

Bestemmingsplan Pon Campus

Toelichting

Opdrachtgever

Pon's Automobielhandel B.V.

Contactpersoon

de heer W. van Zomeren

Kenmerk

R085009at.00002.mhr

Versie

10_001

Datum

15 oktober 2020

Auteurs

J.J. (Jacob Jan) van Burg MSc

M.I. (Meriël) Huizer MSc

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Opbouw bestemmingsplan	10
1.5	Leeswijzer	11
2	Planbeschrijving	12
2.1	Huidige situatie	12
2.2	Toekomstige situatie	15
3	Beleidskader	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	18
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	18
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.2.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)	20
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016)	21
3.3	Gemeentelijk beleid	23
3.3.1	Omgevingsvisie stedelijk gebied	23
3.3.2	Visie werklocaties Leusden 2030	25
4	Milieu- en omgevingsaspecten	26
4.1	Algemeen	26
4.1.1	Geldende omgevingsvergunning milieu	26
4.2	Milieueffectrapportage	26
4.2.1	Beoordeling	27
4.2.2	Conclusie	27
4.3	Bodemkwaliteit	27
4.3.1	Beoordeling	27
4.3.2	Conclusie	28
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.4.1	Beoordeling	29
4.4.2	Conclusie	29
4.5	Verkeer en parkeren	29
4.5.1	Verkeer	29
4.5.2	Parkeren	31
4.5.3	Conclusie	32
4.6	Water	32
4.6.1	Beleid Waterschap Vallei en Veluwe	32
4.6.2	Beoordeling	32
4.6.3	Conclusie	34
4.7	Flora en fauna	34

4.7.1	Beoordeling	35
4.7.2	Conclusie.....	37
4.8	Geluid	37
4.8.1	Beoordeling	38
4.8.2	Conclusie.....	39
4.9	Luchtkwaliteit	39
4.9.1	Beoordeling	39
4.9.2	Conclusie.....	41
4.10	Externe veiligheid.....	41
4.10.1	Beoordeling	42
4.10.2	Conclusie.....	45
4.11	Bedrijven en milieuzonering	45
4.11.1	Beoordeling	46
4.11.2	Conclusie.....	46
4.12	Duurzaamheid	47
4.12.1	Beoordeling	47
4.12.2	Conclusie.....	48
5	Juridische Planopzet	49
5.1	Inleiding.....	49
5.2	Opzet bestemmingsplan	49
5.2.1	Verbeelding	49
5.2.2	Regels.....	49
5.3	Artikelsgewijze toelichting	50
5.3.1	Inleidende regels.....	50
5.3.2	Bestemmingsregels	50
5.3.3	Algemene regels	52
5.3.4	Overgangs- en slotregels	52
6	Uitvoerbaarheid en procedure	53
6.1	Economische uitvoerbaarheid	53
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
6.3	Procedure.....	53
6.3.1	Vooroverleg	53
6.3.2	Ontwerpbestemmingsplan/zienswijzen.....	54
6.3.3	Vaststelling bestemmingsplan	54

Bijlagen

- Bijlage I Verslag en terugkoppeling informatiebijeenkomst 18 oktober 2018
- Bijlage II Plankaart bestemmingsplan 'Paardenmaat' en verbeelding beheersverordening 'Paardenmaat-zuid en Leusden-west'
- Bijlage III Tekening bestaande bebouwing Pon Campus
- Bijlage IV Berekening oppervlaktes
- Bijlage V m.e.r.-beoordelingsbesluit en aanmeldingsnotitie
- Bijlage VI Stikstofberekening

- Bijlage VII Akoestisch onderzoek
- Bijlage VIII Luchtkwaliteitsonderzoek
- Bijlage IX Advies veiligheidsregio
- Bijlage X Afbeeldingen milieuzonering
- Bijlage XI Nota Zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 1967 is Pon (Pon's Automobielhandel) gevestigd aan de Zuiderinslag in de gemeente Leusden. Pon heeft in Leusden een bedrijf dat zich op dit moment in hoofdzaak bezighoudt met:

- het importeren en distribueren van motorvoertuigen, onderdelen, hulpstoffen en accessoires, met als ondersteunende werkzaamheden het prepareren, modificeren, repareren en conserveren, foliemonage en beletteren van motorvoertuigen in werkplaatsen;
- het gebruik van magazijnen, stallingplaatsen voor motorvoertuigen, kantoren met bedrijfsrestaurant, opleidingsfaciliteiten, showrooms (verkoop van motorvoertuigen), wasplaatsen en tankstations.

Pon heeft het afgelopen decennium een aantal bedrijfsactiviteiten die elders in het land werden uitgeoefend naar Leusden verplaatst, bedrijfsactiviteiten beëindigd en weer nieuwe opgestart. De continue wijziging in bedrijfsactiviteiten en het inspelen op kansen in de markt zijn karakteristiek voor Pon.

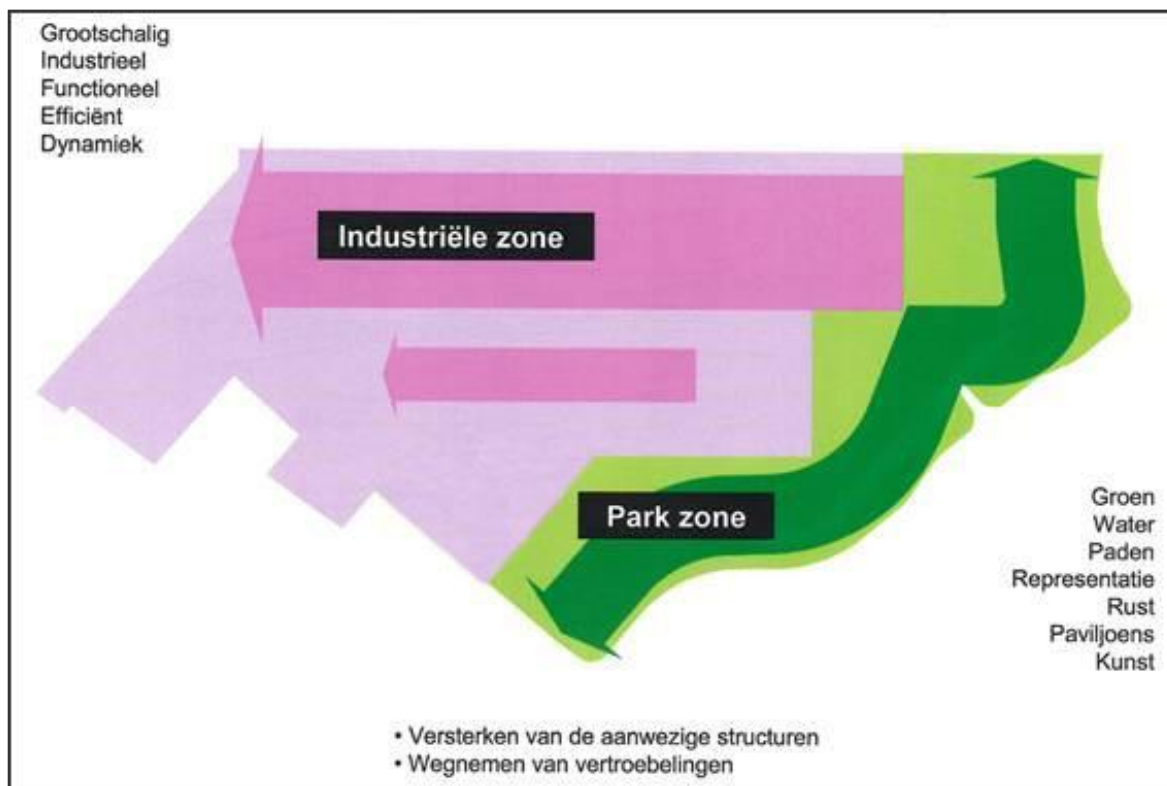
Op dit moment geldt voor de Pon Campus de beheersverordening 'Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen'. Deze beheersverordening is in 2013 opgesteld omdat het voor de gemeente destijds niet haalbaar was om voor de betreffende gebieden een actueel bestemmingsplan op te stellen. De beheersverordening heeft nadrukkelijk een tijdelijk karakter. Het geldende planologische kader voor het grootste deel van de Pon Campus stamt hierdoor nog uit 1990, namelijk het bestemmingsplan 'Paardenmaat'. Een bestemmingsplan is een integraal ruimtelijk plan voor een periode van 10 jaar dat voorziet in passende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Na het verstrijken van deze periode moet worden beoordeeld of het bestemmingsplan nog volstaat en indien nodig moet het worden geactualiseerd. Omdat het huidige bestemmingsplan is verouderd voorziet het voor Pon niet meer in passende bouw- en gebruiksmogelijkheden, zeker ook met het oog op de hiervoor genoemde dynamiek van het bedrijf. Daar komt bij dat aan Pon op 14 februari 2017 een gereviseerde omgevingsvergunning c.q. revisievergunning milieu is verleend (hierna aangeduid als geldende milieuvergunning, zie verder hoofdstuk 4). Bij de aanvraag van deze vergunning is door Pon het credo 'regelen wat moet, ruimte waar het kan' gevolgd, wat heeft geresulteerd in een actuele en relatief flexibele milieuvergunning. Vanwege het voorgaande is door Pon een principeverzoek ten behoeve van een actualisering/ aanpassing van het bestemmingsplan ingediend, met name ook om aan te sluiten bij de geldende milieuvergunning. Op basis hiervan is door het college van burgemeester en wethouders een positief principebesluit genomen, waaraan de volgende voorwaarden zijn verbonden:

- Visie achter bestemmingsplan
- Afstemming Hamersveldseweg 128
- Groenstrook Hamersveldseweg
- Communicatie omgeving

Aan deze voorwaarden is als volgt invulling gegeven:

- De globale, ruimtelijke visie van Pon voor de Pon Campus is weergegeven in figuur 1.1. Deze visie gaat uit van twee zones: een parkzone langs de Zuiderinslag en een industriële zone voor het resterende terrein. Voor de parkzone is het uitgangspunt dat nieuwe bebouwing een representatieve uitstraling en hoge beeldkwaliteit heeft en bedrijfsactiviteiten in lagere

milieucategorieën betreft. In de industriële zone wordt met name ruimte geboden voor functionele bebouwing ten behoeve van bedrijfsactiviteiten in hogere milieucategorieën. In vervolg op deze visie zijn drie ruimtelijke scenario's geschetst. In deze scenario's is een impressie gegeven van mogelijke invullingen die aan de nieuwe bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan kunnen worden gegeven. In de figuren 1.2 en 1.3 zijn twee van deze scenario's weergegeven. Dit betreffen nadrukkelijk scenario's, ook andere invullingen zijn denkbaar.

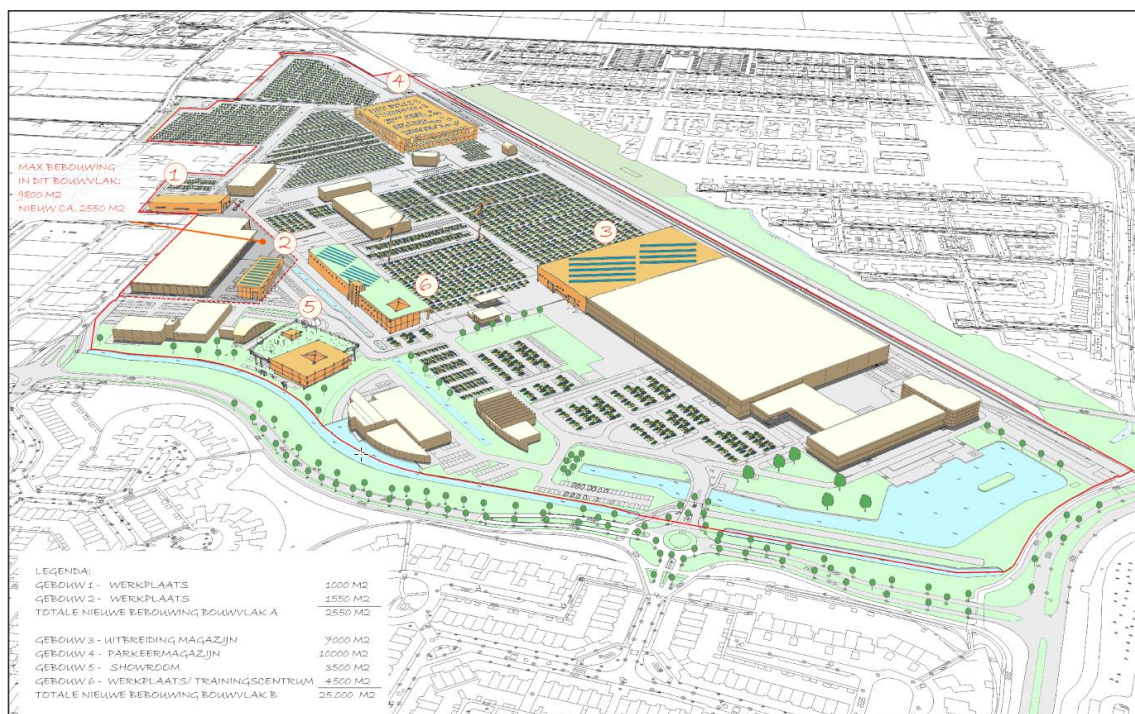


Figuur 1.1

Globale, ruimtelijke visie Pon Campus.

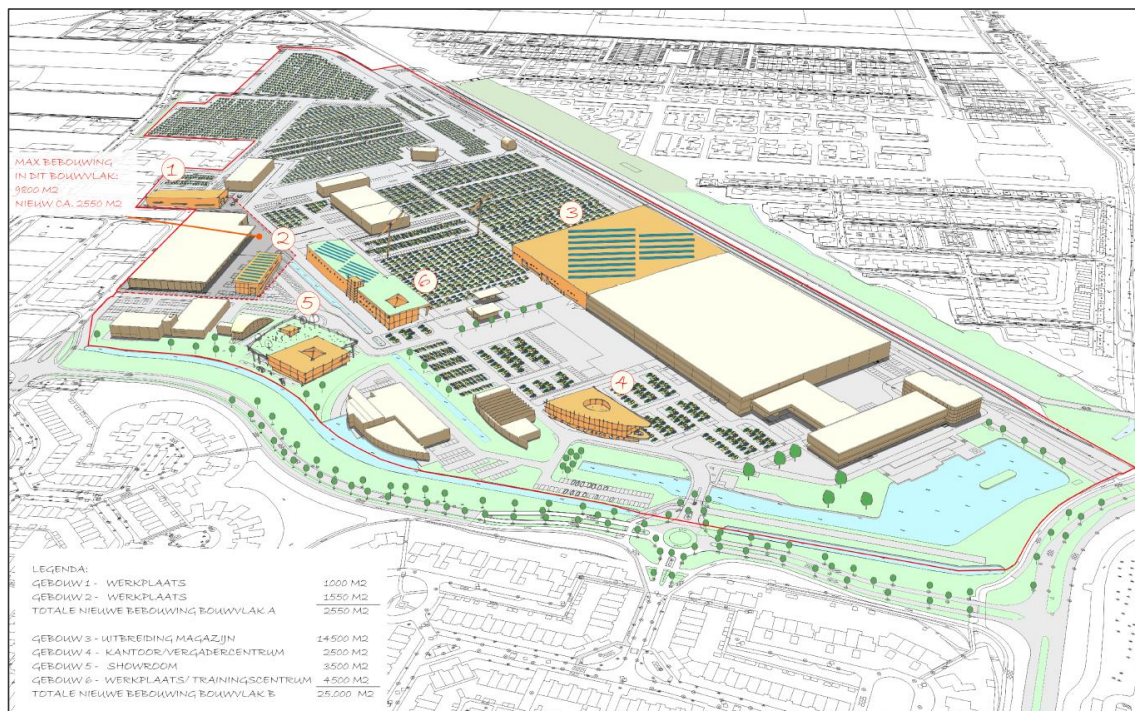
- Ten opzichte van de nieuwe woningen nabij de Hamersveldseweg 128 worden de in het bestemmingsplan toegestane milieucategorieën 'inwaarts gezoned' (zie verder ook paragraaf 4.11). De betreffende richtafstanden zijn gemeten vanaf de erfgronden van onder andere de nieuwe woningen nabij de Hamersveldseweg 128.
- Daar waar de Pon Campus direct grenst aan de Hamersveldseweg, wordt de bestaande groenstrook geborgd in het bestemmingsplan (via een groenbestemming).
- Naar aanleiding van het principebesluit is op 18 oktober 2018 door Pon, in overleg met de gemeente Leusden, een informatiebijeenkomst over het bestemmingsplan georganiseerd. Hiervoor zijn omwonenden van de Pon Campus uitgenodigd. Een verslag (inclusief terugkoppeling) van deze bijeenkomst is in bijlage I opgenomen. Tijdens deze bijeenkomst zijn de drie eerdergenoemde ruimtelijke scenario's gepresenteerd, waarbij duidelijk is geworden dat voor één scenario weinig draagvlak bij de omwonenden aanwezig is. Om die reden is dit scenario niet in deze toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Tevens zijn naar aanleiding van deze bijeenkomst aanpassingen in het bestemmingsplan aangebracht, zie bijlage I voor een toelichting hierop.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de actualisering van het bestemmingsplan voor de Pon Campus, waarbij nadrukkelijk invulling is gegeven aan de hiervoor genoemde voorwaarden. Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting (inclusief bijlagen). De onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.



Figuur 1.2

Impressie van mogelijke invulling nieuwe bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan.



Figuur 1.3

Impressie van mogelijke invulling nieuwe bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

De Pon Campus ligt tussen de woonkernen Leusden (aan de noordzijde) en Leusden-Zuid/Tabakssteeg (aan de westzijde). Ten oosten en zuidoosten van het terrein bevinden zich respectievelijk de bedrijventerreinen Paardenmaat en Ambachtsweg en verspreide woonbebouwing langs de Hamersveldseweg. Het terrein van de Pon Campus is omsloten door de wegen Zuiderinslag, Klepelhoek, Hamersveldseweg, Grasdrogerijweg, Ben Ponbaan en Groene Zoom. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 35 hectare.



Figuur 1.4

Topografisch kaart met globale ligging plangebied (rood gemarkeerd) in Leusden.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Zoals hiervoor reeds is aangegeven geldt voor de Pon Campus, op basis van de beheersverordening 'Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen', het bestemmingsplan 'Paardenmaat'. Uitzonderingen hierop zijn de meest zuidelijke punt van het terrein en een smalle strook aan de westzijde, hier gelden respectievelijk de beheersverordening 'Paardenmaat-zuid en Leusden-west' en bestemmingsplan 'Leusden-Zuid'.

Het bestemmingsplan 'Paardenmaat' is op 22 februari 1990 door de gemeenteraad van Leusden vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn aan de gronden in het plangebied de bestemmingen 'Werkgelegenheidsgebied' en 'Groenwal' toegekend, waarbij binnen de eerste bestemming ook enkele bebouwingsoppervlakken c.q. bouwvlakken zijn opgenomen. Binnen de bestemming 'Werkgelegenheidsgebied' mogen gronden worden gebruikt voor: *doeleinden van handel, geen detailhandel zijnde, in- en opslag van automobielen en daaraan verwante activiteiten, waaronder deconservering, en voor dienstwoningen, met de daarbij behorende gebouwde en ongebouwde voorzieningen*. Gebouwen mogen uitsluitend binnen bebouwingsoppervlakken worden gebouwd, met inachtneming van de aangegeven bouwhoogten en bebouwingspercentages. Verder zijn ten hoogste drie dienstwoningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Groenwal' is slechts de aanleg en instandhouding van groenwallen toegestaan en mag niet worden gebouwd. In bijlage II is de plankaart van het bestemmingsplan 'Paardenmaat' opgenomen.

De beheersverordening 'Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen' voegt aan de betreffende gronden archeologische dubbelbestemmingen toe. Waar in het plangebied het bestemmingsplan 'Paardenmaat' van toepassing is, gelden qua archeologie dus de regels uit deze beheersverordening.

De beheersverordening 'Paardenmaat-zuid en Leusden-west' is op 30 mei 2013 door de gemeenteraad van Leusden vastgesteld. In deze beheersverordening zijn aan de zuidelijke punt van het plangebied de bestemming 'Bedrijf' en archeologische dubbelbestemmingen toegekend. Binnen de bedrijfsbestemming zijn op grond van de regels in de verordening bedrijven toegestaan, die: *in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 en 2, met ondergeschikt hieraan, kantoorruimte behorende bij en gebonden aan het bedrijf*. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is geen bouwvlak aanwezig en mogen derhalve geen gebouwen worden gebouwd. In bijlage II is de verbeelding van de beheersverordening 'Paardenmaat-zuid en Leusden-west' opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Leusden-Zuid' is op 2 november 2017 door de gemeenteraad van Leusden vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn aan de smalle strook aan de westzijde van het plangebied de bestemming 'Verkeer - Spoorweg' en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' toegekend. Deze gronden zijn met name bestemd voor spoorwegen met daarbij horende voorzieningen, waarbij ook ondergeschikte gebouwen zijn toegestaan (met een maximale oppervlakte en bouwhoogte van respectievelijk 10 m² en 3 meter).

1.4 Opbouw bestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels die daarop betrekking hebben, de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVPB 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0327.243-0401.

- regels: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (onder andere de volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven, met bijbehorende verklaringen. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. Ook de verbeelding is opgebouwd volgens de richtlijn SVBP 2012.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan geformuleerd. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten en bestemmingen van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Afgesloten wordt met hoofdstuk 6 waarin de focus op de aspecten economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (de procedure) ligt.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Omgeving

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een waterpartij met daar omheen een groen ingerichte oever, langs de wegen Groene Zoom en Zuiderinslag. Dit deel van het plangebied wordt ook wel als de landschapszone aangeduid. Het westelijk deel van deze zone ligt binnen het plangebied, het oostelijk deel ligt er net buiten.

Aan de oostzijde van de Pon Campus loopt spoorlijn naar Amersfoort, die eindigt in het plangebied. Over deze spoorlijn wordt een groot deel van de motorvoertuigen (en deels ook andere goederen) aangevoerd. Tussen deze spoorlijn en de woonkern Leusden-Zuid/ Tabakssteeg is een geluidsscherm gesitueerd.

Aan de zuid- en noordoostzijde van het plangebied liggen respectievelijk de bedrijventerreinen Ambachtsweg en Paardenmaat. Tussen deze bedrijventerreinen grenst de Pon Campus aan de Ambachtsweg of aan woonpercelen (en enkele agrarische percelen) die aan deze weg liggen.



Figuur 2.1

Luchtfoto met plangebied (rood omlijnd).

Rondom het plangebied zijn aan de noord- en oostzijde met name woningen aanwezig. Aan de noordwestzijde bevinden zich sportvelden en agrarische gronden. Aan de noordoostelijk en zuidoostelijke zijde zijn met name bedrijven gevestigd. Ten oosten van het plangebied bevinden zich verspreide woningen, met daartussen agrarische gronden.

Plangebied

De huidige bedrijfsactiviteiten van Pon zijn in hoofdzaak als volgt:

- het importeren en distribueren van motorvoertuigen, onderdelen, hulpstoffen en accessoires, met als ondersteunende werkzaamheden het prepareren, modificeren, repareren en conserveren, foliemonage en beletteren van motorvoertuigen in werkplaatsen;
- het gebruik van magazijnen, stallingplaatsen voor motorvoertuigen, kantoren met bedrijfsrestaurant, opleidingsfaciliteiten, showrooms (verkoop van motorvoertuigen), wasplaatsen en tankstations.

Het terrein van de Pon Campus is ingericht ten behoeve van deze bedrijfsactiviteiten, waarbij het overgrote deel van het terrein wordt gebruikt voor de buitenopslag van motorvoertuigen. Deze buitenopslag is gesitueerd op het centrale en zuidelijke deel van het terrein. De meeste bebouwing (en de bijbehorende parkeergelegenheid) bevindt zich op het noordelijke deel. In tabel 2.1 is een overzicht van de aanwezige bebouwing opgenomen. De nummering in de tabel verwijst naar de nummering op de tekening met bestaande bebouwing in bijlage III.

Tabel 2.1

Bestaande (en geprojecteerde) bebouwing

Nr.	Object	Oppervlakte (m ²)
0	Spiegelhuis/aanbouw	1.235
1	Hoofdgebouw	2.142
2	Dienstgebouw	1.132
3/3a	Magazijngebouw (inclusief zagerij panelen)	24.145
3b	Uitbreiding magazijngebouw (zoals opgenomen in milieuvergunning)	14.500
4	Porsche PPI/PCL	2.910
5	Koopmanshuis/Pon Luxury Cars	1.136
6	Pon Academy	2.038
7	MAN Truck & Bus/Neoplan	612
11	Schadeherstel/ombouw	1.381
14	Technical Service Center (TSC)	4.454
15	Modiforce	2.781
16	Kantoor losplaats	281
17	Portiersloge losplaats	46
18	Leerombouw	662

Nr.	Object	Oppervlakte (m ²)
20	Ommontage	1.558
21	Was- en poetshal	1.476
22	Tankstation	285
23	Ingangscontrole inspectie schade	130
	Bedrijfswoning	150
Totale oppervlakte bestaande (en geprojecteerde) bebouwing		63.054

De bestaande bebouwing op de Pon Campus sluit grotendeels aan bij de indeling die in de globale, ruimtelijke visie van Pon is gehanteerd. In de parkzone langs de Zuiderinslag is representatieve bebouwing met een hoge beeldkwaliteit aanwezig (zie figuur 2.2) in de industriële zone is sprake van bestaande bedrijfsbebouwing met een meer functioneel karakter (zie figuur 2.3).



Figuur 2.2

Luchtfoto bestaande bebouwing in parkzone (nummer 4, 6 en 7 uit tabel 2.1).



Figuur 2.3

Luchtfoto bestaande bebouwing in industriële zone (nummer 15 t/m 18, 20 en 21 uit tabel 2.1).

2.2 Toekomstige situatie

Onderhavig bestemmingsplan beoogd om de huidige situatie te voorzien van een eenduidige, actuele en passende planologische regeling. In aanvulling hierop is het ook van belang dat het bestemmingsplan (enige) flexibiliteit en uitbreidingsruimte biedt om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen in de markt en de groei van Pon. Daarbij zijn ten opzichte van de huidige, planologische regelingen vier belangrijke ontwikkelingen beoogd.

Flexibilisering gebruiksmogelijkheden

De huidige, planologische regelingen laten met name handel en logistiek van auto's toe. Doel is om de gebruiksmogelijkheden (beperkt) te verruimen en toe te spitsen op de bestaande bedrijfsactiviteiten in de sectoren automotive, transport en mobiliteit. Ook is daarbij van belang dat Pon niet alleen handel en logistiek verzorgd, maar ook daaraan verwante servicediensten (zoals onderhoud, reparatie, leasing, verhuur en verzekeringen). Uitgangspunt is een algemene bedrijfsbestemming zoals de gemeente Leusden die ook voor andere bedrijventerreinen hanteert (bijvoorbeeld in de beheersverordening 'Paardenmaat-zuid en Leusden-west'), die nadrukkelijk wordt toegesneden op de bestaande bedrijfsactiviteiten. Om die reden wordt bij de regels van het bestemmingsplan een Staat van Bedrijfsactiviteiten met een relatief beperkte hoeveelheid bedrijfssectoren en -typen opgenomen. Voor nu nog niet voorziene, toekomstige en vergelijkbare bedrijfsactiviteiten wordt in het bestemmingsplan een afwijkmogelijkheid opgenomen.

Flexibilisering/uitbreiding bouwmogelijkheden

In de huidige, planologische regelingen zijn bouwvlakken rondom de bestaande bebouwing opgenomen. Deze worden vervangen door één groot bouwvlak, met daarbinnen zoneringen voor:

- De maximaal toegestane milieucategorieën;
- Het maximale bebouwingspercentage (20% voor het grootste deel van het terrein en 70% voor een klein deel);
- De maximale bouwhoogte (9 meter, met uitzondering van het gebied in het verlengde van het hoofdbouw en het gebied rondom de Hamersveldseweg 128);

Het genoemde bebouwingspercentage van 20% is voldoende voor de bestaande bebouwing en biedt daarnaast uitbreidingsmogelijkheden voor nieuwe bebouwing. Op een klein deel aan de oostzijde van het terrein is een bebouwingspercentage van 70% opgenomen, waarmee wordt aangesloten bij de bestemmingsplanregels voor het naastgelegen, reguliere bedrijventerrein (Paardenmaat). De reden hiervoor is dat op dit deel van de Pon Campus in de toekomst mogelijk bedrijfsactiviteiten en bijbehorende gebouwen worden verkocht c.q. 'afgesplitst', waardoor deze onderdeel worden van het reguliere bedrijventerrein. Het betreffende deel is op dit moment reeds met een hekwerk afgescheiden van de rest van de Pon Campus en het beschikt over parkeerplaatsen 'op eigen terrein' waardoor het stedenbouwkundig gezien ook niet volledig deel uitmaakt van de Pon Campus.

Een berekening van de beoogde bebouwingspercentages in relatie tot de reeds bestaande bebouwing en de toekomstige bouw-/uitbreidingsmogelijkheden is opgenomen in bijlage IV. In totaal maakt het bestemmingsplan een extra bebouwingsoppervlakte van circa 5.500 m² mogelijk, wat gelijkstaat aan een toename van circa 8,8%.

Milieuzonering

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Aan de hand van milieuzonering kunnen bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Voor het bepalen van de toegestane milieucategorieën is gebruikgemaakt van 'inwaartse zonering', door rondom de omliggende gevoelige functies contouren te leggen. Deze afstanden zijn gemeten vanaf de erfgrenzen van deze gevoelige functies (met name woningen). De hoogste milieucategorie (3.2) is daarom niet op korte afstand van woningen toegestaan. Uitgangspunt is daarbij dat er maximaal bedrijfsactiviteiten met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan, voor zover deze niet m.e.r.-plichtig zijn. Richting de randen van de Pon Campus neemt de milieucategorie af, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de aangrenzende gebiedstypen (woongebieden aan de noord- en westzijde en een gemengd gebied aan de oostzijde).

Rangeerterrein

Het spoor- en rangeerterrein tussen de Pon Campus en de Ben Pon Baan wordt deels in het bestemmingsplan opgenomen, voor zover het de twee sporen ten behoeve van Pon betreft. Deze twee sporen maken nu nog onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Leusden-Zuid', samen met een derde spoor dat niet door Pon gebruikt wordt. De reden voor het opnemen van deze sporen in dit bestemmingsplan is dat deze twee sporen c.q. dit terreindeel alleen voor de aan- en afvoer van motorvoertuigen en materialen naar Pon wordt gebruikt. Dit terreindeel heeft dan ook geen openbare functie. Ook vindt er ten opzichte van het bestemmingsplan 'Leusden-Zuid' een correctie in de bestemmingsomschrijving plaats. De bestaande en vergunde activiteiten van Pon

wordenmiddels een aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - rangeerterrein' eenduidig planologisch geregeld.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De algemene doelstelling is: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve eigen betrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies.

Toetsing

Het voorgaande houdt in dat de betekenis van de SVIR voor het plangebied zeer beperkt is, met name omdat het een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied betreft. Het relevante beleidskader wordt in dit geval gevormd door provinciaal en gemeentelijk beleid, zie hiervoor de navolgende paragrafen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit besluit bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Op 1 januari 2017 is het besluit geconsolideerd.

In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, opgenomen en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Ten tijde van de inwerkingtreding van het Barro waren zes 'projecten' beschreven: Project Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Na de publicatie van het Barro, is het besluit per 1 oktober 2012 gewijzigd. Met de wijziging zijn algemene regels voor bestemmingsplannen aan het besluit toegevoegd. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringzone van een Rijksvaarweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductie-installaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van

bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen binnen of nabij een in het Barro of Rarro aangewezen gebied of object waarvoor een planologische bescherming geldt. Het onderhavige bestemmingsplan is daarom niet in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening of de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij ook de Ladder voor duurzame verstedelijking aangepast is.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro) luidt als volgt:
Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en dient overprogrammering te worden voorkomen. Middels de Ladder voor duurzame verstedelijking vindt een toetsing door de gemeente plaats.

Uit de voornoemde begripsbepaling is op te maken dat de beoogde ontwikkeling, in dit geval specifiek de extra bouw mogelijkheden op een bestaand bedrijventerrein, als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte aan deze ontwikkeling vereist is.

Behoefte

De extra bouw mogelijkheden betreffen een specifieke, plaatsgebonden behoefte van het reeds ter plaatse gevestigde bedrijf Pon. Voor de activiteiten van dit bedrijf zijn met name de volgende vestigingsplaatsfactoren van doorslaggevend belang:

- De aanwezigheid van een ontsluiting via het spoor;
- Een aanzienlijke hoeveelheid ruimte voor buitenopslag van motorvoertuigen (circa 20 hectare);
- De centrale ligging in Nederland (aangezien Pon als importeur van onder andere de automerken Volkswagen en Audi heel Nederland als verzorgingsgebied heeft).

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat er voor de bedrijfsactiviteiten van Pon in de omliggende regio geen andere, geschikte locaties aanwezig zijn. Met andere woorden: het 'reguliere' aanbod van bedrijventerreinen in de regio sluit niet aan bij de specifieke behoeften van Pon.

Daar komt nog bij dat de extra bouwmogelijkheden alleen door Pon zelf benut kunnen worden. Te verwachten valt dat dit enkel zal gebeuren voor een concrete behoefte, ook omdat dit ten koste gaat van beschikbare ruimte voor buitenopslag van motorvoertuigen. De extra bouwmogelijkheden leiden niet tot onnodig nieuw ruimtebeslag, omdat het terrein ook nu al volledig in gebruik is voor bedrijfsactiviteiten. Op basis van het voorgaande valt dan ook niet te verwachten dat de beoogde ontwikkeling een zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden (vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening).

Toetsing

Op basis van de voorgaande beschrijving blijkt dat sprake is van een specifieke, kwalitatieve behoefte aan de beoogde ontwikkeling. Daar komt bij dat het een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied betreft.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016), hierna PRS, geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV), die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen.

In de PRS is het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven, op basis van de volgende vier pijlers:

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

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om de provincie Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsgebied.

Verstedelijking

De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Het beleid sluit aan bij de Ladder duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1.3. Concreet hanteert de provincie Utrecht de volgende voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de mogelijkheden in de nabijheid van

halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding.

Specifiek voor bedrijventerreinen wil de provincie primair inzetten op de herstructurering, intensivering en transformatie van bestaand bedrijventerrein.

In aanvulling op het voorgaande is verder nog van belang dat de provincie geen ruimte wil bieden voor nieuwe kantoorbestemmingen, in het algemeen worden ruimtelijke plannen die nieuw, nog niet gerealiseerd kantoorvolume bevatten niet toegestaan.

Duurzaamheid

In de structuurvisie is aangegeven dat de provincie het gebruik van duurzame energiebronnen wil stimuleren en dat bij gebiedsontwikkeling wordt gestreefd naar zelfvoorzienendheid voor energie. Daarbij wordt onder meer gedacht aan toepassing van restwarmte, warmte-koudeopslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

Overig

In de structuurvisie wordt het plangebied tevens gerekend tot het volgende (deel)gebied:

- Overstroombaar gebied; hier wil de provincie overstromingen voorkomen en goed voorbereid zijn als zich toch een overstroming voordoet (ondanks maatregelen).

Toetsing

Het onderhavige bestemmingsplan betreft (onder andere) een intensivering op een bestaand bedrijventerrein dat reeds is ingericht voor specifieke bedrijfsactiviteiten. Daarbij zijn geen nieuwe, zelfstandige kantoorbestemmingen beoogd. Het plangebied betreft een locatie binnen de rode contour van het bestaand stedelijk gebied in Leusden. Het bestemmingsplan past daarmee binnen de PRS.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016), hierna PRV, bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016). Conform de PRS is het plangebied in de PRV aangeduid als stedelijk gebied.

Verstedelijking: duurzaamheid

Voor het plangebied is de volgende regel met betrekking tot duurzaamheid van toepassing: *De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. (Artikel 4.1 lid 3)*

In de toelichting op dit artikel is het volgende vermeld:

Bij zowel het bouwen als renoveren van kantoren en woningen en bedrijfsruimten als het herstructureren of aanleggen van woonwijken en bedrijventerreinen is het van belang dat gemeenten en initiatiefnemers nadenken over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken (onder andere toepassen van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte). Hiermee dragen ruimtelijke plannen bij aan het doel van 10% duurzame energiegebruik in 2020 zoals verwoord in de PRS. Om kleinschalige binnenstedelijke

ontwikkelingen niet onnodig te belasten met regelgeving is het artikel gericht op uitleglocaties en transformaties. Dit neemt niet weg dat andere locaties deze aandacht niet behoeven.

De voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een intensivering van een bestaand bedrijventerrein binnen een aangewezen stedelijk gebied. Energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen zijn daarbij een aandachtspunt. Voor een nadere toelichting inzake het aspect duurzaamheid wordt verwezen naar paragraaf 4.12.

Verstedelijking: bedrijventerrein

Voor bedrijventerreinen is in de PRV (onder andere) het volgende opgenomen: *Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' kan regels bevatten voor nieuwvestiging van bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen zoals genoemd in de bijlage Bedrijventerreinen, onder het kopje inbreiding.* (Artikel 4.2 lid 1)

Aan deze regel zijn verschillende voorwaarden verbonden. Uit de PRV kan worden afgeleid dat deze regels in dit geval niet van toepassing zijn, omdat deze uitsluitend gronden betreffen die nu nog geen bedrijfsbestemming hebben. De gronden in het plangebied hebben al een bedrijfsbestemming, onderhavig bestemmingsplan beoogd uitsluitend een intensivering van een bestaand bedrijventerrein.

Verstedelijking: kantoren

Ten aanzien van kantoren is met name de volgende regel aan de orde: *Een ruimtelijk besluit kan voorzien in nieuwvestiging van een ondergeschikt kantoor, indien het bvo van het ondergeschikte kantoor minder bedraagt dan 2.000 m². Voor zover het bvo van het ondergeschikte kantoor meer bedraagt dan 2.000 m², moet deze oppervlakte voor de hoofdfunctie economisch noodzakelijk zijn en regionaal zijn afgestemd.* (Artikel 4.3 lid 4)

Uit de toelichting op dit artikel blijkt dat met ondergeschikt een bedrijfsgebonden kantoor wordt bedoeld, waarbij een ondergeschikt kantoor als volgt gedefinieerd is: *Een gebouw of een deel van een gebouw dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten, waarbij deze werkzaamheden en activiteiten uitsluitend worden verricht ten dienste van en ondergeschikt zijn aan een andere functie dan kantoor op hetzelfde bouwperceel.*

Van belang is daarbij dat opleidings-, congres- en vergaderactiviteiten niet als bureaugebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten c.q. een kantoorfunctie worden beschouwd.

Overige regels

Naast de hiervoor genoemde regel voor het stedelijk gebied gelden ook nog de volgende algemene regels voor het plangebied:

- Mobiliteitstoets; *De toelichting op een ruimtelijk besluit waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben, een beschrijving van de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten voor de verschillende vervoerwijzen en een analyse of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan.* (Artikel 1.6 lid 1)
- Landschap; *De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.* (Artikel 1.8 lid 4)

- Overstroombaar gebied; *De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'overstroombaar gebied' bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.* (Artikel 1.13 lid 3)

Aan deze regels is op de volgende wijze invulling gegeven:

- Voor de mobiliteitstoets wordt verwezen naar paragraaf 4.5.
- Het plangebied wordt qua 'Landschap' gerekend tot de Gelderse Vallei. Hiervoor is behoud van de volgende kernkwaliteiten beoogd:
 1. Rijk gevarieerde kleinschaligheid;
 2. Stelsel van beken, griften en kanalen;
 3. Grebbelinie.

Het plangebied betreft een reeds bebouwd/stedelijk gebied, waar deze kernkwaliteiten niet aanwezig zijn. Aantasting van deze kernkwaliteiten is derhalve niet aan de orde.
- Het plangebied ligt binnendijs, is reeds volledig verhard en betreft een ontwikkeling binnen stedelijk gebied. Om die reden zijn specifieke bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's niet noodzakelijk. Voor een nadere toelichting inzake het aspect water wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

Toetsing

Gezien het voorgaande wordt geconstateerd dat het onderhavige bestemmingsplan niet in strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Daarbij is van belang dat in het bestemmingsplan de bruto vloeroppervlakte van de nieuwestiging van ondergeschikte kantoren is beperkt tot maximaal 2.000 m², conform artikel 4.3, lid 4 van de PRV. Nieuwestiging van zelfstandige kantoren wordt in het bestemmingsplan niet toegestaan.

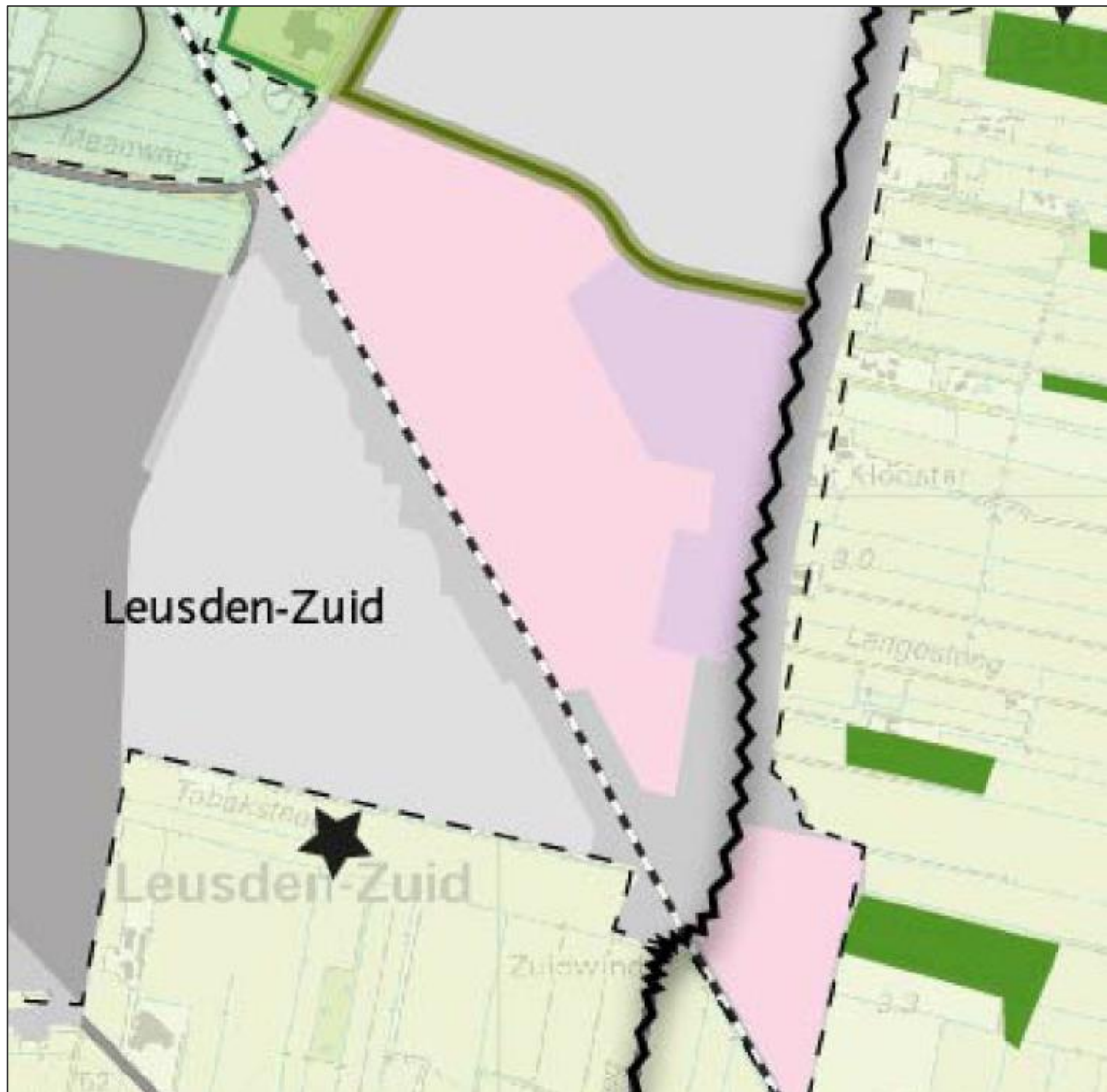
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie stedelijk gebied

Op 1 februari 2018 heeft de gemeenteraad van Leusden omgevingsvisies voor het stedelijk en het landelijk gebied vastgesteld. Voor het plangebied is met name de omgevingsvisie stedelijk gebied relevant, waarin de volgende drie strategische keuzes zijn opgenomen:

1. *We kiezen voor een blijvend beheerste groei (van ongeveer 50 woningen per jaar).*
2. *We realiseren deze beheerste groei door stenig gebied te verdichten en een groene ontwikkelstrategie in te zetten voor extra woningen in het buitengebied.*
3. *We ontwikkelen ons stedelijk gebied gemengd, groen en gezond.*

Daarbij is aangegeven dat deze omgevingsvisie is bedoeld als praktisch hulpmiddel voor iedereen in de samenleving die een initiatief wil starten of nemen, waarin zoveel als mogelijk het gemeentelijke strategische beleid voor de fysieke leefomgeving is opgenomen.



Figuur 3.1

Uitsnede visiekaart omgevingsvisie stedelijk gebied.

Voor de beoogde ontwikkeling is specifiek het thema 'Ruimte voor een Leusdense ondernemerscultuur' van belang, waarbij Pon specifiek als één van de grote bedrijven in de gemeente is benoemd. Hieruit volgt dat het volgende speerpunt uit de visie van toepassing is: *Ruimte voor grote (dienstverlenende) bedrijven past bij onze ligging en regionale positie. Bovendien kunnen grote bedrijven in onze visie een stimulerende werking hebben op lokaal ondernemerschap. Rondom grote bedrijven kunnen clusters van gespecialiseerde toeleverende of ondersteunende bedrijven ('spin-off') of dienstverlenende bedrijven ontstaan, welke meer lokaal geworteld kunnen zijn. In de omgevingsvisie houden we dus ruimte vast voor grotere bedrijven.* In aanvulling hierop wordt ingezet op onder andere de volgende maatregel: *We blijven ruimte reserveren en acquireren op onze bedrijventerreinen voor bovenlokale dienstverlenende bedrijven.*

In aanvulling hierop is nog het thema 'Groen is ons goud' van toepassing, waarbij de spoorlijn als 'Pon-lijn' en de omliggende wegen Groene Zoom, Zuiderinslag en Hamersveldseweg als

'historische linten' zijn aangeduid. Hieraan zijn echter geen specifieke dan wel concrete beleidsdoelen gekoppeld. Wel is vanwege het historisch lint Hamersveldseweg in het eerdergenoemde principebesluit de voorwaarde opgenomen dat de groenstrook langs deze weg moet worden gehandhaafd, daar waar de Pon Campus direct grenst aan de Hamersveldseweg.

De visiekaart bij de omgevingsvisie bevat geen specifiek beleid voor de Pon Campus (zie uitsnede in figuur 3.1). Het plangebied is aangeduid als 'Bedrijventerrein' (lichtroze). Verder is nog van belang dat de Zuiderinslag als onderdeel van de hoofdverkeersstructuur is aangemerkt en dat voor de Hamersveldseweg versterking van de historische stedenbouwkundige structuur en prioritering van fietsverkeer als beleidsdoelen zijn benoemd.

Toetsing

Gezien het voorgaande wordt geconstateerd dat het onderhavige bestemmingsplan niet in strijd is met de Omgevingsvisie stedelijk gebied.

3.3.2 Visie werklocaties Leusden 2030

De gemeenteraad van Leusden heeft in 2014 met de Visie werklocaties Leusden 2030 de gewenste toekomstige ontwikkelingen van haar bedrijven- en kantorenlocaties vastgesteld. Een belangrijke doelstelling hierin is het terugbrengen van het aantal vierkante meters kantoren en het stimuleren van de transformatie van kantoren naar andere functies. Ingezet wordt op het behoud van werkgelegenheid door andere vormen van bedrijvigheid meer ruimte te bieden.

Specifiek voor de werklocatie Paardenmaat, waar Pon gevestigd is, is in de visie aangegeven dat geen sprake is van een transformatie- of herprofilingsopgave. Verder is de Paardenmaat onder andere aangeduid als een werklocatie die er 'goed voor staat', waar het accent ligt op beheersmatige opgaven. Voor Paardenmaat is de volgende toekomstvisie geformuleerd:

- *Bedrijventerrein;*
- *Behouden van reguliere bedrijfsruimtefuncties;*
- *Handel (o.a. autoreparatiebedrijven), gezondheids- en welzijnszorg;*
- *Waar mogelijk versterken huidige functieprofiel;*
- *Geen solitaire kantoren toestaan;*
- *Geen verdere functiemenging (en niet economische functies toestaan);*
- *Eventuele detailhandel wordt nader afgewogen in nota detailhandel.*

Toetsing

Het onderhavige bestemmingsplan past binnen de Visie werklocaties Leusden 2030, met name omdat de bestaande bedrijfsfuncties worden gehandhaafd en er geen ontwikkelingsmogelijkheden voor solitaire kantoren, detailhandel of niet-economische functies worden geboden.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In het kader van een ruimtelijke procedure dient voor diverse milieu- en omgevingsaspecten te worden aangetoond dat onderhavig bestemmingsplan uitvoerbaar is. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf.

In dit hoofdstuk wordt voor de beoogde ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages zijn in dit geval als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

4.1.1 Geldende omgevingsvergunning milieu

Voorafgaand aan de beoordeling van met name de milieuaspecten bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid is de geldende omgevingsvergunning c.q. revisievergunning milieu van belang (hierna aangeduid als geldende milieuvergunning). Deze milieuvergunning betreft 'het in werking hebben van een inrichting bestemd voor het importeren en distribueren van motorvoertuigen, onderdelen, hulpstoffen en accessoires met de daarbij behorende ondersteunende werkzaamheden' en omvat vrijwel het volledige terrein van de Pon Campus (met uitzondering van de bebouwing langs de Zuiderinslag). De vergunning is verleend op 14 februari 2017 en heeft het kenmerk Z/16/567679-5976.

In de geldende milieuvergunning is vastgelegd ligt vast welke 'milieuruimte' er beschikbaar is voor de bedrijfsactiviteiten op de Pon Campus. Met andere woorden: welke maximale milieueffecten de bedrijfsactiviteiten van Pon mogen veroorzaken, bijvoorbeeld voor wat betreft de geluidbelasting op omliggende woningen. Om die reden is de geldende milieuvergunning en de daarin opgenomen milieuruimte uitgangspunt voor de beoordeling van de relevante milieu- en omgevingsaspecten in dit bestemmingsplan.

Naast het voorgaande is van belang dat het bestemmingsplan voor de Pon Campus op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) 'inwaarts' gezoneerd is. Bedrijfsactiviteiten die hinder in de vorm van geluid, geur, gevaar en/of stof kunnen veroorzaken zijn hierdoor alleen op verantwoorde afstand van gevoelige functies mogelijk. Met andere woorden: hoe hoger de milieucategorie is, hoe groter de afstand tot gevoelige functies rondom de Pon Campus. Dit is verder toegelicht in paragraaf 4.11. Door de combinatie van deze 'inwaartse zonering' en de geldende milieuvergunning wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat rondom de Pon Campus gewaarborgd.

4.2 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (m.e.r.) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (aanzienlijke) nadelige gevolgen voor

het milieu kunnen hebben. Dit betekent dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om m.e.r.-(beoordelings)plichtig te zijn.

Aan de hand van de in het Besluit milieueffectrapportage omschreven m.e.r.-plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project m.e.r.-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) is. De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang ook belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Om te voorkomen dat er bij projecten met een kleinere omvang belangrijke milieugevolgen over het hoofd worden gezien is het voor alle projecten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen verplicht om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein' (activiteit D11.3). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.

4.2.1 Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling ligt ruim onder de drempelwaarde waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is: de oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 35 hectare. Gelet op het voorgaande is echter wel een m.e.r.-beoordeling aan de orde. Om die reden is door Pon een aanmeldingsnotitie opgesteld, die is ingediend bij de gemeente Leusden. De conclusie van deze notitie is dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten, waardoor een m.e.r. niet noodzakelijk is. Op grond van het Besluit m.e.r. is de conclusie van deze notitie door het bevoegd gezag, te weten burgemeester en wethouders van Leusden, overgenomen en in een collegebesluit vastgelegd. Het betreffende besluit en de aanmeldingsnotitie maken als bijlage V onderdeel uit van deze toelichting.

4.2.2 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt gesteld dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en dat daarom geen milieueffectrapport (m.e.r.) nodig is.

4.3 Bodemkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde *stand still*-beginsel.

4.3.1 Beoordeling

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in een functiewijziging van de gronden in het plangebied, de bedrijfsbestemming wordt gehandhaafd. Ook maakt het bestemmingsplan geen

gevoelige functies mogelijk (zoals woningen met tuinen). Het bestemmingsplan laat daarbij ook geen functies c.q. bedrijfsactiviteiten toe waarbij bodemroerende activiteiten aan de orde zijn. In het plangebied zijn geen bodemverontreinigingen bekend, wel zijn in het verleden enkele bodemverontreinigingen gesaneerd. Het onderhavige bestemmingsplan maakt ook niet zonder meer nieuwe bodembedreigende activiteiten mogelijk, omdat voor deze activiteiten voldaan moet worden aan het Activiteitenbesluit. Het voorgaande is onderschreven in de geldende milieuvergunning, waarin onder andere het volgende is overwogen:

- *Verwaarloosbaar bodemrisico voor alle bodembedreigende activiteiten binnen de inrichting.*
- *Uitgangspunt/nulsituatie is niet verontreinigde (schone) situatie bij aanvang bedrijfsactiviteiten Pon, uitgaande van de voorheen aanwezige weilanden met agrarische bestemming. Voor twee locaties is eerder een bodemverontreiniging gesaneerd en geldt de teruggesaneerde situatie als uitgangspunt.*

Gelet op het voorgaande is een bodemonderzoek in het kader van onderhavig bestemmingsplan niet vereist. Wel is in ieder geval een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk op het moment dat een omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwe bebouwing wordt aangevraagd.

4.3.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de daarvoor bestaande wet- en regelgeving (6 wetten en regelingen) voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het is een integrale wet die betrekking heeft op de museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Om het archeologisch erfgoed beter te beschermen, dient de gemeente bij het vaststellen van een ruimtelijk plan rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachte monumenten.

Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Cultuurhistorie omvat vele aspecten zoals het archeologisch erfgoed, (archeologische) monumenten, landschappelijke elementen en structuren, stedenbouwkundige structuren en delen van de infrastructuur. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het binnen een gebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden.

4.4.1 Beoordeling

Archeologie

Op basis van de geldende planologisch regimes geldt in het grootste deel van het plangebied de archeologisch dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting'. In hoofdzaak betekent dit dat bij voorgenomen bodemingrepen dieper dan 30 centimeter en met een grotere oppervlakte dan 10.000 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Voor enkele kleine delen aan de randen van het plangebied gelden de archeologisch dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' en 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. In dat geval is bij respectievelijk oppervlaktes die groter zijn dan 500 en 100 m² al een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De geldende archeologische dubbelbestemmingen worden zowel qua ligging als regels één-op-één in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. Behoud en bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden wordt op deze wijze geborgd, zodat een archeologisch onderzoek in het kader van onderhavig bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

Eind 2018 is voor de hele gemeente Leusden een ontwerpversie van het paraplubestemmingsplan 'Cultureel erfgoed Leusden' ter inzage gelegd. In dit bestemmingsplan zijn met name regels opgenomen voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing(ensembles). Ter plaatse van het plangebied is in dit bestemmingsplan geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing aangeduid. Ook zijn in het plangebied geen beschermde, monumentale panden aanwezig.

In de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Utrecht zijn de Hamersveldseweg, de Groene Zoom en het tracé van de spoorlijn als historische infrastructuur aangemerkt. Dit is in lijn met de aanduiding van deze objecten als 'historische linten' in de gemeentelijke omgevingsvisie (zie ook paragraaf 3.3.1). Het onderhavige bestemmingsplan laat deze infrastructuur ongemoeid.

4.4.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.5 Verkeer en parkeren

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen een gewijzigde verkeers- en parkeersituatie tot gevolg hebben. Bij een eventuele toename van de verkeersgeneratie is de vraag aan de orde of dit tot significant negatieve gevolgen voor de omliggende wegen leidt. Bovendien is van belang dat in de omgeving geen onevenredige overlast door een toegenomen verkeers- en/of parkeerdruk ontstaat.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de realisatie van extra bebouwde vloeroppervlakte voor bedrijfsactiviteiten op de Pon Campus mogelijk. In de navolgende paragrafen zijn de daarmee samenhangende verkeers- en parkeereffecten beoordeeld.

4.5.1 Verkeer

Op basis van gegevens over de huidige bedrijfssituatie (personeel/arbeitsplaatsen en aan-/afvoer vrachtverkeer) is een inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan. De bebouwingsoppervlakte in de huidige situatie is daarbij afgezet tegen de extra bebouwingsoppervlakte die het bestemmingsplan mogelijk maakt (circa 5.500 m²)

en de geprojecteerde uitbreiding van het magazijngebouw met 14.500 m². Dit leidt tot een verwachte, extra verkeersgeneratie van 1.750 verkeersbewegingen door auto's per etmaal.

CROW-kencijfers

De voorgaande inschatting is getoetst aan de actuele kencijfers van het CROW, zoals die zijn opgenomen in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. Uitgangspunt is daarbij dat de Pon Campus tot de 'rest bebouwde kom' wordt gerekend en dat de gemeente Leusden 'matig stedelijk' is. Verder is van belang dat de bedrijfsactiviteiten in hoofdzaak onder twee categorieën kunnen worden geschaard:

1. bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats);
2. bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf).

Op basis van de CROW-kencijfers is hiervoor per 100 m² bruto vloeroppervlakte de volgende verkeersgeneratie aan de orde:

1. 9,1 tot 10,9 verkeersbewegingen per etmaal (gemiddeld 10);
2. 3,9 tot 5,7 verkeersbewegingen per etmaal (gemiddeld 4,8).

De verwachting is dat een relatief groot deel van de bedrijfsactiviteiten arbeids- en bezoekersextensief is. Dit blijkt bijvoorbeeld al uit het gegeven dat de extra bebouwde vloeroppervlakte onder andere de geprojecteerde uitbreiding van het magazijngebouw met 14.500 m² omvat. De onderverdeling tussen beide categorieën is daarom ingeschat op respectievelijk 25% en 75%. Het gewogen gemiddelde komt daarmee uit op 6,1 verkeersbewegingen per 100 m² bruto vloeroppervlakte. Vermenigvuldiging van dit gemiddelde met de extra bebouwde vloeroppervlakte die dit bestemmingsplan mogelijk maakt leidt tot een verkeersgeneratie van circa 1.220 (=6,1 x 200) verkeersbewegingen per etmaal.

De verwachte verkeersgeneratie op grond van de CROW-kencijfers ligt aanzienlijk lager dan de eerdergenoemde inschatting van 1.750 verkeersbewegingen door auto's per etmaal. Dit kan verklaard worden doordat is uitgegaan van extra bebouwing met één bouwlaag. In hoofdzaak kan hiervan worden uitgegaan, omdat bijvoorbeeld werkplaatsen, opslag- en bedrijfshallen in de regel maar één bouwlaag hebben. Voor een relatief klein deel van de extra bebouwing zijn meerdere bouwlagen mogelijk wel aan de orde, bijvoorbeeld voor een vergader- of trainingscentrum. Op basis van het voorgaande kan geconstateerd worden dat de gemaakte inschatting in lijn is met de actuele kencijfers van het CROW.

Op basis van het voorgaande kan daarbij nog gesteld worden dat de verwachte 1.750 extra autobewegingen nadrukkelijk een worst-case betreffen, met name vanwege de volgende redenen:

- Het bestemmingsplan maakt overal binnen het bouwvlak twee of drie bouwlagen mogelijk, maar gelet op de bestaande bebouwing en de bedrijfsactiviteiten van Pon valt te verwachten dat nieuwe bebouwing voor een (aanzienlijk) deel met één bouwlaag wordt gerealiseerd.
- Het mobiliteitsbeleid van Pon, aangezien een aanzienlijk deel van de extra autobewegingen personeel van het bedrijf betreft. Mede gelet op de bedrijfsactiviteiten in met name de mobiliteitssector heeft Pon kennis en ervaring 'in huis' om succesvol en effectief mobiliteitsbeleid te implementeren (bijvoorbeeld door maatregelen op het gebied van elektrisch fietsen en/of autodelen). Dit is ook in lijn met de bredere maatschappelijke ontwikkelingen ten aanzien van mobiliteit. Op basis hiervan valt te verwachten dat de extra autobewegingen in praktijk aanmerkelijk lager zullen uitvallen.

Vrachtverkeer

Specifiek voor vrachtverkeer valt niet te verwachten dat de extra bebouwde vloeroppervlakte die het bestemmingsplan mogelijk maakt leidt tot extra verkeersbewegingen door vrachtwagens. Voor de geldende milieuvergunning is het aantal verkeersbewegingen van vrachtwagens ingeschat op circa 750 per etmaal, gebaseerd op de maximale opslag- en doorvoercapaciteit van 180.000 motorvoertuigen per jaar. De reden hiervoor is dat de vrachtwagenbewegingen van en naar de Pon Campus met name transport van motorvoertuigen betreffen. Dit type transport is maatgevend voor de vrachtwagenbewegingen, omdat per vrachtwagen slechts een relatief beperkt aantal motorvoertuigen kan worden vervoerd. Wanneer op basis van het bestemmingsplan extra vloeroppervlakte bebouwing wordt gerealiseerd, neemt de beschikbare opslag- en doorvoercapaciteit voor motorvoertuigen af. Dit leidt tot minder verkeersbewegingen van vrachtwagens die motorvoertuigen transporteren. Gelet op het voorgaande valt niet te verwachten dat de bedrijfsactiviteiten in de nieuwe/extra bebouwing meer vrachtverkeer genereren dan de opslag van motorvoertuigen. De huidige (en vergunde) distributiefunctie kan voor wat betreft de hoeveelheid vrachtverkeer als maatgevende worst-case worden beschouwd. De inschatting is daarom dat de extra bebouwde vloeroppervlakte die het bestemmingsplan mogelijk maakt per saldo niet tot extra vrachtverkeer zal leiden, omdat in de huidige situatie het vrachtverkeer van en naar de Pon Campus in hoofdzaak door de nu nog onbebouwde gronden wordt gegenereerd.

Omliggend verkeersnetwerk

Voor auto's wordt de Pon Campus in hoofdzaak ontsloten via de Zuiderinslag, voor vrachtverkeer via de Ben Pon Baan en Zuiderinslag. De invalsweg voor deze twee wegen is de Groene Zoom. Al deze wegen maken onderdeel uit van de primaire verkeersstructuur van Leusden en kunnen daarom als gebiedsontsluitingsweg worden aangemerkt. In de huidige situatie is, voor zover bekend, op deze wegen geen sprake van een capaciteitsprobleem. Vanwege het voorgaande valt te verwachten dat deze wegen voldoende capaciteit hebben om de bestaande verkeersbewegingen en 1.750 extra autobewegingen te verwerken.

4.5.2 Parkeren

CROW-kencijfers

Voor de extra vloeroppervlakte bebouwing die het bestemmingsplan mogelijk maakt (circa 5.500 m²) en de geprojecteerde uitbreiding van het magazijngebouw met 14.500 m² is op basis van de eerdergenoemde uitgangspunten en de actuele kencijfers van het CROW een inschatting gemaakt van de parkeerbehoefte.

Op basis van de CROW-kencijfers is per 100 m² bruto vloeroppervlakte de volgende parkeerbehoefte aan de orde:

1. Voor een bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief 2,1 tot 2,6 parkeerplaatsen (gemiddeld 2,35);
2. Voor een bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief 0,8 tot 1,3 parkeerplaatsen (gemiddeld 1,05).

De geschatte onderverdeling tussen beide categorieën is respectievelijk 25% en 75%, waarmee het gewogen gemiddelde 1,38 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte is.

Vermenigvuldiging van dit gemiddelde met de extra bebouwde vloeroppervlakte die dit bestemmingsplan mogelijk maakt leidt tot een parkeerbehoefte van circa 276 parkeerplaatsen. Hierbij is, net als voor de verkeersgeneratie, uitgegaan van extra bebouwing met één bouwlaag.

Uitgaande van een beperkte oppervlakte extra bebouwing met meer bouwlagen wordt de parkeerbehoefte ingeschat op maximaal circa 400 parkeerplaatsen.

Regeling bestemmingsplan

Op basis van het voorgaande en de oppervlakte en bebouwingsmogelijkheden op de Pon Campus wordt allereerst geconcludeerd dat binnen het plangebied (ruim) voldoende ruimte aanwezig is om de extra parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. De precieze aard en locatie van de nieuwe bebouwing die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is op dit moment echter nog niet duidelijk. Om die reden wordt in de regels van het bestemmingsplan bepaald dat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor nieuwe bebouwing moet worden aangetoond dat in voldoende extra/nieuwe parkeergelegenheid wordt voorzien. Hiermee wordt voldoende geborgd dat de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan niet leiden tot parkeerproblemen.

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.6 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie uiteengezet (de watertoets). De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze plannen/besluiten. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moeten dus (in samenhang) in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van de waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding moet worden benaderd in samenhang met andere beleidsvelden.

4.6.1 Beleid Waterschap Vallei en Veluwe

Het beleid van Waterschap Vallei en Veluwe is beschreven in het 'Waterbeheerprogramma 2016-2021'. Hierin zijn de volgende inhoudelijke ambities opgenomen: het beheergebied beschermen tegen overstromingen, zorgen voor de juiste hoeveelheid water, zorgen voor goede oppervlaktewaterkwaliteit, schoon en vuil water zoveel mogelijk scheiden, de hoogst mogelijke waarde uit water halen en het beheren van de afvalwaterketen en watersysteem als één geheel. Vanuit dit beleid is met name het programma voor het watersysteem in het stedelijk gebied relevant en dan in het bijzonder de watertoets als instrument. In de volgende paragraaf is de watertoets voor de Pon Campus inhoudelijk uitgewerkt.

4.6.2 Beoordeling

Oppervlaktewater

Zowel binnen als langs de randen van het plangebied zijn watergangen aanwezig die zijn opgenomen in de Legger van Waterschap Vallei en Veluwe:

- Tussen de spoorlijn en de Pon Campus, aan de westelijke zijde van het plangebied, ligt de Spoorstoot. Deze is in de Legger als B-water gecategoriseerd en ligt binnen het plangebied.

- Aan de noordzijde, tussen het plangebied en de Zuiderinslag, ligt de Wildenburgwetering. Dit betreft een A-water. De watergang zelf ligt grotendeels buiten het plangebied, maar de bijbehorende beschermingszone ligt aan één zijde over het plangebied.
 - Aan de noordzijde ligt binnen het plangebied een bluswatervoorziening die als B-water is aangewezen. Aansluitend hierop loopt een watergang in zuidoostelijke richting over de Pon Campus. Deze watergang mondt uit in een watergang langs de Hamersveldseweg. Ook deze watergang is als B-water aangemerkt.
 - Aan de zuidoostelijke zijde wordt het plangebied deels begrensd door een watergang die onder andere in de groenstrook langs de Hamersveldseweg ligt. Deze watergang is als B-water gecategoriseerd en is middels een lange duiker onder het terrein van de Pon Campus verbonden met de Spoorsloot.
 - Aan de oostzijde, ter hoogte van de Kapelhoek, wordt een klein deel van het plangebied begrensd door een watergang die als C-water is aangemerkt.
- In de hiervoor genoemde watergangen zijn over het algemeen meerdere duikers aanwezig.

Het bestemmingsplan beoogd niet om wijzigingen of aanpassingen in en nabij de watergangen binnen en rondom het plangebied aan te brengen. Op basis van de omliggende bestemmingsplannen in de gemeente Leusden is verder geconstateerd dat alleen watergangen die als A-water zijn aangewezen, een specifieke waterbestemming hebben. Voor zover de Wildenburgwetering binnen het plangebied ligt, krijgt deze daarom de bestemming 'Water'. Gelet op de binnen het plangebied aanwezige B- en C-water is het daarnaast van belang dat de andere bestemmingen ook watergangen mogelijk maken.

Hemelwater

In relatie tot hemelwater is met name van belang of het bestemmingsplan voorziet in nieuw verhard oppervlak dat leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater. In de huidige situatie is het terrein van de Pon Campus vrijwel volledig verhard, met uitzondering van de hiervoor genoemde watergangen. Daar komt bij dat ook de geldende beheersverordeningen/ bestemmingsplannen al (vrijwel) volledige verharding van het plangebied mogelijk maken. Dit bestemmingsplan brengt hier geen verandering in. Op basis hiervan is in het kader van dit bestemmingsplan geen compensatie in de vorm van infiltratievoorzieningen of waterberging aan de orde.

In aanvulling hierop is van belang dat Pon bij concrete initiatieven voor nieuwe bebouwing en/of verharding rekening houdt met de volgende ambitie voor hemelwater in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2018: *Bij nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de voorkeursrits hemelwater, wordt voldoende ruimte voor water gereserveerd en worden geen uitlogende materialen toegepast.* In de regel vindt hiervoor ook afstemming plaats met het waterschap en worden waar nodig compenserende maatregelen getroffen.

Grondwater

Het maaiveld van de Pon Campus ligt grofweg tussen de 3 en 4 meter boven NAP. In het plangebied zijn geen peilbuizen voor grondwater aanwezig. Wel bevinden zich twee peilbuizen in de nabijheid van het plangebied. In beide peilbuizen liggen de hoogst gemeten grondwaterstanden 0,8 meter of meer onder het maaiveld. Hieruit kan worden afgeleid dat in het plangebied geen grondwateroverlast te verwachten valt.

Voor zover bekend is in het plangebied ook geen sprake van grondwateroverlast of -onderlast. Ook ligt de Pon Campus niet in een door de gemeente aangewezen aandachtsgebied voor grondwateroverlast of -onderlast.

Afvalwater/riolering

In het plangebied is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Verwacht wordt dat de capaciteit van het rioleringsstelsel voldoende groot is om ook het afvalwater te verwerken van de extra bebouwing die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Uiteraard worden afvalwater en hemelwater hierbij gescheiden afgevoerd.

Daar komt bij dat het afvalwater als gevolg van de extra bebouwing qua samenstelling vergelijkbaar zal zijn met de huidige afvalwaterstromen vanaf de Pon Campus.

Waterkwaliteit

Het bestemmingsplan betreft geen activiteiten die tot verslechtering van de waterkwaliteit van oppervlaktewater en/of grondwater kunnen leiden. Negatieve effecten op de waterkwaliteit zijn daarom niet aan de orde.

Waterkeringen/-veiligheid

In en in de nabijheid van het plangebied liggen geen primaire of regionale waterkeringen.

4.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.7 Flora en fauna

De bescherming van natuur in Nederland is op te delen in gebied- en soortenbescherming. Gebiedsbescherming is vastgelegd in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De NNN is een netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Soortenbescherming is geregeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitatten van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als Natuurnetwerk Nederland niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming bepalend. Soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten en nationaal beschermde soorten. Van de nationaal beschermde soorten kan de beschermde status per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen aan (algemeen voorkomende) soorten. Het beschermingsregime is verschillend voor zowel de internationaal beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn soorten) als de nationaal beschermde soorten.

Tevens kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht, zowel voor soorten als hun (beschermde) leefgebied.

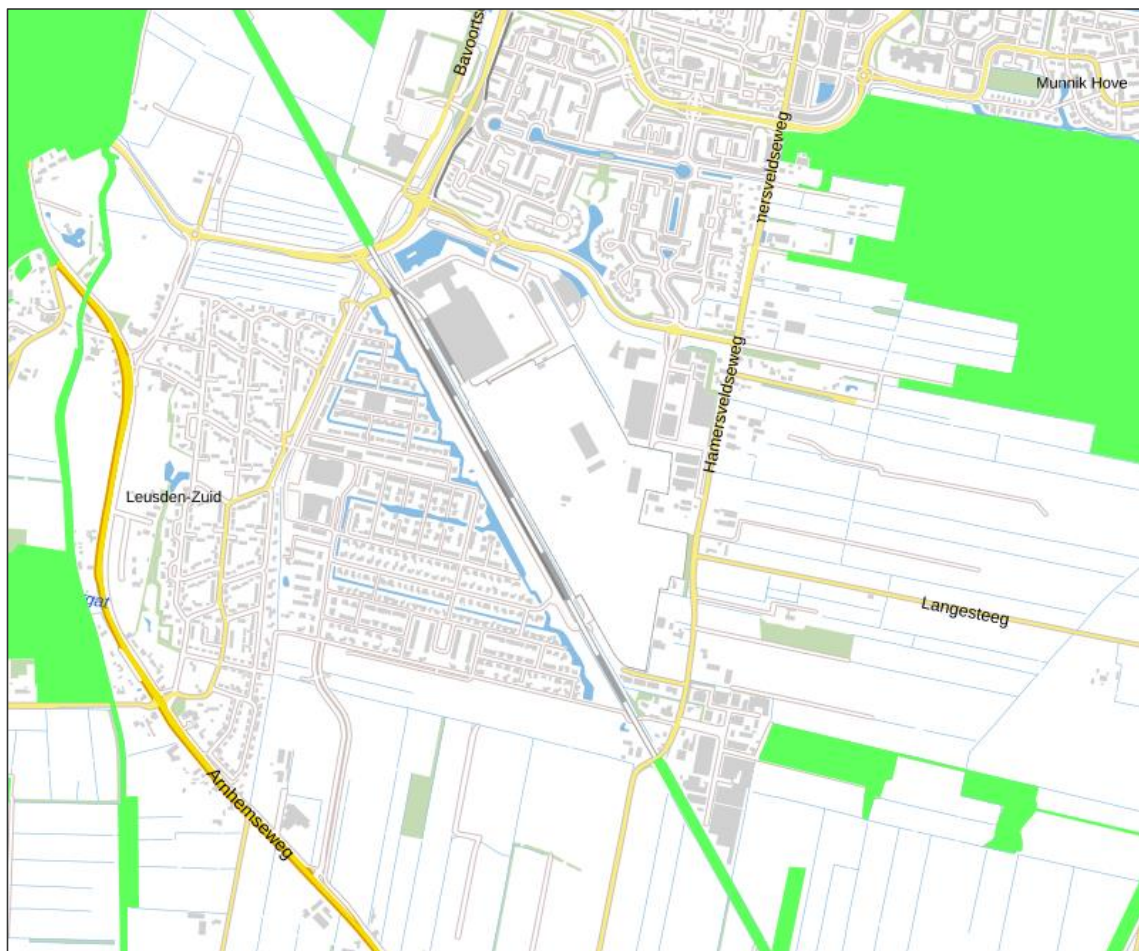
4.7.1 Beoordeling

Gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde beschermde natuurgebieden liggen buiten het plangebied en buiten de bebouwde kom van Leusden (zie ook figuur 4.1). Het betreft gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), te weten:

- Het tracé van de spoorlijn naar Amersfoort, circa 100 meter ten noorden van het plangebied;
- Het voormalige tracé van de spoorlijn naar Kesteren, circa 200 meter ten zuiden van het plangebied;
- Diverse bos-/weidepercelen ten oosten van de Hamersveldseweg, op een minimale afstand van meer dan 300 meter van het plangebied.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op meer dan 10 kilometer afstand van het plangebied.



Figuur 4.1

Ligging NNN (groen gemarkeerd) ten opzichte van plangebied.

Dit bestemmingsplan betreft een plangebied dat in de huidige situatie al deels is bebouwd, vrijwel volledig is verhard en intensief wordt gebruikt ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten van Pon. Vanwege deze bestaande situatie en de onderlinge afstand is een relatie met de aangewezen soorten en habitats in Natura 2000-gebieden afwezig. Gezien de verwachte, extra verkeersgeneratie van 1.750 verkeersbewegingen door auto's is een mogelijk effect vanwege de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet op voorhand uit te sluiten. Om die reden is een stikstofberekening uitgevoerd waarin het verschil tussen de bestaande situatie en de nieuwe situatie met extra verkeer is berekend. Uit deze berekening blijkt dat de verwachte 1.750 extra autobewegingen geen relevant effect c.q. toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg hebben. De complete stikstofberekening maakt als bijlage VI onderdeel uit van deze toelichting.

Vanwege het huidige intensieve gebruik van het plangebied en het (deels) stedelijke/bebouwde karakter van de tussenliggende gronden, ontbreekt ook een relatie met het NNN. Negatieve effecten op het NNN worden om die reden niet verwacht.

Soortenbescherming

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe, stedelijke bestemmingen voor onbebouwde gronden die nu een geschikt habitat voor beschermde dier- of plantsoorten vormen. Het bestemmingsplan

voorziet in hoofdzaak in een actualisatie en flexibilisering van de nu al aanwezige bedrijfsbestemming, met daarbij een uitbreiding van de bouwmogelijkheden. De insteek van het bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van toekomstige bouwplannen en betreft geen concrete, actuele bouw- of sloopplannen. Dit betekent dat op dit moment geen sprake is van plannen om:

- Gebouwen of bouwwerken te slopen die een (geschikt) habitat voor beschermde soorten bieden;
- Gebouwen of bouwwerken te bouwen op locaties waar nu groen/vegetatie aanwezig is die een (geschikt) habitat voor beschermde soorten biedt.

Vanwege het voorgaande kunnen op dit moment negatieve effecten op beschermde planten en dieren worden uitgesloten.

In aanvulling op het voorgaande geldt wel dat bij toekomstige bouwplannen negatieve effecten op beschermde planten en dieren mogelijk niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. In dat geval kan in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning een quickscan flora en fauna nodig zijn. Verder is er een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming - hoofdstuk 3 altijd van toepassing:

- In het broedseizoen van vogels mogen, zonder controle voorafgaand door een ecooloog, de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. De start van werkzaamheden tijdens deze periode zouden kunnen leiden tot verstoring, beschadiging of vernieling van nesten, rustplaatsen en eieren. Alle vogels zijn beschermd. Storing van nesten is onder artikel 3.1 (Vogelrichtlijn) toegestaan mits niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de betreffende vogelsoort. Voor vogels die ook staan vermeld onder artikel 3.5 (Habitatrichtlijn, inclusief Verdragen van Bern en Bonn) is verstoring niet toegestaan.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Daarnaast moeten dieren de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - o voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - o het beperken van verlichting tijdens de avonduren in voorjaar, zomer en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - o het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen.

4.7.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten flora en fauna geen belemmering vormen voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.8 Geluid

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie

van het geluidbelaste object – hiervoor kent de wet geluidgevoelige bestemmingen, zoals wonen, zorg en onderwijs.

De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn in de volgende gevallen van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen een zone;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe gezoneerde (spoor) wegen (niet zijnde rijkswegen of hoofdspoorwegen vallend onder de Wet milieubeheer);
- reconstructie van gezoneerde wegen (niet zijnde rijkswegen);
- bestemmen van gronden voor gezoneerde industrieterreinen;
- wijzigen van de grenzen van gezoneerde industrieterreinen of bijbehorende zones.

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarden worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-63 dB, voor spoorweglawaai 55-68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A).

4.8.1 Beoordeling

Het bestemmingsplan maakt geen vestiging van geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. Daar staat tegenover dat het bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die geluidhinder voor omliggende, geluidgevoelige functies kunnen veroorzaken. Het betreft de volgende geluidbronnen:

- Installaties en activiteiten op het terrein van de Pon Campus;
- Weg- en railverkeer dat aan de Pon Campus kan worden toegerekend ('indirecte hinder').

Beide geluidbronnen zijn in het kader van de geldende milieuvergunning onderzocht en beoordeeld, waarbij het volgende is geconcludeerd: *Ten aanzien van de optredende geluidsniveaus is de situatie milieuhygiënisch aanvaardbaar.*

Het akoestisch onderzoek dat aan de geldende milieuvergunning ten grondslag ligt, maak als bijlage VII onderdeel uit van deze toelichting.

Specifiek evenementen c.q. promotionele activiteiten zijn in de regels van het bestemmingsplan gedefinieerd, waarbij tevens de maximale toegestane bronvermogens qua geluid zijn vastgelegd.

Vanwege de 'inwaartse zonering' in het bestemmingsplan kunnen binnen de Pon Campus geen bedrijfsactiviteiten op een onaanvaardbaar korte afstand van geluidgevoelige functies plaatsvinden (zie verder paragraaf 4.11). Om die reden valt niet te verwachten dat het bestemmingsplan ten opzicht van de geldende milieuvergunning een relevante toename van de geluidbelasting voor omliggende functies c.q. woningen tot gevolg heeft.

In aanvulling op het voorgaande is van belang dat het bestemmingsplan leidt tot een verwachte, extra verkeersgeneratie van 1.750 verkeersbewegingen door auto's per etmaal. Deze toename van wegverkeer is niet onderzocht en beoordeeld in het kader van de geldende milieuvergunning. Om die reden is specifiek voor deze toename een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit is gerapporteerd in een aanvullende notitie, die ook als bijlage VII onderdeel uitmaakt van deze toelichting. Uit deze aanvullende notitie blijkt dat het extra auto- c.q. wegverkeer niet leidt tot een relevante toename van de geluidbelasting voor omliggende, geluidgevoelige functies.

Voor een aantal punten c.q. woningen is met inachtneming van de extra autobewegingen zelfs sprake van een afname van de geluidbelasting. Deze afnames kunnen verklaard worden door de controles en updates van het gebruikte akoestisch rekenmodel, die jaarlijks worden uitgevoerd. Voor de punten waar een afname van de geluidbelasting is berekend, geldt dat in de nabijheid van deze punten c.q. woningen relatief 'lawaaige' installaties op daken zijn verwijderd dan wel vervangen zijn door nieuwe, stillere installaties. Daardoor kan het voorkomen dat de geluidbelasting ten opzichte van de vergunde geluidgrenswaarde ter plaatse van enkele woningen sterk is verlaagd.

4.8.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.9 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. In artikel 5.16 van de Wm is vastgelegd dat voor een plan dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen onderzoek inzake luchtkwaliteit hoeft te worden uitgevoerd en dat in dit geval het plan doorgang kan vinden. Het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is in artikel 5 een zogenaamde anticumulatiebepaling opgenomen. Hiermee wordt de verplichting opgelegd om nieuwe plannen die van dezelfde ontsluitingswegen gebruikmaken en individueel als NIBM aan te merken zijn, ook als één geheel te beschouwen. Hiermee wordt voorkomen dat een groot plan met een grote invloed op de luchtkwaliteit opgedeeld wordt in kleinere deelplannen die 'niet in betekenende mate' bijdragen.

4.9.1 Beoordeling

Voor de huidige bedrijfsactiviteiten op en verkeersbewegingen van en naar de Pon campus is het aspect luchtkwaliteit beoordeeld in het kader van de geldende milieuvergunning. Hierin is het volgende overwogen:

De aanvraag betreft een revisievergunning waarbij geen sprake is van nieuwe activiteiten. De reeds bestaande en vergunde activiteiten worden voortgezet. Ook de omvang van de activiteiten wijzigt niet. Hieruit mag geconcludeerd worden de concentratie in de buitenlucht van de in bijlage 2 van de Wm genoemde luchtverontreinigende stoffen per saldo niet toeneemt.

Ten opzichte van de huidige situatie heeft het bestemmingsplan naar verwachting 1.750 extra autobewegingen tot gevolg (zie verder paragraaf 4.5). Om de luchtkwaliteitseffecten hiervan te beoordelen is deze toename ingevoerd in de NIBM-tool van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (zie figuur 4.2). Van belang is wel dat hier een worst-case wordt berekend, waarin bijvoorbeeld nog geen rekening is gehouden met een toename van het aandeel verkeersbewegingen door elektrische auto's.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1750
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,43
PM ₁₀ in µg/m ³	0,25
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk	

Figuur 4.2

Uitkomst berekening NIBM-tool.

Op grond van het voorgaande valt een negatief effect op de luchtkwaliteit c.q. een toename van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀) ter plaatse niet uit te sluiten en is een nader onderzoek noodzakelijk. In dit onderzoek zijn op verblijfslocaties nabij het plangebied toetspunten gelegd. De hoogste berekende waarden ter hoogte van deze toetspunten en de geldende grenswaarden zijn weergegeven in de navolgende tabel.

	Grenswaarde Wm (µg/m ³)	2019 (µg/m ³)	2030 (µg/m ³)
NO ₂ -concentratie	40	14,3	8,7
NO ₂ -bronbijdrage	1,2 (NIBM)	0,4	0,2
PM ₁₀ -concentratie	40	19,3	16,1
PM ₁₀ -bronbijdrage	1,2 (NIBM)	0,1	0,1
PM _{2,5} -concentratie	25	11,8	9,1

Bij deze tabel is in het onderzoek het volgende geconcludeerd:

Met de hierboven berekende bijdrage wordt voldaan aan de 3%-grens (1,2 µg/m³) voor NIBM.

Hiermee dragen de verkeersbewegingen niet in betekenende mate bij aan de concentraties van de maatgevende stoffen in de buitenlucht. Uit de contourkaarten (bij het onderzoek) blijkt tevens dat de bronbijdrage ten aanzien van luchtkwaliteit direct naast de weg al NIBM zijn.

Uit de berekeningen voor luchtkwaliteit blijkt dat op basis van artikel 5.16 lid 1 onder a en c van de Wet milieubeheer ten aanzien van de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer sprake is

van een goede ruimtelijke ordening na invulling van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Het volledige onderzoek maakt als bijlage VIII onderdeel uit van deze toelichting.

In de omgeving van het plangebied zijn twee andere plannen bekend waarbij het gebruik van dezelfde ontsluitingswegen/infrastructuur aan de orde is en waarvoor een besluit is genomen (mede) op basis van de motivering dat het plan NIBM was. Dit betreft de woningbouwlocatie Hamersveldseweg 128 en 130 en de uitbreiding van het bedrijf ABZ Diervoeding, dat gevestigd is aan de Hamersveldseweg 138. Uit de voor deze plannen uitgevoerde toetsing op basis van NIBM volgen voor de concentraties NO₂ en PM₁₀ dusdanig beperkte toenames dat de toename van deze concentraties ook bij cumulatie met beide plannen nog ruimschoots onder de grens voor NIBM blijft.

4.9.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.10 Externe veiligheid

Voor bestemmingsplannen is wet- en regelgeving inzake veiligheidsrisico's aan de orde. Dit kunnen risico's zijn die zware bedrijven kunnen veroorzaken maar ook door transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Kwetsbare bestemmingen zoals bijvoorbeeld woningen moeten voldoende afstand houden tot dergelijke bedrijven en transportroutes. Ook kunnen er beperkingen aan de bebouwingsdichtheid gewenst zijn. De normen en richtlijnen voor risico's komen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor externe veiligheid bestaan twee normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een persoon die zich altijd op een bepaalde plaats bevindt overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van 10^{-6} per jaar (kans op één dode per jaar, mag maximaal één op de miljoen zijn). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.
- Het groepsrisico beschrijft de kans dat groepen personen gelijktijdig het slachtoffer worden van een ongeval. Deze kans wordt mede bepaald door het aantal personen dat zich bevindt in het invloedgebied van een risicobron (het gebied waar dodelijke effecten van ongevalsscenario's optreden). Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde: het bevoegd gezag dient het geaccepteerde niveau van het groepsrisico te verantwoorden door bij besluitvorming in te gaan op de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening.

4.10.1 Beoordeling

Bedrijfsactiviteiten

In de huidige situatie is sprake van externe veiligheidsrisico's vanwege de op- en overslag van gevaarlijke stoffen. Deze zijn beoordeeld in het kader van de geldende milieuvergunning, waarin hierover het volgende is overwogen:

Ten aanzien van de risico's als gevolg van de activiteiten zijn wij van mening dat wanneer binnen de inrichting conform de aan deze vergunning verbonden voorschriften en andere wettelijke regels Arbeidsomstandighedenwet) gewerkt wordt, er geen sprake is van onaanvaardbare risico's voor de omgeving ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen en dat de risico's in voldoende mate worden beheerst.

Daar komt bij dat het bestemmingsplan ook niet zonder meer nieuwe risicovolle activiteiten mogelijk maakt, omdat voor deze activiteiten voldaan moet worden aan het Activiteitenbesluit. Verder worden risicovolle inrichtingen op grond van het Bevi in het bestemmingsplan niet toegestaan. Vanwege het voorgaande valt niet te verwachten dat het bestemmingsplan een toename van niet acceptabele veiligheidsrisico's tot gevolg heeft.

Transportroute

Op een kortste afstand van circa 10 meter van het plangebied bevindt zich een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze route loopt over de Groene Zoom. Voor het transport van gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing (Bevt). Wanneer een ruimtelijk plan binnen 200 meter van een transportroute (niet zijnde een basisnetroute) gelegen is, dient op grond van artikel 8 van het Bevt aandacht te worden geschonken aan de volgende aspecten:

- dichtheid van personen en de verwachte veranderingen;
- hoogte van het groepsrisico;
- maatregelen ter beperking van het groepsrisico (waaronder stedenbouwkundige opzet, bouwkundige voorzieningen en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte);
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

De kortste afstand tussen de Groene Zoom en de bebouwing(smogelijkheden) op de Pon Campus bedraagt circa 100 meter. Het bestemmingsplan voorziet niet in relevante nieuwe bebouwingsmogelijkheden op kortere afstand van de Groene Zoom. Ook wordt geen relevante uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden binnen een afstand van 200 meter van de Groene Zoom voorzien. Vanwege het voorgaande valt niet te verwachten dat als gevolg van het bestemmingsplan binnen 200 meter van de transportroute meer mensen aanwezig kunnen zijn. Om die reden is een relevante verandering c.q. toename van het groepsrisico niet aan de orde en kan een uitgebreide, kwantitatieve verantwoording van het groepsrisico op grond van artikel 8 van het Bevt achterwege blijven.

Wel is een beperkte verantwoording van het groepsrisico zoals bedoeld in artikel 7 van het Bevt aan de orde, die de volgende onderdelen betreft:

- a. *de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en*

- b. 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.

De beknopte beoordeling van deze onderdelen is als volgt:

- a. De Groene Zoom ter hoogte van het plangebied ligt op ongeveer 1,8 kilometer vanaf de brandweerpost aan de Burgemeester Van der Postlaan 1 te Leusden. Op circa 4,8 kilometer bevindt zich de ambulancepost aan de Zonnehof te Amersfoort.
- b. Binnen het plangebied zijn mogelijkheden aanwezig om van een incident op de Groene Zoom af te vluchten en zijn dus evacuatiemogelijkheden aanwezig. Aangezien zich binnen 200 meter van de Groene Zoom met name kantoorbebouwing van Pon bevindt, kan aangenomen worden dat zich hier zelfredzame personen bevinden. Verondersteld wordt dat deze personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen als dit nodig is.

Buisleiding

Op een kortste afstand van circa 125 meter van het plangebied bevindt zich een hogedruk aardgasleiding. Uit de onderzoeken externe veiligheid die voor het bestemmingsplan 'Leusden-Zuid' en het ontwerpbestemmingsplan 'Maanwijk, Leusden-Zuid' zijn uitgevoerd, blijkt dat het plangebied voor een relatief klein deel in het invloedsgebied van deze buisleiding ligt. Het betreft (een deel van) het Spiegelhuis en een relatief klein deel van het magazijngebouw aan de noordoostelijke zijde van het plangebied.

Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing (Bevb). Op basis van artikel 12 van het Bevb is (onder andere) een verantwoording van het groepsrisico vereist voor een bestemmingsplan dat de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object toelaat. Indien er geen sprake is van een verandering in personendichtheid of een functiewijziging ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden volgens artikel 12, lid 3 van het Bevb.

Het bestemmingsplan voorziet niet in relevante nieuwe bebouwingsmogelijkheden of een uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleiding. Tevens is geen sprake van een vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevante functiewijziging. Vanwege het voorgaande valt niet te verwachten dat als gevolg van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van de buisleiding meer mensen aanwezig kunnen zijn, dan wel dat dat het bestemmingsplan nieuwe mogelijkheden voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object toelaat. De personendichtheid in het plangebied zal daardoor (vrijwel geheel) ongewijzigd blijven, waardoor het groepsrisico beperkt verantwoord kan worden.

In het recente ontwerpbestemmingsplan 'Maanwijk, Leusden-Zuid' zijn de leidinggegevens van de betreffende leiding opgenomen. Het betreft de W-520-06 leiding van de Gasunie. De uitwendige diameter van de leiding is 457 mm en de maximale werkdruk 40 bar. Ook het invloedsgebied is in het kader van dit ontwerpbestemmingsplan bepaald. In de navolgende figuur is de ligging van het plangebied is ten opzichte van het invloedsgebied weergegeven.



Figuur 4.3

Uitsnede kaart met invloedsgebied gasleiding W-520-06: de buitenste contour is de 1% letaliteitsafstand. Het plangebied is met de witte contour weergegeven. (Bron: Externe veiligheid buisleidingen; Groene Zoom - Maanweg te Leusden-Zuid, Windmill 2018).

Op basis van het voorgaande is de beperkte verantwoording van het groepsrisico voor de betreffende buisleiding als volgt:

- De populatie in het plangebied blijft gelijk aan de uitgangspunten van het ontwerpbestemmingsplan 'Maanwijk, Leusden-Zuid'. Hier volgt uit dat het maximale groepsrisico voor de betreffende leiding $1,09 \cdot 10^{-8}$ is bij 494 dodelijke slachtoffers. Het groepsrisico is (aanzienlijk) lager dan $10 \cdot 10^{-6}$ met 100 dodelijke slachtoffers. Het voldoet daarbij aan artikel 12, lid 1 onder b van het Bevb.
- In de nabije omgeving van het plangebied zijn hulpdiensten aanwezig (brandweer en ambulance). De bereikbaarheid van de hulpdiensten voor de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp is hiermee voldoende gewaarborgd. Het is belangrijk dat vluchtwegen in tegenovergestelde richting van de buisleiding zullen lopen. Op het terrein is voldoende mogelijkheid voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp.

Aanvullend is de Veiligheidsregio Utrecht in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot bestrijding en beperking bij een ramp (zie hierna).

Inrichting

Op een kortste afstand van circa 100 meter van het plangebied bevindt zich een inrichting, te weten het 'Zwembad Octopus'. Het plangebied ligt, voor zover na te gaan, niet binnen de PR-contour of het invloedsgebied (voor het groepsrisico) van deze inrichting.

Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Utrecht heeft een advies uitgebracht op 11 december 2019 conform de voorschriften in het Bevt en Bevb. Het advies luidt dat er adequate bluswatervoorziening op het terrein aanwezig dient te zijn. De bruikbaarheid van de huidige voorzieningen dient getoetst te worden met het oog op de situering van nieuwe bouwwerken. Daarbij is ook de locatie van de bluswatervoorzieningen van belang. Verder dient in nieuwe bouwwerken een afsluitbaar ventilatiesysteem geïnstalleerd te worden.

In relatie met de omgeving van het terrein, adviseert de Veiligheidsregio om de interne organisatie op de hoogte te stellen van de positie van de ventilatieschakelaar van het ventilatiesysteem. Dit kan middels een instructie of noodplan. Het advies is om hierin handelingsperspectieven te beschrijven voor scenario's met een fakkelbrand bij de buisleiding, een (dreigende) explosie van een LPG-tankwagen of het vrijkomen van toxische stoffen.

Het complete advies van de Veiligheidsregio maakt als bijlage IX onderdeel uit van deze toelichting.

4.10.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen).

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Met milieuzonering kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Deze publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden: het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en in rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van een rustig woongebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. In de navolgende figuur zijn de richtafstanden weergegeven.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Figuur 4.4

Overzicht richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

4.11.1 Beoordeling

Het bestemmingsplan voorziet niet in de vestiging van gevoelige bestemmingen (zoals woningen), maar maakt wel bedrijfsactiviteiten met daarbij behorende milieubelasting mogelijk. Voor de in het bestemmingsplan toegestane milieucategorieën is daarom gebruikgemaakt van 'inwaartse zonering', door rondom de omliggende gevoelige bestemmingen contouren te leggen. Deze afstanden zijn gemeten vanaf de erfgrenzen van deze gevoelige functies (met name woningen). De hoogste milieucategorie (3.2) is daarom uitsluitend in het midden van het terrein toegestaan, uitgangspunt is dat er maximaal bedrijfsactiviteiten met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan, voor zover deze niet m.e.r.-plichtig zijn. Richting de randen van de Pon Campus neemt de toegestane milieucategorie af, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de aangrenzende gebiedstypen. Aan de noord- en westzijde zijn woongebieden gelegen en aan de oostzijde is een meer gemengd gebied gelegen, waar verschillende functies zijn gevestigd. Voor dergelijke gemengde gebieden kan de richtafstand met één afstandsstap worden verminderd, omdat hier al sprake is van een hogere milieubelasting. Dit heeft tot gevolg dat milieubelastende activiteiten op de Pon Campus in de regel dicht op het aangrenzende, gemengde gebied plaats mogen vinden. In bijlage X is visueel weergegeven hoe ten opzichte van de afzonderlijke, omliggende gevoelige functies de milieuzonering is bepaald. Op basis van deze afzonderlijke afbeeldingen is vervolgens de complete zonering in de verbeelding van dit bestemmingsplan opgebouwd.

Specifiek voor de bebouwing aan de Grasdrogerijweg 1, circa 40 meter ten zuidoosten van het plangebied, is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van een kinderdagverblijf als gevoelige functie. Het kinderdagverblijf dat hier voorheen aanwezig was, is inmiddels verhuisd en vestiging van een ander/nieuw kinderdagverblijf is ter plaatse niet toegestaan.

4.11.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.12 Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid zijn met name het Bouwbesluit en de Wet VET van belang.

Bouwbesluit

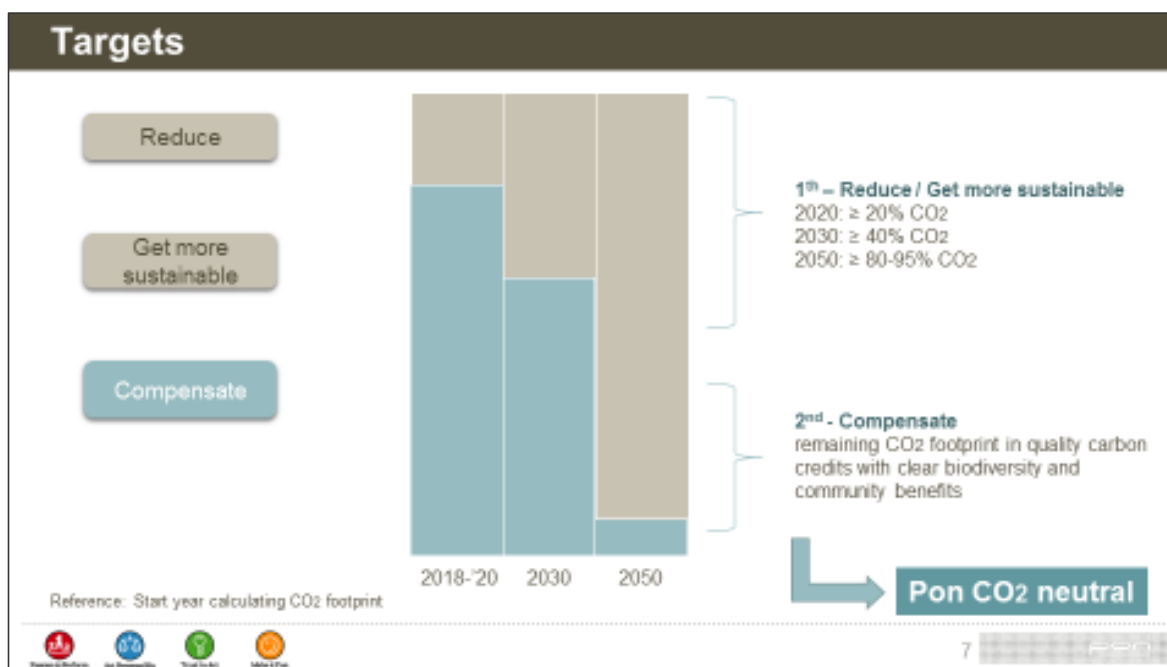
De wettelijke eisen ten aanzien van duurzaam bouwen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit en worden daarom beoordeeld in het kader van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Overigens gelden vanuit het Bouwbesluit geen specifieke eisen voor het duurzaam bouwen van bedrijfsgebouwen.

Aardgasvrij (Wet VET)

In de Wet voortgang energietransitie (VET) is bepaald dat per 1 juli 2018 nieuw te bouwen bouwwerken niet meer aangesloten worden op het gasnet. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente, bij zwaarwegende redenen van algemeen belang, een ontheffing verlenen. Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt afgewezen als geen rekening is gehouden met aardgasvrij bouwen.

4.12.1 Beoordeling

Ten aanzien van duurzaamheid is allereerst de visie van Pon als bedrijf van belang. Hierin is de hoofddoelstelling opgenomen om vanaf 2018 CO₂-neutraal te zijn, zoals ook blijkt uit de navolgende figuur. Op dit moment is Pon dus CO₂-neutraal, waarbij de ambitie is om het benodigde aandeel compensatie richting 2050 aanzienlijk te verkleinen.



Figuur 4.5

Hoofddoelstelling duurzaamheidsvisie Pon.

Specifiek voor de Pon Campus zijn vanuit de duurzaamheidsvisie onder andere de volgende maatregelen uitgevoerd dan wel in gang gezet:

- Toepassing van systemen voor warmte- en koudeopslag (WKO) voor de verwarming en koeling van gebouwen;
- Afvalmanagement (vermindering en betere scheiding van afvalstromen);
- Plaatsing van zonnepanelen op het dak van het magazijngebouw/distributiecentrum (zie ook figuur 4.5), het hoofdgebouw/dienstgebouw en het gebouw waarin de ommontage en schadeherstel/ombouw plaatsvinden.
- Gebruik van biobrandstoffen of elektriciteit voor het wagenpark en biobrandstoffen ten behoeve van vrachtverkeer.
- Gebruik van groen gas en groene stroom.



Figuur 4.6

Luchtfoto zonnepanelen op magazijngebouw.

Verder worden voor nieuwe bebouwing op het terrein de volgende maatregelen beoogd:

- Geen aansluiting op het gasnet (waar mogelijk WKO-systemen toepassen);
- Waar mogelijk worden zonnepanelen op de daken van nieuwe bebouwing geplaatst;
- Duurzaam en circulair materiaalgebruik (geen uitlopende materialen);
- Gescheiden afvoer van afval- en hemelwater, waarbij hemelwater bij voorkeur wordt afgevoerd door infiltratie in de bodem.

Met de voorgaande beschrijving wordt invulling gegeven aan het provinciaal beleid ten aanzien van duurzaamheid.

4.12.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect duurzaamheid geen belemmering vormt voor het onderhavige bestemmingsplan.

5 Juridische Planopzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding heeft de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt, samen met de regels, het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

5.2 Opzet bestemmingsplan

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is, zowel wat betreft de bestemmingsgrenzen als de inhoud van de regels, maatwerk geleverd voor het onderhavige plangebied. In het plan zijn de uitgangspunten zoals beschreven in hoofdstuk 1 en 2, daar waar wenselijk en ruimtelijk relevant, vertaald. Dit betreft met name de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Verkeer - Spoorweg'. De opzet van de (dubbel)bestemmingen waarvoor inhoudelijk geen of minder maatwerk nodig is, te weten 'Groen', 'Water' en 'Waarde - Archeologie lage verwachting', sluit zoveel mogelijk aan op bestemmingsplannen elders in de gemeente. Het bestemmingsplan voldoet verder aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en is gedigitaliseerd conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO 2012).

5.2.1 Verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, aanduidingen en een bouwvlak opgenomen.

5.2.2 Regels

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding toegekende bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene wat werkelijk noodzakelijk is, is geregeld. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de regels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De bevoegdheid om middels een omgevingsvergunning een afwijking van bepaalde regels te verlenen, is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering hiervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid maakt kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;

3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de in de regels gehanteerde begrippen nader gedefinieerd, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit regels voor afwijkingen en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het (toegestane) gebruik van de betreffende gronden. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten respectievelijk regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen en overgangs- en slotregels.

5.3 Artikelsgewijze toelichting

5.3.1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In het eerste artikel zijn definities opgenomen van de belangrijkste begrippen die in de regels voorkomen. Door het opnemen van begrippen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de regels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het bestemmingsplan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de regels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

5.3.2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Bedrijventerrein

Dit is de belangrijkste bestemming binnen het plangebied en betreft vrijwel de gehele Pon Campus. De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage onderdeel uitmaakt van de regels. In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn met name activiteiten in de automotive en mobiliteitssector opgenomen. Verder zijn hiermee samenhangende bedrijfsactiviteiten opgenomen, voor zover deze passen in de bestemmingsomschrijving in lid 3.1. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). Zoals (onder andere) is toegelicht in hoofdstuk 2, zijn de milieucategorieën 'inwaarts gezoned' door middel van aanduidingen op de verbeelding.

Binnen het bestemmingsvlak is op het merendeel van de gronden een bouwvlak aanwezig. Het bebouwingspercentage bedraagt hier 20%, met uitzondering van een klein deel aan de oostzijde van het terrein waar een percentage van 70% is toegestaan. In aanvulling hierop is specifiek ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding een bedrijfswoning toegestaan.

Specifiek voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen, maar die qua milieubelasting vergelijkbaar zijn, is een afwijkingmogelijkheid opgenomen.

Voor kantoren is op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016) uitsluitend nieuwestiging van een ondergeschikte kantoor met een maximale bruto vloeroppervlakte van 2.000m² toegestaan. Tevens zijn de bestaande, reeds aanwezige kantoren op de Pon Campus toegestaan.

Specifiek waar de Pon Campus langs de Zuiderinslag en Groene Zoom c.q. in de landschapszone wordt begrensd door een brede waterloop of -partij zijn geen erf- of perceelafscheidings toegestaan. Hiermee wordt beoogd de landschappelijke kwaliteit en openheid van deze zone te beschermen.

Artikel 4: Groen

In het belang van de instandhouding van afschermdende groenstroken langs een deel van de oostzijde van de Pon Campus, zijn de hier aanwezige stroken specifiek bestemd tot 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming, zoals nutsvoorzieningen en erf- of perceelsafscheidings.

Artikel 5: Verkeer - Spoorweg

Zoals is toegelicht in hoofdstuk 2, is ervoor gekozen om het spoor- en rangeerterrein tussen de Pon Campus en de Ben Pon Baan deels op te nemen in het bestemmingsplan. Het betreft hier uitsluitend de twee sporen die door Pon worden gebruikt. Deze twee sporen maken nu nog onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Leusden-Zuid', samen met een derde spoor dat niet door Pon gebruikt wordt.

Door middels van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - rangeerterrein' is specifiek geregeld dat deze sporen gebruikt mogen worden voor het rangeren en laden en lossen van treinen ten behoeve van Pon.

Artikel 6: Water

Langs de noordgrens van het plangebied ligt, tussen de Zuiderinslag en het plangebied, een watergang waarvan enkele kleine 'snippers' binnen de grens van het plangebied liggen. Omdat deze watergang een structurele functie voor waterberging en waterhuishouding binnen en rondom het plangebied hebben, zijn deze 'snippers' specifiek bestemd tot 'Water'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming.

Artikel 7, 8 en 9: Archeologische dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan zijn drie verschillende archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. Iedere dubbelbestemming is gebaseerd op de in het plangebied voorkomende hoge, lage en middelhoge verwachtingswaarde conform de gemeentelijke Archeologische beleidskaart. Met de archeologische dubbelbestemming worden de mogelijke archeologische waarden zoals die zich in de bodem kunnen bevinden beschermd. De bescherming is vormgegeven door het opnemen van een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden in de bodem. Een aanvraag behorende bij een dergelijke omgevingsvergunning dient vergezeld te zijn van een archeologisch onderzoek. Voor de archeologische dubbelbestemming gelden specifieke voorwaarden ten aanzien van het al dan niet noodzakelijk zijn van archeologisch onderzoek.

5.3.3 Algemene regels

Artikel 10: Anti-dubbeltelregel

In dit plan zijn sommige bouwregels gerelateerd aan de oppervlakte van gronden, bijvoorbeeld aan de oppervlakte van een bouwperceel. Indien dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking worden genomen bij het verlenen van (verschillende) omgevingsvergunningen, zouden de bebouwingsmogelijkheden daardoor onbedoeld verruimd kunnen worden. De anti-dubbeltelregel voorkomt dit.

Artikel 11: Algemene bouwregels

Dit artikel geeft regels ten aanzien van onder meer ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en bestaande maatvoering.

Artikel 12: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft voor het bestemmingsplan een beperking met betrekking tot het toegestane gebruik van gronden. Het gaat hierbij om ongewenst gebruik of gebruik dat enige vorm van hinder kan veroorzaken, waardoor het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast.

Artikel 13: Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de regels voor afwijkingen uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, die middels een omgevingsvergunning kunnen worden toegestaan. De onderhavige regeling voorziet, in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van deze afwijkingen.

Artikel 14: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsregel opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden.

Artikel 15: Overige regels

In dit artikel zijn regels met betrekking tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij bouwplannen opgenomen en is bepaald welke normen hierbij van toepassing zijn.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16: Overgangsrecht

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de hierin opgenomen regels. Onder bepaalde voorwaarden mogen deze strijdigheden qua bebouwing en/of gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 17: Slotregel

In dit artikel is de officiële naam van het bestemmingsplan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid en procedure

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening schrijven voor dat inzicht dient te bestaan in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. De ontwikkeling van het onderhavige plan wordt gerealiseerd vanuit een private exploitatie. De initiatiefnemer (Pon) is verantwoordelijk voor de uitvoering en draagt het risico van de planontwikkeling.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd.

Voor de gemeente zijn aan de realisatie geen kosten en financiële risico's verbonden, behoudens de kosten voor het begeleiden en in procedure brengen van dit bestemmingsplan. De kosten voor de begeleiding en het doorlopen van de procedure van het bestemmingsplan vallen onder de legesverordening. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Informatiebijeenkomst

Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan is op 18 oktober 2018 door Pon, in overleg met de gemeente Leusden, een informatiebijeenkomst georganiseerd. Hiervoor zijn omwonenden van de Pon Campus uitgenodigd. Een verslag (inclusief terugkoppeling) van deze bijeenkomst is in bijlage I opgenomen. In dit verslag is ook uitdrukkelijk nader toegelicht hoe in dit bestemmingsplan met de relevante opmerkingen en suggesties van omwonenden is omgegaan, onder andere welke aanpassingen naar aanleiding hiervan in het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Nieuwsbrieven

Verder is en wordt door Pon actief gecommuniceerd over mijlpalen tijdens de voorbereiding en procedure van het bestemmingsplan in nieuwsbrieven die aan belangstellenden worden verzonden en die ook door eenieder op de site <https://www.autocampusleusden.nl> kunnen worden geraadpleegd. Het betreft onder andere nieuwsbrieven van de volgende data:

- 19 maart 2018 (<https://www.autocampusleusden.nl/actualisering-bestemmingsplan-pon-campus/>)
- 5 december 2018 (<https://www.autocampusleusden.nl/meer-duidelijkheid-omwonenden-tijdens-inloopavond-bestemmingsplan-pon/>)
- 31 januari 2019 (<https://www.autocampusleusden.nl/aanpassingen-bestemmingsplan-pon-nav-inloopavond/>)

6.3 Procedure

6.3.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de

zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De in dit geval relevante instanties worden in kennis gesteld en krijgen de mogelijkheid om te reageren.

6.3.2 Ontwerpbestemmingsplan/zienswijzen

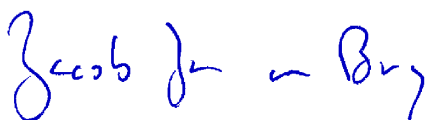
Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Op basis hiervan heeft het ontwerpbestemmingsplan van 12 maart tot en met 6 mei 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.

Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen. De inhoud van deze zienswijzen en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in de 'Nota Zienswijzen', die als bijlage XI onderdeel uitmaakt van deze toelichting. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

6.3.3 Vaststelling bestemmingsplan

Met inachtneming van de beantwoording van de zienswijzen is het bestemmingsplan op 1 oktober 2020 ongewijzigd door de gemeenteraad van Leusden vastgesteld. De vastgestelde versie van het bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen tegen het bestemmingsplan.

LBP|SIGHT BV



J.J. (Jacob Jan) van Burg MSc



M.I. (Meriël) Huizer MSc