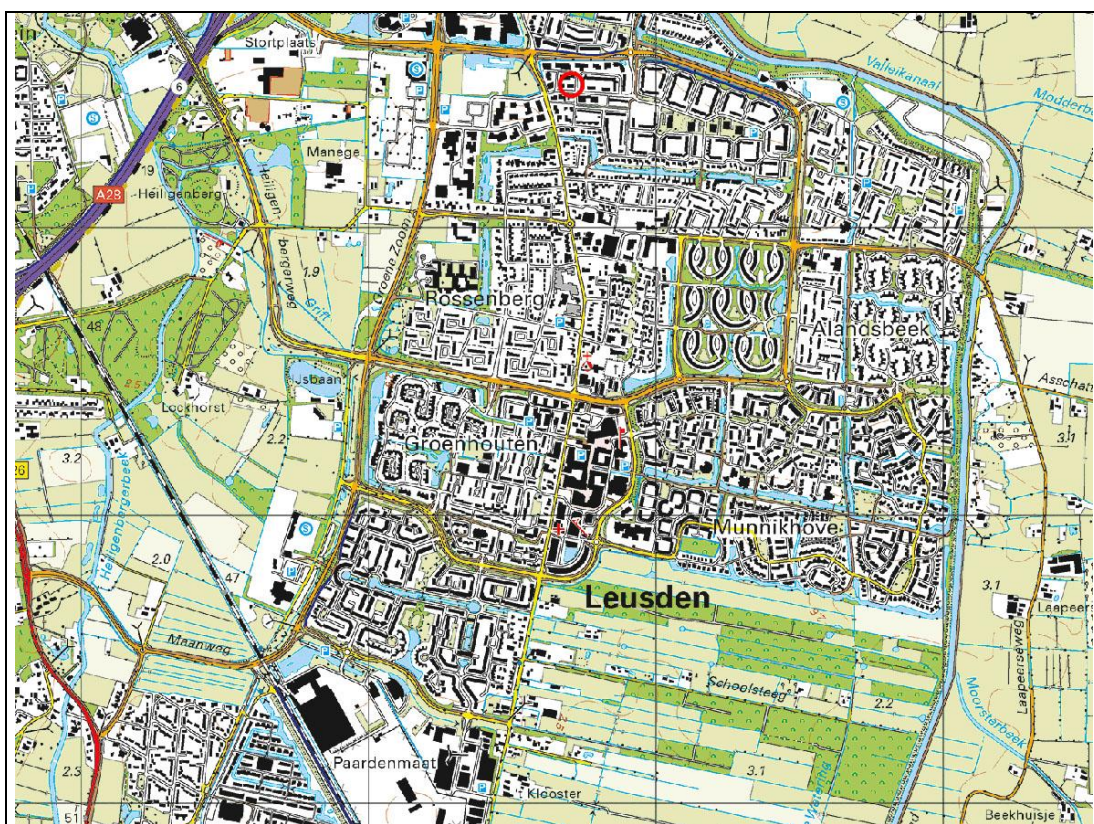


## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Op de kantorenlocatie Ruige Veld aan de noordzijde van Leusden is de laatste jaren sprake van structurele leegstand. De provincie Utrecht is samen met de acht kantoorgemeenten, waaronder de gemeente Leusden, pro-actief in haar aanpak van leegstaand vastgoed. In dat kader werkt de provincie zeer nauw samen met de gemeenten en marktpartijen bij de transformatie van leegstaand vastgoed.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Binnen deze kantorenlocatie komt het vrijstaande kantoorpand aan de Speelkamp 34 leeg te staan. De eigenaar van het pand heeft in eerste instantie geprobeerd nieuwe huurders te vinden. Omdat gebruikers steeds hogere eisen stellen aan kantoren, bleek dit in de huidige kantorenmarkt geen haalbare optie. De eigenaar heeft daarom besloten het pand te verbouwen tot 9 appartementen, waarvoor tevens een 3e bouwlaag wordt toegevoegd.

Op grond van de beheersverordening "Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen" (zie paragraaf 1.2) is het gebruik als woningen niet mogelijk. Het gebruik ten behoeve van wonen past niet binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Om de bouw van de woningen mogelijk te maken zal aan burgemeester en wethouders van de Gemeente Leusden verzocht

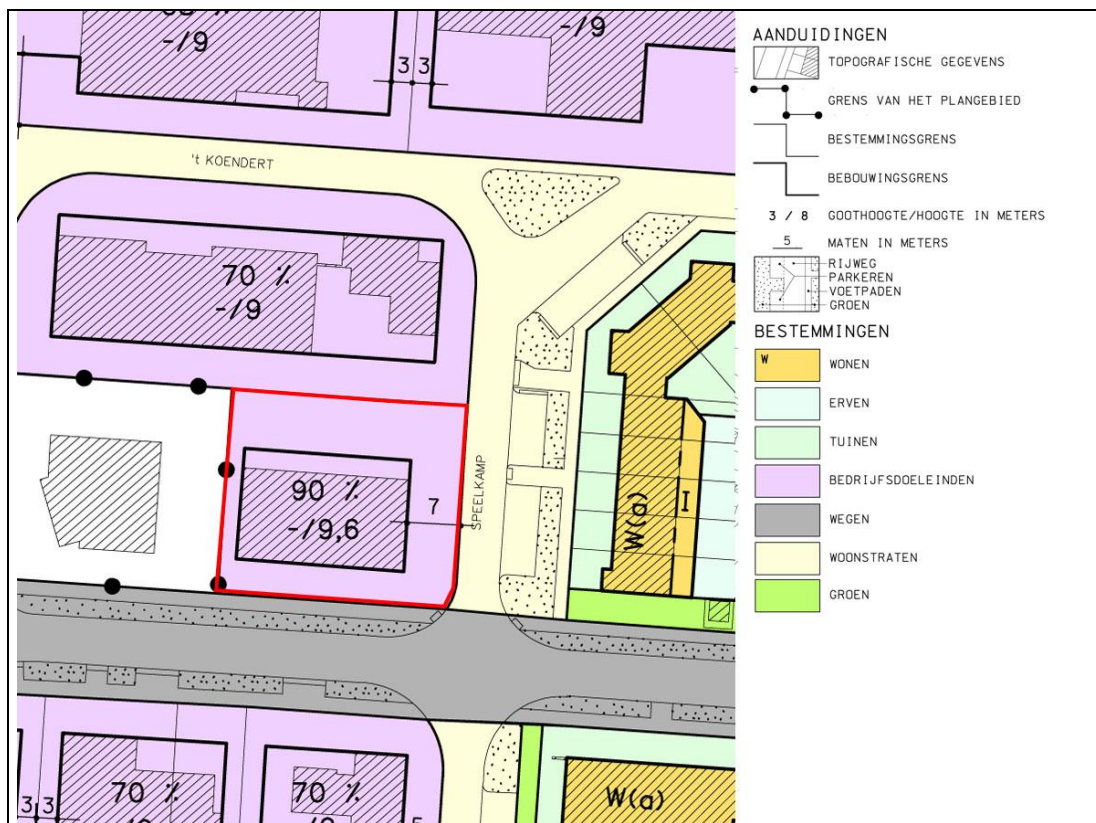
worden om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan (projectafwijkingbesluit). Dit rapport omvat de ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is ten behoeve van die procedure.

## 1.2. Vigerend bestemmingsplan

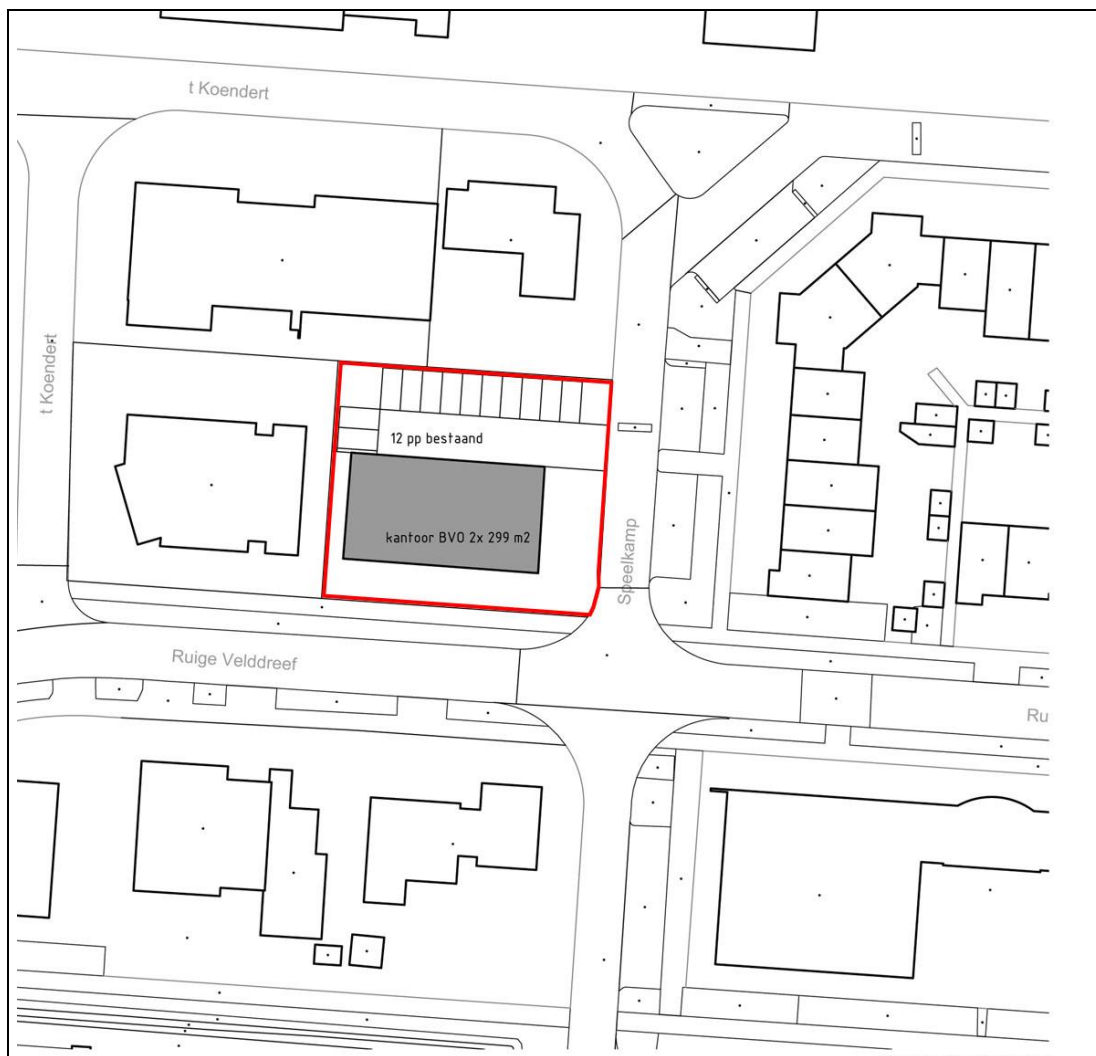
Voor de planlocatie geldt de beheersverordening "Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen", die op 14 november 2013 door de door de gemeenteraad van Leusden is vastgesteld. Op grond van artikel 3.1 van de beheersverordening is het bestemmingsplan 't Ruige Veld, Uitwerking 1995 van toepassing. Volgens de plankaart van dat bestemmingsplan heeft de locatie daarin de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven uit categorie 1 of 2, kantoren en voor de daarbij behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en parkeeraccommodatie. Het gebruik ten behoeve van wonen past niet binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven dat voor 90% mag worden bebouwd met een maximale bouwhoogte van 9,6 meter.

Het perceel heeft geen archeologische dubbelbestemming. Omdat er geen sprake is van een uitbreiding van het bebouwd oppervlak, is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding bestemmingsplan Ruige Veld, Uitwerking 1995.



Afbeelding 3: Bestaande situatie.



## **2. Planbeschrijving**

### **2.1. Bestaande situatie**

Ruige Veld / Speelkamp is een kleine kantoorlocatie in een woonomgeving. De locatie vormt een (geluids)buffer tussen de Randweg en de achterliggende woonwijk 't Ruige Veld. In totaal zijn hier 26 bedrijven gevestigd in met name kleinschalige kantoor- of bedrijfspanden. Daarnaast zijn hier enkele woon-werkcombinaties te vinden. De branchering is divers, maar vooral de branches groot- en detailhandel; reparatie van auto's en advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening zijn in aantallen bedrijven sterk vertegenwoordigd. In totaal werken er ruim 400 mensen op deze locatie.

Ruige Veld / Speelkamp heeft door haar ligging in een woonwijk met de achterzijde richting de Randweg voor bedrijvigheid een gesloten en minder aantrekkelijke uitstraling. De kwaliteit van de openbare ruimte en het vastgoed is gemiddeld. Het vastgoed oogt wat verouderd, maar is goed onderhouden. Parkeren vindt plaats op eigen kavel of in de omliggende woonwijk, waar diverse kleinschalige parkeervoorzieningen zijn. De bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer is voldoende.

Aan de noord- en westzijde van de Speelkamp zijn bedrijfspanden aanwezig die met name als kantoor worden gebruikt. Aan de oostkant staan rijwoningen. Het pand aan de Speelkamp 34 dateert uit 1990 (Bron: Bagviewer). Het pand dat bestaat uit twee bouwlagen is in gebruik geweest als kantoor door diverse gebruikers. Ten noorden van het pand zijn 12 parkeerplaatsen aanwezig.

### **2.2. Toekomstige situatie**

#### **2.2.1. Aanpassing gebouw**

Het kantoorpand zal worden gerenoveerd en worden verbouwd tot een appartementengebouw met 9 huurappartementen in de vrije sector. De 4 appartementen op de begane grond krijgen een terras op het zuiden. Voor de 3 appartementen op de 1e verdieping worden balkons aan de zuidgevel aangebouwd. Daarboven wordt een derde bouwlaag toegevoegd, waarin 2 appartementen komen. De appartementen hebben een omvang tussen 66 en 123 m<sup>2</sup> BVO.

Het schetsontwerp is ter eerste beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. De conclusie van de ARK is dat een derde bouwlaag in principe aanvaardbaar is. Het advies is wel om bij de materialisering uit te gaan van twee soorten materialen: baksteen en hout. Bij de uitwerking van het architectonisch ontwerp is met dit advies rekening gehouden.

Op de erfgrans met Speelkamp 32 komt een tuinmuur, van 2,4 meter aflopend tot 1 meter hoog. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een zienswijze die was ingediend, die inmiddels is ingetrokken. De tuinmuur geeft een verminderde inkijk en beperkt overlast van het toenemende aantal verkeersbewegingen in het entreegebied (noordzijde) van het pand, van de direct aangelegen achtertuin van Speelkamp 32.

### 2.2.2. Parkeren

De parkeerdruk in de directe omgeving is relatief hoog, met name in de avonduren. In het collegebesluit van 14 juni 2016 is het beleid vastgelegd voor het parkeren bij een transformatie van een leegstaand kantoorpand naar woonfunctie. Dit beleid is ook overgenomen in de 'Leidraad bij transformaties kantoor naar appartementen van 30 oktober 2017'. Gelet op dit beleid is 1,5 parkeerplaats voor de appartementen aanvaardbaar, gegeven de wens om een andere functie te geven aan leegstaande kantoren. In totaal zijn er dus 14 (=9 x 1,5) nodig.

Er worden op het terrein 15 plaatsen aangelegd. Hiervan zijn er 3 (=9 x 0,3) voor bezoekers. De 4 parkeerplaatsen haaks op de openbare weg worden aan de gemeente overgedragen en krijgen een openbaar karakter. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis.

**Afbeelding 4: Toekomstige situatie (inzet: tuinmuur).**



Het aanleggen van parkeerplaatsen dient te geschieden volgens de NEN 2443 "Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages". Voor haaks parkeren geldt daarbij onder andere:

- lengte minimaal 5 meter;
- breedte minimaal 2,5 meter;
- breedte rijbaan ter hoogte van haaks parkeren minimaal 5,15 meter bij eenrichtingsverkeer en 5,50 meter bij tweerichtingsverkeer.

Deze eisen zijn als uitgangspunt bij de terrein inrichting gebruikt.

### **2.2.3. Afvalinzameling**

In het ontwerp is rekening gehouden met het inpassen van voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijk afval. In het kader van het Afvalbeleid van de gemeente Leusden, dienen grondstoffen (Plastic/Metaal/Drankkarton, papier en GFT) direct bij de woningen te kunnen worden aangeboden.

Voor GFT zal op kosten van de initiatiefnemer een zuil met voldoende capaciteit worden geplaatst. Voor PMD-containers is een opstelplaats voorzien bij de gemeenschappelijke fietsenstalling. Voor papier en glas hoeft geen voorziening te worden getroffen.

Een restafvalcontainer hoeft niet te worden geplaatst, omdat er binnen 250 meter reeds een afvalcontainer is.

### **2.2.4. Duurzaamheid**

Het beleid van de gemeente Leusden is erop gericht initiatiefnemers maximaal uit te dagen om zo dicht als mogelijk in de buurt te komen van energieneutrale gebouwen. Als minimum gelden de eisen voor nieuwbouw uit het bouwbesluit (EPC 0,4). Omdat het de bedoeling het gebruik van aardgas voor woningen op termijn uit te faseren, worden de woningen bij voorkeur all-electric, dus zonder gasaansluiting, uitgevoerd. De initiatiefnemer streeft naar toepassing van zonnepanelen en een warmtepomp. De haalbaarheid van deze maatregelen wordt onderzocht in het kader van de verdere uitwerking en is afhankelijk van de kosten die hiermee gepaard gaan in relatie tot een marktconforme huurprijs voor de woningen.

### **3. Beleid**

#### **3.1. Rijksbeleid**

De transformatie van een bestaand kantoorpand naar een appartementengebouw is vanuit het oogpunt van het Rijksbeleid niet relevant. Ook de ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan (en ook bij een projectafwijkingprocedure) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Op grond van de jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van 11 woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met 9 toe.

Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR. Derhalve voldoet deze Ruimtelijke onderbouwing aan het Rijksbeleid.

#### **3.2. Provinciaal beleid**

De provincie Utrecht is samen met de acht kantoorgemeenten pro-actief in haar aanpak van leegstaand vastgoed. De provincie en gemeenten hebben een gezonde economie en willen dat zo houden door de kracht van sterke steden te benutten en het vestigingsklimaat te verbeteren. De aanpak van (kantoren)leegstand is hier een belangrijk onderdeel van. Deze aanpak wordt via twee sporen uitgevoerd: het sturende spoor en het faciliterende spoor.

##### *Sturende spoor: Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027*

Via het sturende spoor gaat de provincie de nieuwbouwmogelijkheden van kantoren beperken. Op 1 februari 2016 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027 vastgesteld. Hierin staat per kantoorlocatie beschreven hoe groot deze beperking zal zijn. Met het provinciaal inpassingsplan, waarvan het ontwerp op 9 augustus 2018 in ontwerp ter visie is gelegd, wordt deze beperking juridisch vastgelegd. Dit inpassingsplan heeft met name betrekking op nieuwe kantoorlocaties. De locatie Princenhof is derhalve niet in dit inpassingsplan opgenomen.

##### *Faciliterende spoor*

De provincie werkt daarnaast zeer nauw samen met de gemeenten en marktpartijen bij de transformatie van leegstaand vastgoed. Omdat Utrecht een topregio is, biedt de leegstand in onze provincie ook veel kansen: Transformeren van 'werken' naar 'wonen', maar ook van 'werken' naar 'anders werken' of van 'werken' naar 'andere functies'. Instrumenten die de provincie daarbij inzet is het verbinden van kennis (monitoring, website, bijeenkomsten), de inzet van de

Ontwikkelings Maatschappij Utrecht, het uitvoeren van quickscans en het faciliteren van groot-schaligere gebiedstransformaties.

In dat kader wordt geconstateerd dat Princenhof een kantoren- en bedrijvenlocatie aan de noordzijde van Leusden is, direct gelegen aan de overzijde van De Horst en begrenst door woonwijken. Op Princenhof bevinden zich 40 bedrijven die voornamelijk actief zijn in belangen-behartiging, specialistische zakelijke dienstverlening en onderzoek. De totale oppervlakte is 44.000 m<sup>2</sup> bvo, waarvan een fors deel leegstaat.

### 3.3. Gemeentelijk beleid

#### *Visie Werklocaties*

De gemeenteraad van Leusden heeft in november 2014 de Visie Werklocaties vastgesteld. Aanleiding hiervoor was onder meer dat Leusden te maken heeft met flink wat kantorenleeg-stand. Ondanks de centrale ligging van Leusden en de goede bereikbaarheid zijn er werkloca-ties waar verpaupering op de loer ligt en de functie van bedrijvigheid onder druk staat. Met de Visie wordt beoogd om de Leusdense werklocaties toekomstbestendig te maken.

De planlocatie vormt onderdeel van de werklocatie Ruigeveld/Speelkamp. Geconstateerd wordt dat het leegstandsniveau met 28% bijzonder hoog is. Ruigeveld / Speelkamp is door de locatie grenzend aan woonwijken geschikt om zich te ontwikkelen tot gemengd woon-werkgebied. De werklocatie biedt nu ook al ruimte aan niet-milieuhinderlijke bedrijven (milieucategorie 1 en 2). De maximale afstand tot wonen is 30 meter.

Een deel van de werklocatie Ruigeveld/Speelkamp is aangewezen als experimenteerzone. Dit houdt in dat eigenaren van (leegstaande) kantoren worden gestimuleerd alternatieve bestem-mingen te zoeken, zoals wonen, zorg, leisure, vergader-concepten, campusontwikkeling, inter-netwinkels, enzovoort. Het gebied biedt zeker aan de parkzijde goede kansen voor woning-bouw.

#### *Woonvisie "Wonen met karakter"*

Op juni 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie "Wonen met karakter" vastgesteld. De be-hoefte aan extra woningen groeit nog de komende jaren, maar die groei vlakt af. Nieuwbouw bedraagt de komende decennia nog maar enkele procenten van de totale voorraad. De be-staande voorraad, de transformatie en herbestemming worden, mede door de veranderende vraag, belangrijker. Leusden streeft daarbij naar een duurzame ontwikkeling. Duurzaamheid gaat verder dan groen en energie. Duurzaamheid is ook een woningvoorraad die lang meegaat en snel is aan te passen op de woonwensen in de gemeente. Binnen de bestaande woning-voorraad, bij kantoren en nieuwbouw, werken is flexibiliteit een sleutelbegrip. Dit betekent dat woningen snel geschikt zijn te maken voor nieuwe doelgroepen. Vooral in het kader van de groeiende vraag naar nieuwe woonvormen voor specifieke doelgroepen (ouderen, zorgdoel-groepen, starters, alleenstaanden, statushouders) biedt dit -afhankelijk van de locatiekwalitei-ten- kansen. De transformatie van een kantoorpand naar appartementen in de vrije huursector

biedt voor verschillende van die specifieke doelgroepen een kans op woonruimte en past daarmee uitstekend binnen de doelstelling van de woonvisie.

In de initiatieffase is de gemeente akkoord gegaan met het realiseren van de beoogde huurwoningen. De plaatselijke makelaar Cor den Daas heeft hierin geadviseerd. De opdrachtgever heeft een onderneming in Leusden en ziet dat zijn personeel moeizaam aan een huurappartement kan komen als starter of een beginnend gezin.

## 4. Milieu-aspecten

### 4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk is per aspect het uitgevoerde onderzoek samengevat of gemotiveerd waarom voor het desbetreffende aspect geen onderzoek noodzakelijk is. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de planontwikkeling in de weg staan.

### 4.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen een geluidgevoelige bestemming. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Het pand ligt binnen de geluidszone van de Randweg, de Zwarteweg en de Ruige Velddreef. Derhalve is akoestisch onderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd. De Speelkamp maakt onderdeel uit van een 30 km/uur-gebied. Voor deze weg is derhalve op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Deze is zijn uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wel meegenomen in het uitgevoerde akoestisch onderzoek.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Randweg en de Zwarteweg ter plaatse van de appartementen niet wordt overschreden. Als gevolg van de Ruige Velddreef wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden. Op één appartement is de geluidbelasting op de gevel 50 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder) en op de overige appartementen 49 dB. Hiervoor dient derhalve een hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden.

Het treffen van bronmaatregelen als het beperken van het aantal voertuigen is niet mogelijk. Het toepassen van een stiller wegdek zou een optie kunnen zijn (ZOAB of dunne deklagen). De reductie bedraagt ongeveer 3 dB. De kosten daarvan zullen echter bij de hogere waarde procedure afgewogen moeten worden tegen het bereikte resultaat voor de nieuwe appartementen (bezwaren van financiële aard). De snelheid op deze weg kan eveneens niet verlaagd worden door de initiatiefnemer. Bij maatregelen in de overdracht moet gedacht worden aan een hoge wal of scherm. Deze zullen echter stedenbouwkundig niet wenselijk zijn. Overdrachtsmaatregelen zijn hierdoor ook verder uitgesloten.

---

<sup>1</sup> Munsterhuis geluidsadvies, Plan Speelkamp 34 te Leusden wegverkeerslawaaï akoestisch onderzoek, B02.18.069-RM, Borne, 10 september 2018

Omdat het in de onderhavige situatie om een transformatie gaat, is de bepaling van de karakteristieke geluidwering ( $G_{A,k}$ ) niet aan de orde. Echter het binnenniveau dient bepaald te worden om te beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ten behoeve van de bepaling van het binnenniveau, dient gerekend te worden met de cumulatieve geluidbelasting exclusief de aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder. Uit het onderzoek blijkt dat de maximale geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de gevels van de appartementen maximaal 55 dB bedraagt. Er zijn aanvullende maatregelen nodig om aan het gewenste binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen. Deze zullen in een gevelweringonderzoek aangegeven worden.

#### 4.3. Bodem

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

Het bestaande pand wordt inpandig verbouwd en er wordt een verdieping op geplaatst. In verband met de functieverandering vinden geen bodemingrepen plaats. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is, zoals aangegeven in de memo van de gemeente Leusden van 6 december 2017 als reactie op het principeverzoek, derhalve niet zinvol danwel noodzakelijk.

#### 4.4. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden 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 heeft het plangebied geen dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Aangezien de bebouwing gehandhaafd blijft en het feit dat ten behoeve van het planvoornemen geen bodemwerkzaamheden verricht hoeven te worden, vormt het aspect 'archeologie' geen belemmering voor de doorgang van het plan. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet zinvol danwel noodzakelijk.

#### 4.5. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 'Milieukwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer is onder Titel 5.2 "luchtkwaliteitseisen" de regelgeving voor luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu opgenomen. Deze regelgeving staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Artikel 5.16, lid 1 uit de Wet milieubeheer geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (lid 2) mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt -al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Samen met de Wet luchtkwaliteit zijn op 15 november 2007 de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide bijdraagt is NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoren. Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

In dit geval is er sprake van het toevoegen van 9 wooneenheden in plaats van een kantoor. Dit aantal blijft ruimschoots onder de ondergrens van 1.500 woningen. Uit het oogpunt van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen om mee te werken aan de gevraagde functieverandering.

#### 4.6. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoen aan de afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het

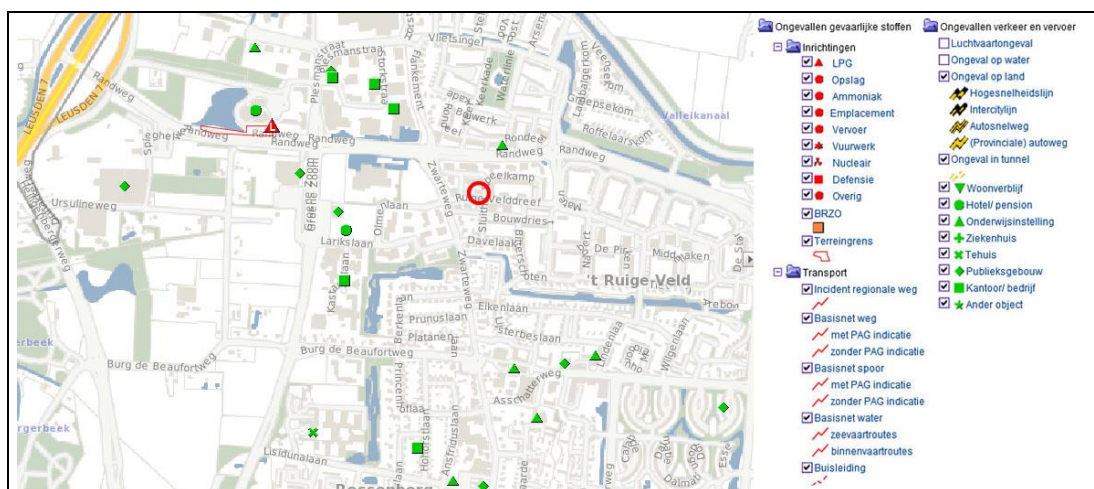
kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven 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 binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):** Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd 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 rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

**Abbeelding 5: Fragment risicokaart.**



Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. De planlocatie ligt niet binnen de invloedssfeer van industriële activiteiten, transportassen of buisleidingen die relevant zijn in het kader van het aspect externe veiligheid.

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen beperkingen voor de transformatie van de kantoorfunctie naar woningen.

#### **4.7. Water**

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

In het kader van de planontwikkeling is er alleen sprake van een inpandige verbouwing. Er zullen geen ingrepen plaatsvinden waardoor rondom het gebouw een substantiële toename van het verhard oppervlak plaatsvindt. De transformatie van het pand naar een appartementengebouw heeft geen invloed op de waterhuishouding.

#### **4.8. Flora en fauna**

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Het pand wordt uitsluitend inpandig verbouwd en er wordt een verdieping op geplaatst. De planontwikkeling heeft daarmee geen invloed op de soortenbescherming.

Binnen een straal van 3 km rond het plangebied liggen geen beschermde natuurgebieden die zijn aangewezen in het kader van Natura2000. De planontwikkeling heeft ook uit het oogpunt van gebiedsbescherming geen consequenties.

#### **4.9. Bedrijven en milieuzonering**

In planologische procedures waarin bedrijvigheid in de nabijheid van woningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', 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.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde richtafstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden (verlaging met één afstandsstep) worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Indien aan deze richtafstand kan worden voldaan, kan gesteld worden dat de bedrijven een dusdanige milieubelasting hebben dat hinder bij gevoelige objecten niet hoeft te worden verwacht.

Op de percelen rondom Speelkamp 34 zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Bedrijfsactiviteiten in categorie 2 zijn activiteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. Deze hebben in een rustige woonwijk een richtafstand van 30 meter. Doordat er sprake is van een transformatie op een kantorenlocatie is er sprake van een zogenaamd gemengd gebied en is het toelaatbaar dat de richtafstand wordt verlaagd tot 10 meter. Deze afstanden worden gemeten vanaf de bestemmingsgrens tot aan de gevel van de woning.

Op het perceel Speelkamp 32 is een cateringbedrijf aanwezig, dat behoort tot milieucategorie 2. Het pand Speelkamp 34 ligt echter op ruim 10 meter van de perceelsgrens met Speelkamp 32. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand. In de huidige situatie zijn er op de overige percelen rondom Speelkamp 34 kantoren aanwezig. Deze behoren tot milieucategorie 1 en hebben in

een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Daarom vormen deze evenmin een belemmering voor de planontwikkeling.

## **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 plan 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.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Leusden en de initiatiefnemer zullen een anterieure overeenkomst afsluiten. Voor de gemeente Leusden zijn er geen financieel-economische gevolgen voor deze ruimtelijke ontwikkelingen.

### **5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De initiatiefnemer geeft zelf aan dat het van groot belang dat de verbouwing van Speelkamp 34 door de omwonenden positief wordt ontvangen. Daarom wil hij tijdens de planvorming extra aandacht besteden aan de uitstraling van het pand, de parkeergelegenheid en de groenvoorziening. Er is individueel met omwonenden en omliggende bedrijven gesproken. Tijdens deze gesprekken heeft de initiatiefnemer de omwonenden een beeld geschetst van de nieuwe situatie. Daarbij is de nadruk gelegd op de hoofdlijnen, waaronder het aantal appartementen en segment, de gevel van het pand, de derde verdieping, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. In het algemeen staat men positief tegenover de plannen, alleen de bewoner van Speelkamp 32 heeft zorgen geuit, met name over de inkijk vanaf de bovenste verdieping en de bezonning. De initiatiefnemer wil deze bewoner betrekken bij de uitwerking van de plannen met als inzet de inkijk vanuit de appartementen op de bovenste verdieping zoveel mogelijk te beperken.

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze, die inmiddels is ingetrokken zal op de erfgrans met Speelkamp 32 een tuinmuur, van 2,4 meter aflopend tot 1 meter hoog worden gebouwd. De tuinmuur geeft een verminderde inkijk en beperkt overlast van het toenemende aantal verkeersbewegingen in het entreegebied (noordzijde) van het pand, van de direct aangelegen achtertuin van Speelkamp 32.

## 6. Conclusie

Op de kantorenlocatie Ruigeveld / Speelkamp is al jaren sprake van structurele leegstand. Onder meer gelet hierop heeft de gemeenteraad van Leusden in november 2014 de Visie Werklocaties vastgesteld. Door de ligging aan de rand van een woonwijk is Ruigeveld / Speelkamp kansrijk voor herontwikkeling. In die visie is bepaald dat er in Ruigeveld / Speelkamp ook andersoortige bedrijvigheid dan kantoren mogen komen. Bovendien is een deel van het terrein aangewezen als experimenteerzone. Dit houdt in dat eigenaren van (leegstaande) kantoren worden gestimuleerd alternatieve bestemmingen te zoeken, zoals wonen, zorg, leisure, vergaderconcepten, campusontwikkeling, internetwinkels, enzovoort. Het gebied biedt, zeker waar het grenst aan woningbouw, goede kansen voor woningbouw.

Het voormalige kantoorgebouw aan de Speelkamp 34 heeft een bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemming is het wonen niet toegestaan. Rondom het perceel zijn momenteel eveneens kantoren gevestigd, waarvan een deel ook wordt getransformeerd naar woningen. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen om het pand te transformeren naar een appartementengebouw. Op eigen terrein zijn er hiervoor voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Gelet op de Woonvisie "Wonen met karakter" biedt een transformatie naar één- en tweekamerappartementen in de vrije huursector voor verschillende van die specifieke doelgroepen een kans op woonruimte die past binnen de doelstelling van de woonvisie.

In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er vanuit de diverse (milieu)aspecten geen belemmeringen naar voren zijn gekomen voor deze ontwikkeling.