

**Gemeente Leusden**  
**Zwarteweg 30**

**Ruimtelijke onderbouwing**

10 maart 2023

Kenmerk 0327-37-T01  
Projectnummer 0327-37



# Inhoudsopgave

|        |                                                               |    |
|--------|---------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | Inleiding                                                     | 1  |
| 1.1.   | Aanleiding                                                    | 1  |
| 1.2.   | Vigerend bestemmingsplan                                      | 2  |
| 2.     | Planbeschrijving                                              | 3  |
| 2.1.   | Bestaande situatie                                            | 3  |
| 2.2.   | Toekomstige situatie                                          | 4  |
| 2.2.1. | Aanpassing gebouw                                             | 4  |
| 2.2.2. | Verkeer en parkeren                                           | 4  |
| 2.2.3. | Duurzaamheid                                                  | 5  |
| 3.     | Beleid                                                        | 6  |
| 3.1.1. | Nationale Omgevingsvisie (NOVI)                               | 6  |
| 3.1.2. | Ladder voor duurzame verstedelijking                          | 7  |
| 3.1.3. | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening                  | 8  |
| 3.2.   | Provinciaal beleid                                            | 8  |
| 3.2.1. | Omgevingsvisie provincie Utrecht                              | 8  |
| 3.2.2. | Interim Omgevingsverordening                                  | 9  |
| 3.2.3. | Leegstaand vastgoed                                           | 10 |
| 3.3.   | Gemeentelijk beleid                                           | 11 |
| 3.3.1. | Omgevingsvisie stedelijk gebied                               | 11 |
| 3.3.2. | Visie Werklocaties                                            | 11 |
| 3.3.3. | Woonvisie 2021-2025                                           | 12 |
| 3.3.4. | Afwegingskader transformatie kantoorlocaties gemeente Leusden | 13 |
| 3.3.5. | Welstandsnota                                                 | 13 |
| 4.     | Milieu-aspecten                                               | 15 |
| 4.1.   | Algemeen                                                      | 15 |
| 4.2.   | Geluid                                                        | 15 |
| 4.3.   | Bodem                                                         | 16 |
| 4.4.   | Archeologie                                                   | 16 |
| 4.5.   | Luchtkwaliteit                                                | 17 |
| 4.6.   | Externe veiligheid                                            | 17 |
| 4.7.   | Water                                                         | 19 |
| 4.8.   | Flora en fauna                                                | 20 |
| 4.9.   | Bedrijven en milieuzonering                                   | 22 |
| 5.     | Uitvoerbaarheid                                               | 24 |
| 5.1.   | Economische uitvoerbaarheid                                   | 24 |
| 5.2.   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                              | 24 |

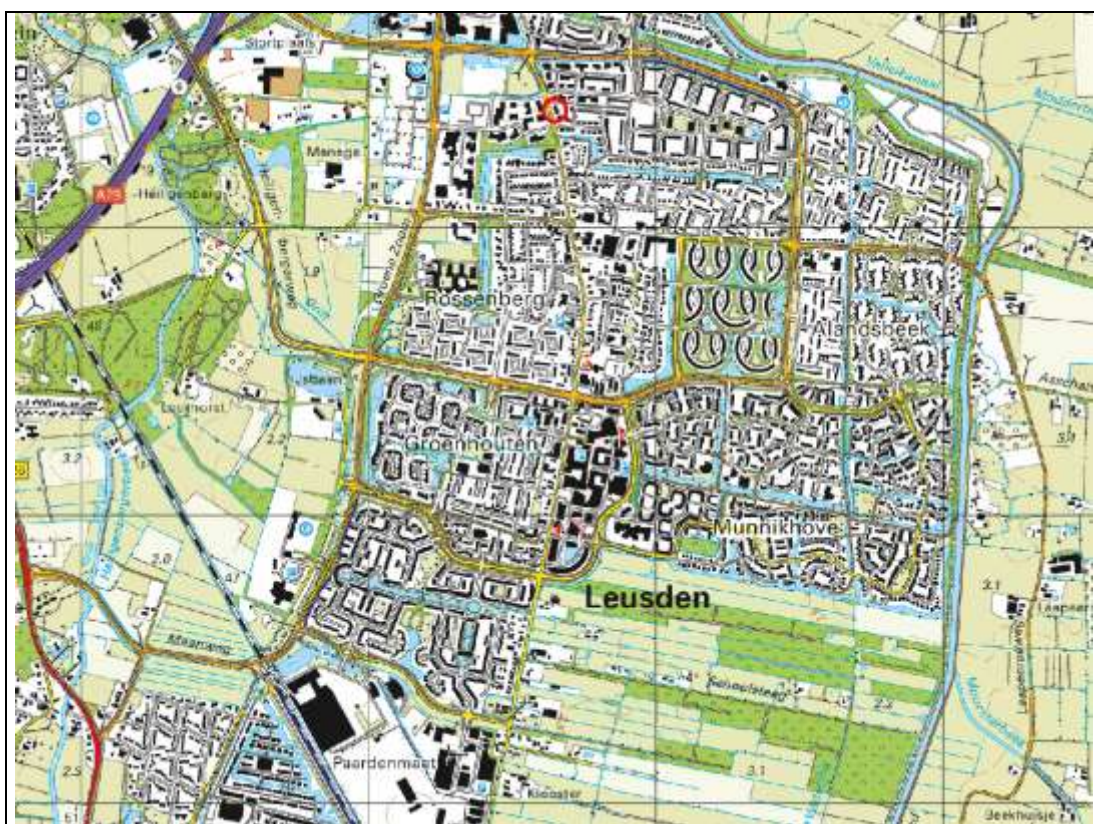


## 1. Inleiding

### 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 staat het vrijstaande kantoorpand aan de Zwarteweg 30 al een aantal jaar leeg. 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 12 appartementen, waarbij het pand zal worden uitgebreid en een volledige derde bouwlaag krijgt.

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 (projectafwijakingsbesluit). 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 de Uitwerking 1995, zijnde een uitwerking van het Bestemmingsplan 't Ruige Veld van toepassing. Volgens de plankaart van dat bestemmingsplan heeft de locatie daarin de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Het gebruik ten behoeve van wonen past niet binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden".

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, herziening 2-1993.



## 2. Planbeschrijving

### 2.1. Bestaande situatie

Ruige Veld / Speelkamp is een kleine kantoorlocatie in een woonomgeving. De locatie vormt een buffer tussen de Randweg en de achterliggende woonwijk 't Ruige Veld. In totaal waren hier begin 2021 36 bedrijven gevestigd in met name kleinschalige kantoor- of bedrijfspanden. Daarnaast zijn hier enkele woon-werkcombinaties te vinden. De branchering is divers, maar vooral in de consultancy en de zakelijke dienstverlening. In totaal werkten er eind 2018 bijna 400 mensen op deze locatie (bron: Afwegingskader transformatie kantoorlocaties gemeente Leusden, zie paragraaf 3.3.4).

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



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.

Op de percelen rondom Zwarteweg 30 zijn voornamelijk kantoor-/bedrijfspanden aanwezig. Recent zijn diverse van die kantoor-/bedrijfspanden op de kantoorlocatie Ruige Veld / Speelkamp getransformeerd naar woningbouw, waaronder Sluithek 6, dat aan de oostzijde aan het plange-

bied grenst. Ook op het bedrijventerrein Princenhof aan de overzijde van de Zwarteweg, vinden deze transformaties plaats. In een aantal gevallen gebeurt dat door de verbouw van bestaande kantoor-/bedrijfspanen, in andere gevallen worden die kantoor-/bedrijfspanen gesloopt en vervangen door nieuwe woningen.

Het pand aan de Zwarteweg 30 dateert uit 1990 (Bron: Bagviewer). Het pand dat bestaat uit 2,5 bouwlaag en is in gebruik geweest als kantoor door diverse gebruikers. Op eigen terrein zijn 19 parkeerplaatsen aanwezig.

## **2.2. Toekomstige situatie**

### **2.2.1. Aanpassing gebouw**

Het kantoorpand zal worden verbouwd tot een appartementengebouw met 12 vrije sector huurappartementen. Op alle 3 verdiepingen worden 4 appartementen gesitueerd. Daarvoor wordt de tweede verdieping uitgebouwd tot de volledige footprint van de huidige begane grond (met uitzondering van het entreeportaal). De appartementen hebben een terras (begane grond) of een balkon als buitenruimte. De appartementen hebben een omvang tussen 64 en 88 m<sup>2</sup>.

Het schetsontwerp is ter eerste beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Het plan is beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit en inpassing in de omgeving. De uitbreiding van het hoofdgebouw is daarbij als stedenbouwkundig passend beoordeeld. De adviescommissie kan op dit punt instemmen met de plantontwikkeling.

### **2.2.2. Verkeer en parkeren**

De woningen worden ontsloten via een inrit naar de 't Koendert. Uit paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2012 blijkt dat goedkope koopappartementen in matig stedelijk gebied in de 'rest bebouwde kom' voor middeldure koopappartementen 5,2 tot 6,0 autobewegingen per woning per etmaal. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit voor 12 appartementen 72 autobewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit 7,2 auto's op het drukste uur van de dag, of te wel één auto per ongeveer 8 minuten.

Op het perceel is in de huidige situatie echter een kantoor gevestigd met een vloeroppervlak van ongeveer 960 m<sup>2</sup> BVO. Daarbij zijn de vigerende bebouwingsmogelijkheden niet volledig benut. Voor kantoren zonder baliefunctie geldt op basis van de ASVV2012 een verkeersintensiteit van 6,3 tot 8,1 autobewegingen per 100 m<sup>2</sup>. Als het een kantoor met baliefunctie betreft, dat ook is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan, bedraagt de een verkeersintensiteit van 12,4 tot 14,8 autobewegingen per 100 m<sup>2</sup>. Wanneer voor het bestaande kantoorpand ook uitgegaan wordt van het hoogste aantal betekent dit dat normatief 77,8 tot 142,1 autobewegingen per etmaal worden gegenereerd. Het aantal verkeersbewegingen neemt daardoor af. Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat door de woningbouwontwikkeling geen onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit op de omliggende wegen ontstaat.

Op basis van de CROW-normering wordt voor de appartementen uitgegaan van 1,5 parkeerplaats per woning. Dat betekent dat in totaal 18 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Op eigen terrein zijn 19 parkeerplaatsen aanwezig. Derhalve zijn er voldoende parkeerplaatsen.

### **2.2.3. Duurzaamheid**

Het gebouw wordt gerealiseerd als een 'all-electric' woongebouw, met verwarming op basis van warmtepompen. Er is dus geen sprake van gas gestookte cv-ketels. Verder wordt wat betreft duurzaamheid aangesloten bij de voor dit pand en de gewenste functie geldende normen.

### 3. **Beleid**

#### 3.1.1. **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het Rijk regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### *Planspecifiek*

Een van de 21 nationale belangen is het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften voor de onderhavige ontwikkeling het meest significant. De opgave is aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2020 en 2035 circa 1,1 miljoen woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden. Daarnaast is er een opgave de gebouwde omgeving in 2050 CO<sub>2</sub>-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. De transformatie van een vrijkomende kantoorlocatie in het bestaand stedelijk gebied naar woningen draagt hieraan bij. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

### **3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de ladder voor duurzame verstedelijking. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

- eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt; mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Uit de Woonvisie 2021-2025 van de gemeenten Leusden blijkt dat tot 2026 naar verwachting nog ruim 750 woningen worden opgeleverd. De woningen in onderhavig bouwplan passen binnen die prognose. In de periode 2026 – 2035 zet het gemeentebestuur in op de productie van 1.050 woningen (gemiddeld 105 woningen per jaar).

Het kwalitatieve woningbouwprogramma uit de Woonvisie voorziet in de behoefte van gezinnen (koop eengezinswoningen), maar ook die van starters (betaalbare koop), senioren (levensloopgeschikt) en huishoudens met een lager- en middeninkomen (sociale huur, middeldure huur en sociale koop). De vrije sector koopappartementen met een oppervlakte van 64-88 m<sup>2</sup> voorzien in de behoefte voor verschillende van deze doelgroepen.

De herontwikkeling van Zwarteweg 30 voorziet in de kwalitatieve woningvraag en past binnen de kwantitatieve woningbehoefte. Daarnaast betreft het een binnenstedelijke ontwikkeling. Tevens zorgt de ontwikkeling voor een kwaliteitsimpuls van het oude en gedateerde bedrijventerrein Ruige Veld / Speelkamp.

#### *Conclusie*

De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.1.3. 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. Omgevingsvisie provincie Utrecht**

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening).

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;

- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Food-valley. Leusden behoort tot de regio Amersfoort. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan de bouw van woningen op een kantoorlocatie. In de Omgevingsvisie wordt daarover wel aangegeven dat de provincie blijft inzetten op vernieuwing van verouderde kantoren op courante locaties en op de herontwikkeling en transformatie van kantoorgebieden met problematische leegstand.

Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' het relevantst. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen. Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnen dorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

#### *Conclusie*

De herontwikkeling van de locatie Zwarteweg 30 binnen de bebouwde kom levert een bijdrage aan de woningopgave. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

### **3.2.2. Interim Omgevingsverordening**

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2022<sup>1</sup> in werking zou treden, was het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

---

<sup>1</sup> Inmiddels is de vermoedelijke datum van inwerkingtreding verschoven naar 1 januari 2023

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Leusden behoort tot de Regio Amersfoort. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Kader voor regionale programmering wonen en werken (PS Utrecht, 30 september 2020) 26.100-31.000 woningen noodzakelijk. De bouw van 12 woningen past binnen deze aantallen.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten transformatie van een kantoorlocatie naar woningbouw en de bouw van de woonunits. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

### **3.2.3. Leegstaand vastgoed**

De provincie Utrecht is samen met de acht kantoorgemeenten, waartoe ook de gemeente Leusden behoort, 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, dat op 10 december 2018 gewijzigd is vastgesteld en onherroepelijk is, wordt deze beperking juridisch vastgelegd. Dit inpassingsplan heeft met name betrekking op nieuwe kantoorlocaties. De locatie Ruige Veld / Speelkamp 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 Ruige Veld / Speelkamp een kantoren- en bedrijvenlocatie aan de noordzijde van Leusden is, direct gelegen aan de overzijde van De Horst en begrensd door woonwijken. Op Ruige Veld / Speelkamp bevinden zich 36 bedrijven die voornamelijk actief zijn in consultancy en zakelijke dienstverlening.

Voor Ruige Veld / Speelkamp is sinds een aantal jaren een geleidelijke transformatie naar 'wonen' in gang gezet.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1. Omgevingsvisie stedelijk gebied**

De Omgevingsvisie stedelijk gebied, die op 1 februari 2018 is vastgesteld bevat het gemeentelijke strategische beleid voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie is bedoeld als hulpmiddel voor iedereen in de samenleving die een initiatief wil starten of een initiatief wil nemen. Door te blijven investeren in de kwaliteiten van wonen, wil de gemeente haar identiteit als groene dynamische woongemeente vasthouden. Het strategische beleid is in drie keuzes samen te vatten:

1. een blijvend beheerste groei van ongeveer 50 woningen per jaar;
2. deze beheerste groei wordt gerealiseerd door stenig gebied te verdichten en een groene ontwikkelstrategie in te zetten voor extra woningen in het buitengebied;
3. het stedelijk gebied wordt gemengd, groen en gezond ontwikkeld.

In tegenstelling tot het bedrijventerrein Princenhof aan de westzijde van de Zwarteweg, waar de kantoren rondom de Kastanjelaan, de Larikslaan en Olmenlaan mogen worden getransformeerd naar wonen, wordt de kantoorlocatie Ruige Veld / Speelkamp niet in de Omgevingsvisie genoemd. Ook de kantoorlocatie Ruige Veld / Speelkamp kent veel verouderde kantoren zonder perspectief. Het onderhavige initiatief is een invulling van die transformatieopgave, waardoor enerzijds de overcapaciteit aan kantoren in Leusden wordt gereduceerd en anderzijds invulling wordt gegeven aan de woningbouwopgave.

#### **3.3.2. 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 kantorenleegstand. Ondanks de centrale ligging van Leusden en de goede bereikbaarheid zijn er werklocaties 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 bestemmingen te zoeken, zoals wonen, zorg, leisure, vergader-concepten, campusontwikkeling, inter-

netwinkels, enzovoort. Het gebied biedt zeker aan de parkzijde goede kansen voor woningbouw.

### **3.3.3. Woonvisie 2021-2025**

De Woonvisie van de gemeente Leusden wordt periodiek geactualiseerd. Op 3 juni 2021 is deze voor het laatst opnieuw vastgesteld onder de naam Woonvisie 2021-2025.

De afgelopen jaren kenmerkten zich door grote, elkaar snel opvolgende veranderingen, zowel op economisch, maatschappelijk als politiek vlak. Daar kwam in 2020 nog de Coronacrisis bij. Tussen al die ontwikkelingen door was er een stabiele trend; een oplopende druk op de woningmarkt. Dit is ook zeker terug te zien in de gemeente Leusden. Het aantal woningzoekenden is sterk toegenomen. Dat heeft uiteraard ook te maken met de aantrekkelijke woonomgeving. Van oudsher trekt Leusden veel vestigers aan. De gunstige ligging ten opzichte van bijvoorbeeld Amersfoort en Utrecht, de goede bereikbaarheid speelt hierin zeker een rol. Tegelijkertijd beschikt Leusden over een groene omgeving met aantrekkelijk dorpen als Achterveld en Stoutenburg en Landgoed Den Treek als groene parel. In de hoofdkern Leusden is een gevarieerd woningaanbod en een uitgebreid voorzieningenniveau beschikbaar. Door een ruime woningproductie de afgelopen jaren op diverse plekken in de gemeente is het woningaanbod uitgebreid, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het gemeentebestuur blijft zoeken naar een goede balans tussen het bieden van voldoende woonruimte om tegemoet te komen aan de grote vraag versus het behoud om die groene en dorpse woonomgeving die door de inwoners zo wordt gewaardeerd. De komende jaren is het beleid erop gericht hiermee door te gaan, en daarbij rekening te houden met de actuele trends en verwachtingen op de woningmarkt. Daarom hebben is de woonvisie geactualiseerd. Het gemeentebestuur richt zich hierbij in eerste instantie op de eerstkomende jaren (tot en met 2025), maar geeft ook een doorkijk voor de periode daarna.

In kwantitatief opzicht worden de lopende woningbouwplannen voortgezet. Tot 2026 worden naar verwachting nog ruim 750 woningen opgeleverd. In de periode 2026 – 2035 zet het gemeentebestuur in op de productie van 1.050 woningen (gemiddeld 105 woningen per jaar). Het kwalitatieve woningbouwprogramma voorziet in de behoefte van gezinnen (koop eengezinswoningen), maar ook die van starters (betaalbare koop), senioren (levensloopgeschikt) en huishoudens met een lager- en middeninkomen (sociale huur, middeldure huur en sociale koop). Daarbij wordt gestreefd naar gevarieerde en vitale wijken. Daarom wordt ingezet op nieuwbouw in verschillende segmenten (huur en koop in verschillende woningtypen en prijsklassen) en worden daarover vooraf in de woningbouwprogramma's per locatie afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen. Bij grotere nieuwbouwlocaties wordt tot en met 2025 minimaal 30% van het programma als sociale huur gerealiseerd. Voor wat betreft de verhouding tussen de doelgroepen wordt de verdeling uit de Woonvisie 2016 aangehouden. Het bouwprogramma bestaat voor 60 – 80 % uit woningen voor gezinnen. Van dit programma is 20 – 40 % in hoofdzaak bestemd voor senioren en secundair voor een- en tweepersoonshuishoudens, waaronder starters.

Inbreiding gaat daarbij boven uitbreiding. De bestaande plannen in de periode tot en met 2025 zullen op inbreidingsplekken gerealiseerd worden. Het gaat daarbij vooral om transformatie van bestaande locaties en verdichting binnen bestaand stedelijk gebied.

De transformatie van twee kantoorpanden naar eengezinswoningen, maisonnettes en appartementen biedt voor verschillende van die specifieke doelgroepen een kans op woonruimte en past daarmee binnen de doelstelling van de woonvisie.

#### *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling is een herontwikkeling van een locatie die past binnen het gemeentelijke woonbeleid.

### **3.3.4. Afwegingskader transformatie kantoorlocaties gemeente Leusden**

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leusden heeft op 5 januari 2021 het Afwegingskader transformatie kantoorlocaties gemeente Leusden vastgesteld. Dit afwegingskader heeft betrekking op transformatie, inclusief actuele gebiedsprofielen voor de formele werklocaties in de gemeente Leusden. Een actuele marktverkenning van de bedrijventerreinen, kantoorruimte en woningmarkt vormt daarbij belangrijke input.

Het college heeft daarin besloten dat de locatie Ruige Veld / Speelkamp een gemengd woon-werk gebied met een mix van wonen en bedrijfsruimte Het college heeft daarin besloten. Hierbij voorziet het college dat De Speelkamp op termijn verder verkleurt. Streefbeeld is een functieverandering naar een woonwijk, met een combinatie van appartementen (al getransformeerde kantoorpanden en objecten waarvoor al concrete plannen zijn ingediend) en grondgebonden rijwoningen. Het Koendert blijft een gebied met een mix van wonen en werken in bedrijfs/kantoorruimte. Langs de Zwarteweg is ruimte voor een mix van wonen en werken, zowel op gebouwniveau als gebiedsniveau. Dit is in lijn met de bestaande woon-werkcombinaties in dit gebied.

Er is behoefte aan toevoeging van iets minder dan 180 koopappartementen (met name levensloopbestendig) voor de periode tot 2030 in Leusden. Bij de transformatie van bestaande kantoorpanden op de locatie (zoals op Speelkamp 24 en 26) zijn vooral kleinschalige appartementen toegevoegd. De behoefte in Leusden bestaat nu vooral uit grotere appartementen (>80 m<sup>2</sup>) in het koopsegment of vrijesector huurappartementen. Meer dan de helft van de 12 vrije sector koopappartementen in het plangebied voldoet aan deze oppervlakte-eis.

#### *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling is een herontwikkeling van een locatie die past binnen de uitgangspunten van het afwegingskader.

### **3.3.5. Welstandsnota**

De Welstandsnota 2018 beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Leusden. De Welstandsnota is van toepassing op bouwwerken, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. In

de nota onderscheiden we de volgende welstandscriteria: criteria voor kleine bouwwerken/sneltoetscriteria, objectcriteria, gebiedsgerichte criteria, algemene criteria, nieuwe projecten en excessenregeling.

De Welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor (her-)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken en waarvoor het ter plaatse geldende bestemmingsplan ook geen ruimte laat. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld, zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Voor deze projecten wordt een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld, die na oplevering van het project aan de Welstandsnota wordt toegevoegd.

Het plan is beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit en inpassing in de omgeving. De uitbreiding van het hoofdgebouw is daarbij als stedenbouwkundig passend beoordeeld.

## 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 (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Het plangebied ligt in de wettelijke geluidszone van de Zwarteweg, de Ruige Velddreef en de Randweg, waarvoor (gedeeltelijk) en maximum snelheid geldt van 50 km/uur. Derhalve is akoestisch onderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd. Het plangebied ligt ook nabij de 30-km-zone van de Zwarteweg, de Olmenlaan, de Ruige Velddreef, de Sluithek de Larikslaan. Deze wegen zijn uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en op basis van het gemeentelijke geluidbeleid meegenomen in de beoordeling.

De verkeersgegevens zijn verkregen uit het akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan Larikslaan 4-6. Voor 2032 is rekening gehouden met een autonome groei van 1,5% per jaar. Voor de Ruige Velddreef is aangesloten bij het akoestisch onderzoek ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de Speelkamp 34. Voor de Sluithek is gerekend met een standaardverdeling voor erftoegangswegen met een intensiteit van 500 motorvoertuigen per etmaal.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Randweg, Zwarteweg en de Ruige Velddreef niet wordt overschreden ter plaatse van de appartementen. De hoogste geluidbelasting bedraagt 41 dB, inclusief 5 dB aftrek, ten gevolge van de Randweg.

De gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ten gevolge van wegverkeer op de noord-, west- en zuidgevel is hoger dan 53 dB. Derhalve dient er voor deze gevels extra geluidwerende voorzieningen bepaald te worden om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen vol-

---

<sup>2</sup> Munsterhuis Geluidsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeer Plan Zwarteweg 30 te Leusden, B02.22.013-RM, Borne, 25 februari 2022

doen. De benodigde karakteristieke geluidwering voor een binnenniveau van 33 dB varieert van  $G_{A,k} = 20-26$  dB. Dit is in de verbouw relatief eenvoudig mee te nemen. De initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het binnenniveau van 33 dB, conform het Bouwbesluit, zal worden voldaan.

Wegverkeerslawaaï vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan.

#### 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. In verband met de functieverandering vinden geen bodemingrepen plaats. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet 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.

Afbeelding 4: Fragment Archeologische beleidskaart.



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 be-

scherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Leusden is de locatie aan de wegzijde aangeduid als 'Gebieden met een hoge archeologische verwachting'. Hiervoor geldt dat bij plangebieden groter dan 100 m<sup>2</sup> waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Er vinden echter geen bodemingrepen plaats. Gelet dit criterium is derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

#### **4.5. 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/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.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 12 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (14,1 microgram per m<sup>3</sup>) en fijn stof (16,3 microgram per m<sup>3</sup>) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m<sup>3</sup> bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,9 microgram per m<sup>3</sup>) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m<sup>3</sup>. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

#### **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 voldoende 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 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 rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon 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.

Afbeelding 5: Externe veiligheid (bron [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)).



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 5) is de Groene Zoom aangewezen als route voor het transport van gevaarlijke stoffen. Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de paragraaf 2.1 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Indien de risicobron op meer dan 200 meter afstand van het plangebied ligt, hoeft geen berekening plaats te vinden van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico. Het plangebied ligt in dit geval op ruim 400 meter afstand van de Groene Zoom.

De Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht heeft aangegeven dat op basis van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) het groepsrisico beperkt dient te worden verantwoord, waarbij in elk geval ingegaan wordt op:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Leusden en is ruimschoots binnen de maximale opkomsttijd van de brandweer bereikbaar. Op het huidige bedrijventerrein zijn brandkranen aanwezig. Aangenomen kan worden dat de toekomstige bewoners voldoende zelfredzaam zijn. In tegenovergestelde richting van De Groene Zoom (Sluithek) lopen meerdere vluchtwegen die de mogelijkheid tot evacuatie geven.

Voor het overige 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 een spoorweg of water of van een buisleiding. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

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 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. Om te bepalen of er voldaan wordt aan de Wet natuurbescherming is een natuurtoets<sup>3</sup> uitgevoerd.

##### *Gebiedsbescherming*

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitattypen Eemmeer en Gooimeer Zuidoever ligt op meer dan 15 km in westelijke richting. Het plangebied ligt ook niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De dichtstbijzijnde natuurgebieden, onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zijn het parkbos van het landgoed Heiligenberg op circa 1 kilometer in westelijke richting of het Valleikanaal met oeverlanden op circa 700 meter in noordelijke richting. Externe werking op beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied, geldt op afstand van de onderzoekslocatie en de aard van de ingreep, is niet aan de orde. Er zijn in het kader van de Wnb geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling wat betreft deze gebiedsbescherming. Externe werking op beschermde NNN-gebieden is niet van toepassing binnen de Wnb. Er zijn in het kader van de Wnb geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling wat betreft deze gebiedsbescherming.

Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering is een Aeriusberekening niet meer noodzakelijk bij bouw-, en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. Om deze reden is alleen stikstofemissie alleen voor de gebruiksfase relevant. De woning wordt conform de huidige regelgeving gasloos uitgevoerd. Daardoor worden de NO<sub>x</sub>-emissies uitsluitend veroorzaakt door verkeersbewegingen. Uit de Handreiking woningbouw en AERIUS

<sup>3</sup> Bureau Schenkeveld, Natuurtoets Zwarteweg 30 Leusden, Culemborg, Maart 2022

(Rijksoverheid, januari 2020) blijkt dat in de gebruiksfase bij een afstand van 2 kilometer tussen het plangebied en het voor stikstof gevoelige natuurgebied, dat bij 50 woningen, geen stikstofdepositie wordt veroorzaakt die groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige natuurgebied Eemmeer en Gooimeer Zuidoever op ongeveer 15 kilometer zal er in de gebruiksfase geen sprake zijn van een toename van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelig natuurgebied. Derhalve is geen stikstofonderzoek uitgevoerd. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling.

#### *Soortenbescherming*

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het opruimen van de beplanting (1), de sloop van een deel van de bebouwing (2), het grondverzet (3), de nieuwbouw (4), de herinrichting van de buitenruimte (5) en het andere gebruik (van kantoor naar wonen, 12 eenheden) (6).

- Ad 1)  
Er worden alleen direct rond het gebouw enkele struiken verwijderd. Hierin broeden ten hoogste Merel of Winterkoning. Deze beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels.
- Ad 2)  
De sloop betreft vooral de opbouw op de tweede verdieping. Hierin zitten zeker geen jaar-rond beschermde nesten of verblijfplaatsen van nationaal of communautair beschermde diersoorten. Ook in de rest van het kantoorgebouw zijn geen verblijfplaatsen vastgesteld. Verder blijven de spouwmuren intact en worden er geen open stootvoegen dichtgezet.
- Ad 3)  
Het grondverzet is minimaal. Het groen wordt zoveel mogelijk gespaard. Er verdwijnen geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en er worden er ook geen verblijfplaatsen van (inter)nationaal beschermde diersoorten vernietigd.
- Ad 4)  
Tijdens de bouw van de woning treedt door lawaai, bouwlampen, trilling, bewegingen verstoring van de natuur in de omgeving op. Deze reiken echter zeker niet tot omliggende Natura-2000 gebieden en de kwalificerende soorten en habitattypen, die gevoelig zijn voor deze storingsfactoren.
- Ad 5)  
De inrichting van de buitenruimte houdt hetzelfde karakter: groen aan de voorzijde, parkeergelegenheid aan de achterzijde. De meeste heesters en hagen blijven staan. Het aantal buitenlichten en de sterkte hiervan wordt niet groter dan in de huidige situatie.
- Ad 6)  
In het nieuwe gebruik als woning (12 stuks) is de verstoring en de stikstofuitstoot beperkter dan in de oude situatie als kantoorgebouw. De verwarming wordt geheel elektrisch en het aantal autobewegingen is minder dan die van en naar het kantoorgebouw (personeel, gasten, toeleveranciers).

### *Conclusie*

De ontwikkeling heeft geen wezenlijke invloed op de gunstige instandhouding van beschermde soorten en/of gebieden. Vanuit de Wet natuurbescherming zijn er daarom geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

## **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 Zwarteweg 30 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 zo-

genaamd 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.

Het gebied ligt aan de relatief drukke Zwarteweg en bestaat uit lichte bedrijvigheid, met op enige afstand woningen. Het gebied is daarmee vooral voor het geluidaspect als gemengd gebied te beschouwen. Derhalve kan een richtafstand van 10 meter worden gehanteerd. De afstand tot Zwarteweg 28a/b is ongeveer 6,5 meter. Voor de overige bedrijven wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. In het bedrijfspand op het perceel Zwarteweg 28a/b zijn diverse bedrijven aanwezig. Op grond van het bestemmingsplan 't Ruige Veld, Uitwerking 1995, zijn ter plaatse bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. In verband daarmee is een analyse uitgevoerd van de bedrijfsactiviteiten in de nabije omgeving.

Uit het handelsregister blijkt dat op Zwarteweg 28a/b een bedrijf in financieel administratieve dienstverlening, een groothandel in kachels en haarden, een bedrijf in de zakelijke dienstverlening, een massagepraktijk, een bedrijf in interieur advies en bouw en een financiële holding aanwezig. Voor alle aanwezige bedrijven geldt dat de meeste geluidemissie afkomstig is van transportbewegingen van personenauto's. Geluid van personenauto's vormt een vrij algemene bron en zal geen onevenredige hinder veroorzaken. De meeste bedrijven zijn vooral actief in de dagperiode en een enkel in de avond tot circa 22.00 uur. Bij het geluid van een autoportier is niet toe te wijzen of dit afkomstig is van een bedrijf of van de bewoners van het gebouw. Het terrein is verder aangewezen als transformatiegebied. Daarmee is niet te verwachten dat er nog bedrijven zullen komen met meer benodigde geluidruimte. Daarmee is voldoende aangetoond dat ter plaatse van de nieuwe appartementen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft bedrijfsgeluid. Ook is aangetoond dat de omliggende bedrijven niet onevenredig in de bedrijfsvoering worden belemmerd door realisatie van de appartementen.

## **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. In dit geval wordt geen nieuw hoofdgebouw gerealiseerd.

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 heeft de eigenaren van de belendende percelen op 28 juli 2021 over de beoogde planontwikkeling geïnformeerd. Uit de gesprekken/overleggen met de omwonenden kan worden geconcludeerd dat de omwonenden overwegend positief zijn over de voorgenomen ontwikkeling. Zo is uit het overleg met de eigenaren van de panden aan de Ruige Velddreef gebleken dat zij akkoord zijn met het plan en het in beginsel een verbetering vinden voor de omgeving. Het onderhavige pand Zwarteweg 30 staat al een tijd leeg. Hierbij speelt mee dat deze panden aan de Ruige Velddreef niet alleen worden ingevuld door wonen, maar ook in gebruik zijn door andere functie (detailhandel/verzorging). Ook geldt dat er een natuurlijke scheiding tussen deze panden en het plangebied is gelegen in de vorm van een fietspad/sloot.

Aan het Sluithek zijn de panden wel in gebruik als woningen. De panden zijn dicht bij het plangebied gesitueerd dan de panden aan de Ruige Velddreef. Ook door de eigenaren van deze panden aan het Sluithek is het plan in eerste instantie overwegend positief ontvangen. Hierbij speelt een rol dat de omgeving, mede door de wijzigingen van de gedeeltelijke bestemming van één van de panden aan het Sluithek, steeds meer als woongebied kan worden aangemerkt. Met de bewoners van Sluithek 4/6 heeft na het initiële contact nader overleg plaatsgevonden. De bewoners hebben aangegeven dat zij in beginsel positief zijn over de wijziging van de bestemming van bedrijfsdoeleinden naar wonen, maar zij vragen hebben over de uitwerking van het plan. Meer specifiek hadden zij vragen over de buitenruimten aan de achterzijde van het onderhavige pand en de noodzaak hiervan. Door initiatiefnemer is een nadere toelichting gegeven op het ontwerp en de noodzaak tot het creëren van buitenruimte. Vanwege de vorm van het gebouw, de invulling van de plattegronden en het product dat initiatiefnemer wil realiseren (een appartement zonder balkons sluit niet aan bij de hedendaags woonwensen/-behoeften) is er geen andere optie dan om ook balkons aan de achterzijde van het pand te realiseren.

Ten slotte, de burens aan de Zwarteweg 28a/b en Davelaak 17. Ook deze eigenaren hebben het plan positief ontvangen. Hierbij speelt wederom een rol dat enerzijds er geen direct zicht is op het onderhavige pand en anderzijds het pand aan de Zwarteweg 28a/b niet alleen een bedrijfsfunctie heeft maar ook een woning.

Uit voornoemd informatie-/participatietraject is gebleken dat het merendeel van de burens akkoord is met het voorgenomen plan tot wijziging van de bestemming naar wonen. Eén van de burens heeft nadere vragen gesteld over de uitwerking van de achterzijde van het pand, waarna een nader overleg heeft plaatsgevonden over de uitwerking van het plan en een toelichting is gegeven over de reden van de realisatie van de balkons.

### **5.3. Procedure**

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning voor de transformatie van het vrijstaande kantoorpand aan de Zwarteweg 30 naar appartementen heeft van 14 oktober 2022 tot en met 25 november 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. In deze nota van zienswijzen<sup>4</sup> zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

---

<sup>4</sup> Gemeente Leusden, Nota van zienswijzen Omgevingsvergunning Zwarteweg 30, Leusden, januari 2023

## 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, vergader-concepten, campusontwikkeling, internetwinkels, enzovoort. Het gebied biedt, zeker waar het grenst aan woningbouw, goede kansen voor woningbouw.

Het voormalige kantoorgebouw aan de Zwarteweg 30 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" is de transformatie naar één- en tweekamerappartementen een ontwikkeling 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.