

Inspraaknota

Voorontwerp bestemmingsplan

Leusden-zuid

Mei 2017



Inleiding

In de periode van 19 november 2015 tot en met 6 januari 2016 was er de gelegenheid om het voorontwerp bestemmingsplan Leusden-zuid in te zien. Tevens was het voorontwerp bestemmingsplan op internet te raadplegen.

In dezelfde periode was er gelegenheid om schriftelijk en per e-mail op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. In totaal zijn 9 reacties bij de gemeente ingediend.

Op 2 december 2015 heeft de gemeente in het gemeentehuis een inloopavond georganiseerd met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan Leusden-zuid. De inzage, de inloopavond en de mogelijkheid om te reageren is gepubliceerd op de gebruikelijke manier op de website van de gemeente Leusden. Naar aanleiding van de inspraakmogelijkheid zijn er 9 reacties ingediend.

Hieronder staat een samenvatting en de beantwoording van de reacties.

Tot slot worden alle aanpassingen op het voorontwerp bestemmingsplan samengevat.

Inspraakreacties

Reactie 1

Samenvatting

Op de achterlaatlocaties van de scholen en de gymzaal in Leusden-zuid kunnen in totaal maximaal 46 woningen worden gebouwd. Op de voormalige locatie van 't Palet is altijd uitgegaan van 22 woningen. Als er minder wordt gebouwd op andere locaties kan dit betekenen dat er meer op 't Palet kan worden gebouwd. Inspreker maakt hier bezwaar tegen.

Antwoord

Het maximum aantal woningen van de herontwikkellocaties in Leusden Zuid is gebaseerd op het oorspronkelijke woningprogramma. Op dit moment worden de locaties verder uitgewerkt of is er al zelfs een omgevingsvergunning verleend. Bij de Roo van Alderwereltlaan (voormalige kruisgebouw) worden nog steeds 5 woningen ontwikkeld. Bij de Willem de Zwijgerlaan (voormalige locatie basisschool het Palet) worden 22 woningen gerealiseerd en bij de prinses Margrietlaan (voormalige locatie basisschool Loysder Hoek) 14 woningen. Het totaal aantal woningen is op basis van het huidige inzicht 41 woningen. Het maximum aantal woningen wordt in het bestemmingsplan opgenomen per locatie. De drie woningen op de locatie van de voormalige gymzaal aan de prinses Margrietlaan zal buiten dit bestemmingsplan liggen (zie onder 'ambtshalve aanpassingen').

Conclusie

Per locatie wordt in het bestemmingsplan het maximum aantal woningen aangeduid:

- Bij de Roo van Alderwereltlaan (voormalig kruisgebouw): 5 woningen
- Bij de Willem de Zwijgerlaan (voormalige locatie basisschool het Palet): 22 woningen
- Bij de prinses Margrietlaan (voormalige locatie basisschool Loysder Hoek) 11 woningen

Reactie 2

Samenvatting

1. Kan ik een uitbouw realiseren aan de noordwest gevel van de woning?
2. Het woongebied is relatief klein, kan deze vergroot worden?
3. Voor meer zekerheid voor mijn timmerwerkbedrijf is het verzoek een officiële bedrijfsbestemming op het perceel te zetten.

Antwoord

1. Een beperkte uitbouw aan de woning is al mogelijk (maximaal 10m²) met gebruikmaking van de afwijkmogelijkheid in de bestemming Tuin (artikel 12.3.1 in het voorontwerp bestemmingsplan). Vanwege het behoud van ruimtelijke kwaliteit aan de voorzijde van percelen wordt een grotere uitbouw niet toegestaan in het bestemmingsplan.
2. Het gebied met de bestemming 'wonen' is inderdaad relatief klein, zodat er weinig mogelijkheden zijn om bijbehorende bouwwerken een plek te geven. Om die reden wordt de woonbestemming op het perceel uitgebreid. Conform ons beleid aan de voorzijde blijft voor de voorgevelrooilijn de bestemming 'tuin' gelden. Vanwege de aansluiting met het buitengebied blijft ook op een strook van 5m breed aan de noordzijde van het perceel de tuinbestemming gelden.
3. Met de omgevingsvergunning die is verleend ten behoeve van het bedrijf is geborgd dat het timmerwerk bedrijf gevestigd mag blijven. Als door groei blijkt dat dit niet meer kan passen binnen de kaders van een 'bedrijf aan huis' volgens het bestemmingsplan dan past het bedrijf niet meer in een woonomgeving en is het ruimtelijk gewenst dat het bedrijf gaat vestigen op bijvoorbeeld een bedrijventerrein.

Conclusie

Op de verbeelding wordt de bestemming 'wonen' op het betreffende perceel vergroot.

Reactie 3 – 't Schoutenhuis namens stichting De Boom

Samenvatting

Op de gronden om het bedrijfsperceel van Hamersveldseweg 146/146a geldt de bestemming 'natuur'. In het nu geldende bestemmingsplan 'Tabaksteeg 2005' is op deze gronden de bestemming 'ecologische verbindingzone' gelegd. Sindsdien is er geen enkele poging genomen om ook daadwerkelijk deze zone te realiseren. Daarom is het verzoek om de gronden te bestemmen voor bedrijfsmatig of agrarisch gebruik. Zeker omdat de gemeente op grond van artikel 33.2 uit het overgangsrecht kan gaan handhaven op een bestemming die nooit bestaan heeft. Verzocht wordt op gronden van stichting de Boom nabij Hamersveldseweg 146/146a de ecologische bestemming te laten vervallen en een andere bestemming te geven conform bijlage.

Antwoord

Sinds de bestemming 'ecologische verbindingzone' is gelegd op de betreffende gronden is er inderdaad geen sprake geweest van concrete "aanleg" van een ecologische verbindingzone. Het gebruik van de gronden is echter wel conform deze bestemming. De natuurwaarden in dit gebied zijn hoog en is geschikt voor gebruik als ecologische verbindingzone. De gronden vormen een belangrijke schakel tussen het zuiden en de zone langs Tabaksteeg. De grond van het in onbruik geraakte stuk spoor zou een kwaliteitsverbetering van de ecologische verbindingzone zijn, maar dat neemt niet weg dat op dit moment de gronden rond Hamersveldseweg 146/146a al belangrijke natuurwaarden heeft die beschermd moeten blijven en de functie van verbindingzone vervult.

In het bestemmingsplan worden de aanwezige landschaps- en natuurwaarden optimaal beschermd en mogelijkheden geboden tot verdere ontwikkeling. Een bedrijfsmatig of agrarisch bestemming voorziet hier niet in bescherming en aanleg en kan juist belemmerend werken op het functioneren van de ecologische verbindingzone als geheel. Tevens betreft het hier het verbindende deel met het buitengebied.

Conclusie

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 4 – Woningstichting Leusden

Samenvatting

Woningstichting Leusden (WSL) exploiteert MFC Antares. In het kader van de exploitatie is het verzoek om het gebouw ook te mogen voorzien van commerciële en andere functies door het gebouw te verdelen in een maatschappelijk deel en een deel dat naast maatschappelijke functie ook andere functies mag hebben. Voor beide delen is het verzoek de functiemogelijkheden te verruimen. In gebouwdeel A (maatschappelijk) ten behoeve van bijvoorbeeld kantines, bioscoopfunctie, zorg, podiumkunst en binnensport. In gebouwdeel B Wonen, kantine, kantoorfuncties en fitnesscentrum

Antwoord

Voor een gezonde exploitatie van MFC Antares is het van belang dat er voldoende mogelijkheden zijn om het gebouw te kunnen gebruiken. In dat belang zijn de gemeente en WSL in overleg om te onderzoeken welke functies passen in dit gebouw. Daarbij staat voorop dat de maatschappelijke functie van MFC Antares hoofdzaak blijft. Omdat nog niet concreet genoeg is uitgewerkt en onderbouwd welke functiemogelijkheden hier ruimtelijk passen, wordt een functieverbreiding in MFC Antares nog niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Dit kan volgen in een aparte procedure zoals een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 5

Samenvatting

1. Publicatie – Er waren gebreken aan de publicatie van het voorontwerp bestemmingsplan. Ook na verlenging van de inzagertermijn. De downloads op de website van de gemeente Leusden werkte nog steeds niet correct en op www.ruimtelijkeplannen.nl stond nog steeds in de publicatietekst de eerste termijn genoemd.
2. Busbaan – In het bestemmingsplan is de busbaan bestemd voor ‘openbaar vervoer’. Bij de besluitvorming voor de busbaan zijn bewoners er vanuit gegaan dat deze busbaan voor maximaal vier bussen per uur gebruikt gaat worden. Verzocht wordt deze beperking alsnog in het bestemmingsplan op te leggen. Daarnaast wordt verzocht artikel 14.1 sub g en artikel 14.2 te schrappen. Deze bouw en gebruiksmogelijkheid is potentieel zeer belastend voor de landschappelijke uitstraling van het gebied bij de busbaan.
3. Wijzigingsbevoegdheid ten zuiden van Tabaksteeg – Op de strook ten zuiden van de Tabaksteeg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een ‘groene bufferzone’ met recreatief medegebruik. De structuurvisie waarop deze bestemming is gebaseerd is niet bij het bestemmingsplan gevoegd. Verzoek is deze toe te sturen.
De voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid zijn nog dermate algemeen dat nog onvoldoende kan worden beoordeeld wat de aard, omvang en impact er van is. Dit plan is daarom in strijd met de zorgvuldigheids-, motiverings-, en rechtzekerheidsbeginsel en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Pas als sprake is van een concreet plan (zoals de grootte van de buitenplaats) kunnen belanghebbenden een goed beeld vormen van effecten en concrete bezwaren. Het verzoek is daarom de wijzigingsbevoegdheid niet te vermelden in het bestemmingsplan. Suggestie is om net als aan de noordzijde van het plan (gebied tussen Groene Zoom en Leusden-zuid) dit gebied uit het bestemmingsplan te laten gelet op de onduidelijkheid van voorgenomen ontwikkeling.

Antwoord

1. Vanwege gebreken aan de publicatie van het voorontwerp bestemmingsplan is de reactietermijn verlengd. Daarna is voldoende gelegenheid geweest om alle relevante stukken te kunnen raadplegen. Gelet op de verder procedure zal nog eens zes weken lang de mogelijkheid komen om te kunnen reageren op het bestemmingsplan.

2. Een bestemmingsplan regelt niet de verkeersintensiteit dat is toegestaan op een verkeersbestemming. De afspraak dat maximaal 4 bussen per uur rijden over de busbaan blijft onverminderd van kracht. Het toestaan van "bij een en ander behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen" (artikel 14.1 sub g.) is nodig voor de diverse zaken die horen bij het functioneren van de weg en de openbare ruimte, zoals fietsenstallingen, bushokjes, regelkasten voor verkeerslichten en slagbomen. Bij het toestaan van deze functies is een begrenzing in bouwmogelijkheden vereist, waardoor artikel 14.2 niet geschrapt kan worden. Gelijk aan andere wegen is het beleid dat bepaalde bouwwerken en voorzieningen die horen bij wegen en openbare ruimte zijn toegestaan om te voorkomen dat voor veel wijzigingen in de openbare ruimte er gelijk een lange procedure moet worden gevoerd.
3. De structuurvisie waar naar verwezen wordt is niet op alle aspecten actueel en daarom niet opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Een kopie wordt gestuurd. De huidige bestemming van de zone ten zuiden van Tabaksteeg is overgenomen van het nu geldende bestemmingsplan. De bedoeling van het nieuwe bestemmingsplan is om de huidige planologische mogelijkheden over te nemen in een totaal plan en heeft niet de bedoeling de beoogde bestemming op dit terrein te wijzigen. Dit deel buiten het plangebied laten heeft geen invloed, omdat dan het huidig geldende bestemmingsplan in werking blijft. Hierin is dezelfde regeling van kracht. Het is juist het ontbreken van een concreet plan, waardoor de wijziging van de bestemming naar een buitenplaats niet direct van toepassing is. Op basis van de criteria in de wijzigingsregels is het college bevoegd om een eventueel concreet plan toe te staan. In dat geval moet het plan opnieuw in procedure ten behoeve van de definitieve wijziging van het de bestemming, waarbij het mogelijk is om dan zienswijzen in te dienen en in beroep te gaan. Als er een concreet plan wordt opgesteld ten behoeve van dit gebied zal de gemeente van de initiatiefnemer vragen en verwachten dat direct omwonenden in een vroegtijdig stadium worden betrokken bij de planontwikkeling.
Wel moet worden opgemerkt dat er nu een brede maatschappelijke discussie is waarin onder andere opties over groei van woningen in Leusden wordt gesproken op locaties in het buitengebied. In dat licht is het voor de meeste plekken niet te garanderen dat gronden in de toekomst een andere bestemming kunnen krijgen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 6, 7 en 8

De inhoud van de reacties en onze beantwoording zijn gelijk aan die bij reactie 5.

Reactie 9 – Gasunie

Samenvatting

1. De ligging van de aanwezige gastransportleiding, het betreft de afblaasleiding, is niet correct weergegeven. Wij verzoeken u om de ligging correct weer te geven;
2. Uit de verbeelding blijkt dat, nabij De Roo van Alerdewereltlaan, de nieuwe bestemming 'Water' over de gastransportleiding is geprojecteerd. De bestemming 'Water' verdraagt zich slecht met de aanwezigheid van de gastransportleiding.
3. Nabij Rijk van Loenenbaan is de nieuwe bestemming 'Verkeer-Busbaan' over de gastransportleiding geprojecteerd. Ook deze bestemming verdraagt zich slecht met de aanwezigheid van de gastransportleiding. Wij verzoeken u om het definitieve ontwerp ter goedkeuring voor te leggen aan Gasunie. Tot uit dit overleg het tegendeel blijkt, kan Gasunie niet instemmen met deze ontwikkeling van de nieuwe bestemming 'Water' en 'Verkeer-Busbaan' binnen de belemmeringenstrook.
4. Wij verzoeken u de in artikel 20.1 voor de leiding opgenomen specifieke gegevens omtrent de druk en diameter niet op te nemen binnen de planregels;
5. *Specifieke gebruiksregels*
Strikt genomen zijn de werkzaamheden opgenomen in artikel 20.4.1 onder f, geen werkzaamheden maar een strijdig gebruik van de gronden. Deze zouden beter separaat opgenomen kunnen worden in het artikel.

6. *Aanvullen uitgezonderde werkzaamheden*

De nu opgenomen uitgezonderde werken en werkzaamheden zijn onvolledig, wij verzoeken u om artikel 20.4.2 uit te breiden met de volgende werkzaamheden:

- graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

Antwoord

1. De gasleiding op de verbeelding wordt aangepast.
2. De situatie grenzend aan de achtererven bij de van Diepenheim Scheltuslaan betreft een bestaande watergang evenals de Grift parallel lopend aan de Hekkerdreef. De vigerende regelgeving is in de Beheersverordening Leusden en Achterveld (Bsp. Buitengebied 1996) en in het bestemmingsplan Tabaksteeg 2006 geregeld. De bestemming 'Water' als zodanig is weliswaar nieuw maar komt voort uit de huidige gedetailleerde bestemmingsmethodiek, in de oudere plannen is water geregeld middels aanduidingen en/of beschrijving in de voorschriften.
3. Er worden geen nieuwe waterlopen mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan. De busbaan en fietspad zijn reeds aangelegd. Dit is in een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan al mogelijk gemaakt. Hierover is overleg geweest met de Gasunie.
4. In januari 2011 is het Besluit buisleidingen van kracht geworden. Vanaf dat moment zijn de regels met betrekking tot de PR toetsing en GR verantwoording wettelijk verankerd. Op grond daarvan speelt ook de 100% letaliteitszone een rol. Deze zal dan ook inzichtelijk moeten worden gemaakt.
De belemmeringenstrook van 4 meter uit het hart van de leiding is direct gekoppeld aan de druk en diameter. Druk en diameter bepalen dus de breedte van de strook. De breedte van de strook wordt direct verantwoord door de informatie van de leidingen in de regels aan te geven. Ook de veiligheidszone die aangehouden wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is direct gekoppeld aan de druk en diameter van de leiding. Dat is dus ruimtelijk relevante informatie die thuishoort in het bestemmingsplan. Het niet benoemen van de druk en de diameter kan in theorie betekenen dat er bij recht zwaardere leidingen mogen worden gelegd wat zeker veiligheidsrisico's met zich meebrengt en is niet te verantwoorden als goede ruimtelijke ordening. Met name niet binnen het stedelijk gebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft.
In het kader van de ontwikkeling van de woonwijk Tabaksteeg zijn er op basis van de vermelde druk en diameter veiligheidsberekeningen uitgevoerd. Als er wijzigingen worden gerealiseerd in de druk of diameter verandert het invloedsgebied en ontstaat er een andere veiligheidssituatie. Daarom moeten bij deze veranderingen nieuwe berekeningen worden gemaakt. Zoals ook aangegeven in artikel 12 van het Bevb dient bij vaststelling van een bestemmingsplan het groepsrisico binnen het invloedsgebied door het bevoegd gezag te worden verantwoord. Door druk en diameter van de gasleiding niet vast te leggen kunnen deze gewijzigd worden zonder dat het bevoegd gezag in de gelegenheid is om in een wettelijke procedure het groepsrisico te verantwoorden.
Wij handhaven daarom het vermelden van de druk en diameter van de gasleidingen.
5. Onder "werken" kan wel degelijk ook het opslaan van goederen betreffen. Definitie werken: alle door menselijk toedoen ontstane of gemaakte constructies of inrichtingen.
Omdat de ligging van de belemmeringenstrook binnen het stedelijk gebied is gelegen dient zo zorgvuldig en efficiënt mogelijk omgegaan te worden met het gebruik van de beschikbare ruimte. Het opslaan van goederen dient te allen tijde getoetst te worden door het bevoegd gezag. Ook wordt niet uitgesloten dat andere vormen van opslag anders dan t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding noodzakelijk kunnen zijn.
6. Aan artikel 20.4.2 zal worden toegevoegd: graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

Conclusie

- De ligging van de gasleiding op de verbeelding wordt gecorrigeerd.
- Artikel 20.4.2 wordt toegevoegd in de regels.

Aanpassingen naar aanleiding van de inspraak

Regels

- Artikel 20.4.2 wordt toegevoegd in de regels:
graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

Plankaart/verbeelding

- De bestemming 'wonen' op het perceel Arnhemseweg 62 wordt vergroot.
- De ligging van de gasleiding op de verbeelding wordt gecorrigeerd.
- Per herontwikkellocatie voor woningen wordt in het bestemmingsplan het maximum aantal woningen aangeduid:
 - Bij de Roo van Alderwereltlaan (voormalig kruisgebouw): 5 woningen
 - Bij de Willem de Zwijgerlaan (voormalige locatie basisschool het Palet): 22 woningen
 - Bij de prinses Margrietlaan (voormalige locatie basisschool Loysder Hoek) 11 woningen

Ambtshalve Aanpassingen

Toelichting

- Nieuw opgenomen, 1.6 Plannen in procedure en verleende omgevingsvergunningen.
- Tekst bij de gemeentelijke woonvisie is geactualiseerd.

Regels

- Maatschappelijk, tevens voor "zorginstelling" ter plaatse van op de verbeelding voorkomende gelijknamige aanduiding.
Bijbehorende bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.
- Verkeer – Spoorweg, 15.1 f→ verwijderd, evenzo bij 15.2.1 (g).

Plankaart

- Omdat er separaat een wijzigingsplan wordt opgesteld voor de herontwikkeling van de voormalige gymzaal aan de Prinses Margrietlaan is dit stuk uit het plangebied van het bestemmingsplan gehaald.
- Arnhemseweg 75 en 77, begrenzing Maatschappelijk en bebouwingspercentage aangepast. Voor de dienstwoning de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" en aanduiding "bedrijfswoning" is verwijderd.
- Roo van Alderwereltlaan aansluiting Hekkerdreef is de nieuwe inrichting opgenomen in het bestemmingsplan.
- Leusden Zuid: alle bestaande twee-aaneen en rijtjes woningen zijn de bouwblokken en functieaanduidingen aangepast naar een diepte van 9 meter.
- Kwintlaan 2-16 en Pr. Irenelaan 31-45: aanduiding aaneengebouwd toegevoegd
- Karel Brouwerhof 25 t/m 44, opgenomen in het bsp. en bestemd voor "Maatschappelijk" met aanduidingen 'zorginstelling'.
- Reconstructie Arnhemseweg is uit het bsp. gelaten i.v.m. lopende procedure.
- Aansluiting Ben Pon Laan – Grasdrogerijweg, overlappende deel uit het bestemmingsplan gelaten, i.v.m. lopende procedure omgevingsvergunning.
- Woningen Maanweg 2 t/m 20 is het bouwvlak vergroot, overeenkomstig de vigerende regeling.
- Bij de woningen Hekkerdreef 4 t/m 10 en 16 t/m 26 en De Hank 31 t/m 37, 43 t/m 51, 61, 63 en 71 t/m 75 is bij de bestemming "Tuin" de aanduiding "bijgebouwen" toegevoegd om uitbreiding van de bestaande bergingen mogelijk te maken.

Bijlagen

Bijlage 1: Inspraakreacties

Bijlage 2: Namenlijst insprekers en adres gegevens

Bijlage 1: Inspraakreacties

Reactie 1

Voor het terrein van het oude Palet, waren we altijd uitgegaan van 22 woningen, 12 seniorenappartementen en 10 voor sociale woningbouw.

Nu blijkt dat er op alle opengevallen locaties in Leusden-Zuid in totaal 46 woningen moeten komen. Dit zou in theorie kunnen betekenen dat, als er de twee ander locaties minder wordt gebouwd, op de plek van het oude Palet meer dan 22 woningen zouden komen.

Aan de buurtbewoners is gepresenteerd dat het aantal woningen 22 zou zijn, en dus niet meer. Nu blijkt daar toch nog aan getornd te kunnen worden.

Ik wil bezwaar aantekenen tegen deze onduidelijke presentatie en verwacht de toezegging dat er op de oude locatie van het Palet dus ook niet meer dan 22 woningen worden gebouwd.

Met vriendelijke groet,

Reactie 2

* Er bestaat bij mij op termijn behoefte om aan de noord/west gevel van de woning een uitbouw te realiseren. Het is mij niet zonder meer duidelijk of dit binnen de grenzen van het in het voorontwerp aangenomen bouwblok mogelijk zal zijn. Een aanpassing van de n.w.- en de n.o. grens van het bouwblok, zoals op bijgaande bijlage aangegeven, zou die uitbouwmogelijkheid m.i. in principe wel mogelijk maken.

* De volgende vraag is, of i.v.m. de thans aangegeven relatief geringe oppervlakte van het woongebied, het woongebied plantechisch zou kunnen worden vergroot.

Gaarne vraag ik ook nog uw aandacht voor het volgende:

Aan mij is op 30 september 2014 een omgevingsvergunning (WABO-2014-162) verleend voor strijdig gebruik bestemmingsplan i.v.m. werkzaamheden aan huis op het perceel Arnhemseweg 62 te Leusden. Het gaat om enige werkzaamheden welke ik als ZZP - er verricht voor mijn in 2013 gestichte bedrijf "Gertjan Wessels - Timmerwerken".

Omdat het goed gaat met mijn bedrijf, bestaat bij mij de behoefte om in de toekomst wat meer zekerheden rond het voortbestaan ervan te creëren.

Dat zou kunnen binnen een officiële bedrijfsbestemming op mijn perceel. Daartoe zou ik derhalve een verzoek bij uw gemeente willen indienen.

De mogelijkheden daartoe zou ik graag - het liefst in samenhang met bovengenoemde zaken - met iemand van de betrokken afdeling willen bespreken.

Mag ik daartoe een uitnodiging ontvangen?

Behalve per e-mail ben ik telefonisch bereikbaar op mijn mobiele nummer 06.....

Dank voor uw aandacht en met vriendelijke groet,

Reactie 3 – 't Schoutenhuis namens stichting De Boom

Naar aanleiding van het door u ter inzage gelegde voorontwerp bestemmingsplan Leusden -Zuid vraagt ondergetekende uw aandacht namens Stichting De Boom.

Uit de toelichting op het bestemmingsplan maakt ondergetekende op dat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan dat gericht is op het behoud van de bestaande leefomgeving. Ter plaatse van de Hamersveldseweg 146/146a, eigendom van Stichting De Boom en in gebruik als werkplaats met dienstwoning, is uw bestemmingsplan evenwel niet in overeenstemming (gebracht) met de werkelijke situatie ter plaatse. In het bestemmingsplan Tabaksteeg uit 2005 werd - ondanks bezwaar van de Stichting - voor de gronden rondom deze bedrijfsmatige bestemming een bestemming "ecologische verbindingszone" opgelegd op voorheen bedrijfsmatig en/of agrarisch in gebruik zijnde gronden. Sindsdien heeft uw gemeente (of enige andere overheid) geen enkele poging ondernomen om ook daadwerkelijk tot realisatie van (die) ecologische verbindingszone te komen. Aldus ligt het in de rede dat u de respectievelijke gronden van de Stichting

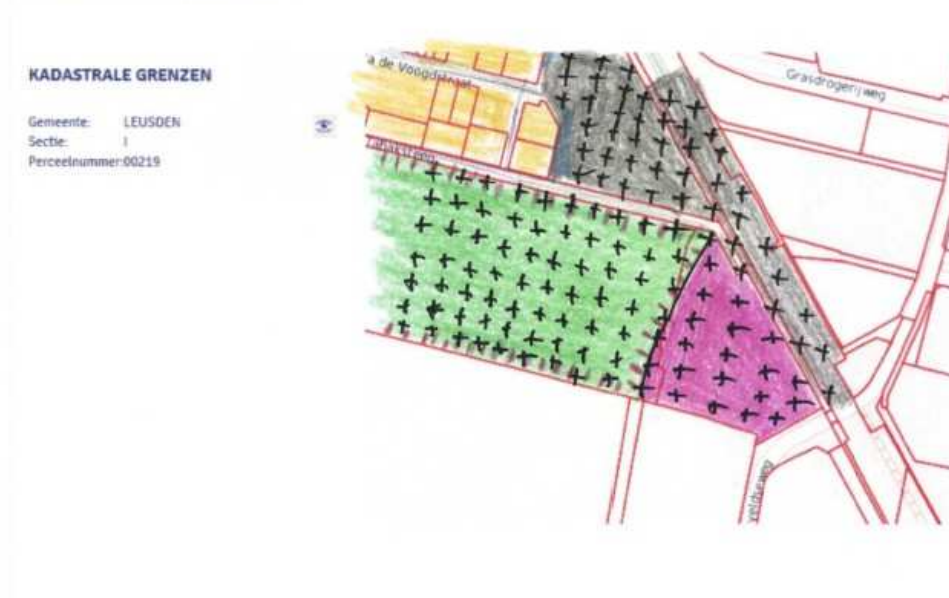
bedrijfsmatig dan wel agrarisch bestemd. Bijgaand gelieve u een kaartje aan te treffen waarop de gewenste bestemmingen zijn weergegeven met daaronder de verbeelding van uw voorontwerp. Het voorstaande klemt temeer, nu het bestemmingsplan Tabaksteeg het huidige en al sinds vóór dat bestemmingsplan bestaande gebruik door middel van overgangsrechtelijke bepalingen toeliet, maar uw voorontwerp bestemmingsplan Leusden-Zuid door het vierde lid van artikel 33.2 ertoe gaat of zou kunnen leiden dat uw gemeente gaat handhaven op een bestemming die nooit bestaan heeft, althans nooit gerealiseerd is.

Aldus wordt u verzocht om het daarheen te leiden dat het ontwerpbestemmingsplan zodanig aangepast wordt vastgesteld dat de bestemming ecologische verbindingzone ter plaatse van de eigendommen van Stichting De Boom, nabij Hamersveldseweg 146/146a komt te vervallen en wordt ingevuld conform de eerder genoemde bijlage (gewenste situatie).

Om toch tot een ecologische verbinding naar het zuiden te komen, kan de in onbruik gemaakte spoorlijn als ecologische verbindingzone worden bestemd. Dit is als voorzet aangegeven op de bijlage.

In het vertrouwen u hiermee voldoende te informeren en met interesse uitziend naar uw reactie.

Gewenste situatie (indicatief)



Verbeelding VO BP



Reactie 4 – Woningstichting Leusden

Wij hebben kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan 'Leusden Zuid' dat tot 6 januari 2016 ter inzage ligt. Met deze brief geven wij onze opmerkingen, die mede te zien zijn in het licht van ons streven naar verbetering van de mogelijkheden voor maatschappelijke benutting en exploitatie van Antares.

Alle onderstaande opmerkingen zijn daarom gericht op het - binnen kaders - optimaliseren van de planologische gebruikruimte binnen Antares.

Plankaart / verbeelding

In MFC Antares is vanaf de ontwikkeling een differentiatie aanwezig tussen (A) het maatschappelijke deel en (B) het deel waar ook commercieel gebruik is toegestaan. Deze differentiatie zouden wij graag terugzien op de plankaart c.q. verbeelding. Hieronder hebben wij dat gevisualiseerd.



Artikel 6 Centrum -1

Hieronder geven wij aan welke bestemmingen, functiegroepen of specifieke SBI-codes, in aanvulling op hetgeen thans opgenomen is in het voorontwerp, mogelijk zouden moeten zijn voor de gewenste planologische gebruikruimte. Daarbij passen we de bovengenoemde differentiatie toe tussen de maatschappelijke 'hoofdmoot' A en de westelijke gemengde gebouwbeuk B.

WIJ verzoeken u om een en ander conform te verwerken naar de bestemmingsregels en de bijbehorende bijlagen.

Toevoegen m.b.t. Gebouwdeel A - maatschappelijk

- Uit groep I 'Logies-, maaltijd- en drankverstrekking', nr. 56.2: Kantines en catering;
- Uit groep J 'Informatie en communicatie', nr. 59.14: Bioscopen;
- Uit groep P 'Onderwijs', nr. 85.6: Dienstverlening voor het onderwijs;
- Uit groep Q 'Gezondheids- en welzijnszorg', nr. 86.9: Paramedische praktijken en overige gezondheidszorg zonder overnachting;
- Uit groep Q 'Gezondheids- en welzijnszorg', nr. 88: Maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting;
- Uit groep R 'Cultuur, sport en recreatie', nr. 90.01.1: Beoefening van podiumkunst;
- Uit groep R 'Cultuur, sport en recreatie', nr. 93.11.2: Sporthallen, sportzalen en gymzalen;
- Uit groep R 'Cultuur, sport en recreatie', nr. 93.11.9: Overige sportaccommodaties;
- Uit groep R 'Cultuur, sport en recreatie', nr. 93.14: Binnensport;
- Uit groep R 'Cultuur, sport en recreatie', nr. 93.19.5: Organiseren van sportevenementen;
- Uit groep R 'Cultuur, sport en recreatie', nr. 93.19.6: Overkoepelende organen en samenwerkings- en adviesorganen op het gebied van sport;
- Uit groep S 'Overige dienstverlening', nr. 96.2: Haar- en schoonheidsverzorging;

Toevoegen m.b.t. Gebouwdeel B - maatschappelijk en commercieel

- Wonen
- Uit groep I 'Logies-, maaltijd- en drankverstrekking', nr. 56.2: Kantines en catering;
- Groep J 'Informatie en communicatie' - geheel;
- Groep K 'Financiële instellingen' - geheel;
- Groep L 'Verhuur van en handel in onroerend goed' - geheel;
- Groep M 'Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening' - geheel;
- Groep N 'Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening' - geheel;
- Uit groep P 'Onderwijs', nr. 85.6: Dienstverlening voor het onderwijs;
- Uit groep R 'Cultuur, sport en recreatie', nr. 93.13: Fitnesscentra;
- Groep S 'Overige dienstverlening' - geheel;

Wij zijn uiteraard bereid om één en ander nader aan u toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Reactie 5

Hierdoor dienen wij een inspraakreactie in met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan 'Leusden-zuid', zoals door u onlangs ter inzage gelegd.

Publicatie

Op de eerste plaats wijzen wij uw college erop dat er gebreken zijn aan de publicatie van het plan. Alhoewel u al eerder een keer de inzagetermijn verlengde in verband met het feit dat de betreffende website niet bereikbaar was, blijkt de publicatie nog steeds niet correct. Immers, de downloads op de website van uw gemeente zelf (www.leusden.nl) linken niet door naar de betreffende stukken, maar geven foutmeldingen. En de publicatie op de website 'www.ruirntelijkeplannen.nl' geeft nog de oude inzagetermijn aan. Wij verzoeken u de publicatie opnieuw en dan op de correcte wijze te doen, nu potentiële belanghebbenden in hun rechtsbeschermingsbelangen (kunnen) zijn geschaad.

Busbaan

Dan onze inhoudelijke bezwaren. De eerste hebben betrekking op de bestemming van de busbaan ten zuiden van de wijk Tabaksteeg richting de Arnhemseweg.

Blijkens de verbeelding in combinatie met artikel 14.1 sub a van de regels is de busbaan bestemd voor 'openbaar vervoer'. Echter, bij de besluitvorming rondom de aanleg van de busbaan - die destijds op hevige protesten stuitte - is afgedwongen door de bewoners van de wijk en onvoorwaardelijk en onherroepelijk toegezegd door zowel uw college als uw gemeenteraad als Gedeputeerde Staten van Utrecht dat de busbaan uitsluitend was bestemd en zou worden gebruikt ten behoeve van lijn 80 van Connexion. Uiteindelijk hebben vele bewoners zich bij de realisering van de busbaan neergelegd met in het achterhoofd dat de belasting van die busbaan uitsluitend en maximaal de vier bussen per uur van lijn 80 zou betreffen. Wij verzoeken uw college dan ook die beperking alsnog in de bestemmingsomschrijving op te nemen.

Daarnaast verzoeken wij uw college om het bepaalde in artikel 14.1 sub g te schrappen. Niet in te zien is waarom deze bouw- en gebruiksmogelijkheid moet worden opgenomen, terwijl deze potentieel wel zeer belastend is voor de omgeving en de landschappelijke uitstraling (zeker in combinatie met bijvoorbeeld de ongebreidelde afwijkingmogelijkheden ex artikel 29.1 sub a).

Ook voor wat betreft de mogelijkheid van de bouwen het gebruik van 'gebouwen' als opgenomen in artikel 14.2 is niet in te zien waarom die moet worden geboden, terwijl ook die potentieel zeer belastend is. Bovendien is bebouwing op deze locatie in strijd met de regels en het beleid voor dit gebied. Wij verzoeken u dan ook de mogelijkheid van 'gebouwen' niet meer in het ontwerp-bestemmingsplan op te nemen.

Wijzigingsbevoegdheid

Onze andere inhoudelijk bezwaren zien op de opgenomen wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de gronden behorende tot 'groene bufferzone' in het zuiden van de woonwijk, parallel aan het fietspad 'Tabaksteeg'. Dit is blijkens de toelichting gebeurd met het oog op een mogelijke ontwikkeling tot een nieuw

landgoed/buitenplaats op deze locatie voor in totaal 4 woningen met recreatief medegebruik. Kennelijk wordt de basis daarvoor door uw college gevonden in 'een structuurvisie voor de ruimtelijke inrichting van de gemeente Leusden zoals opgesteld door Stichting De Boom in samenwerking met landgoed Den Treek-Henschoten B.V. en Landgoed Lockhorst'. Deze structuurvisie zat echter niet bij de ter inzage gelegde stukken en blijkt ook overigens niet (eenvoudig) opvraagbaar. Graag ontvangen wij een kopie van deze structuurvisie; ten aanzien van (onze reactie op) de inhoud ervan behouden wij ons alle rechten voor.

Omdat de plannen voor een dergelijke ontwikkeling nog niet concreet zijn, betreffen de voorwaarden waaronder gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zeer algemeen geformuleerde begrippen. Daarmee kan de aard, omvang en impact (vooraf) onvoldoende zorgvuldig worden bepaald en beoordeeld en kunnen eventuele ongewenste ontwikkelingen (achteraf) als gevolg van de discretionaire ruimte in de invulling van die begrippen (gecombineerd met een slechts marginale rechterlijke toetsing) niet meer worden tegengehouden. Wij achten het plan op dit punt dan ook in strijd met het zorgvuldigheids-, het motiverings- en het rechtszekerheidsbeginsel en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Eerst indien sprake is van een concreet ontwikkelingsplan, met exacte gegevens omtrent de aard, omvang en impact ervan (zoals bijvoorbeeld situering en oppervlakte van de bebouwing, die immers bijvoorbeeld ook nog afhankelijk is van de omvang van het bestemmingsvlak 'buitenplaats' en die bovendien niet eens aan een maximum is gebonden (gesproken wordt van 'minimaal' 2 hectare»), kunnen belanghebbende zich een goed beeld vormen van de effecten en hun concrete bezwaren.

Zolang er geen concreet ontwikkelingsplan ligt, verzoeken wij uw college dan ook, onder de huidige en thans bekende omstandigheden, voormelde wijzigingsbevoegdheid niet meer in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen. Wij suggereren uw college hier dezelfde werkwijze te hanteren als bij de geplande woningbouwlocatie aan de noordzijde van de kern Leusden-zuid, gelegen aan de Groene Zoom, welke locatie gelet op de onduidelijkheid over die ontwikkeling immers buiten het onderwerpelijke plangebied is gehouden.

Tot een toelichting en/of overleg over dan wel naar aanleiding van deze inspraakreactie zijn wij uiteraard graag bereid.

Met vriendelijke groet,

Reactie 6, 7 en 8

De inhoud van de reacties zij identiek aan die bij reactie 5.

Reactie 9 – Gasunie

Onderwerp: OPW 16.0041 Reactie bestemmingsplan 'Leusden-Zuid'

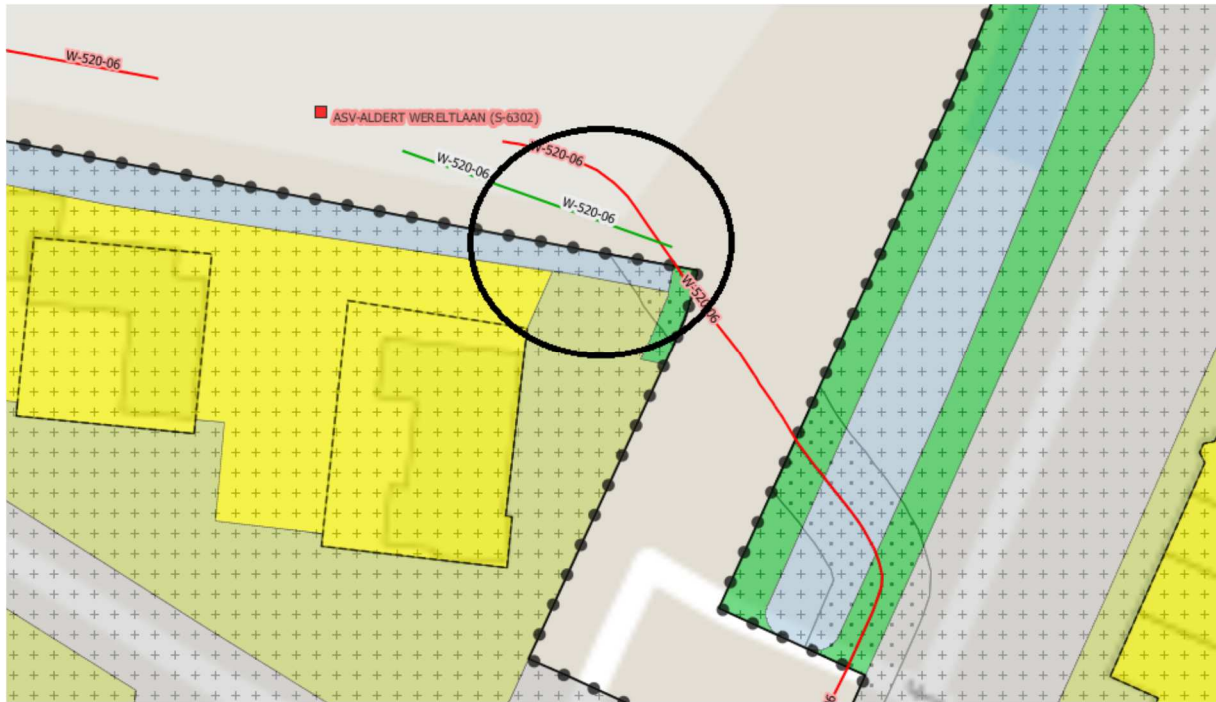
Geachte heer, mevrouw,

Uit de publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 26 november 2015, nr. 42843, vernamen wij dat het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd.

Het voorontwerp is door ons beoordeeld en geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen. In het plangebied ligt een gastransportleiding van ons bedrijf.

Verbeelding

De ligging van de in het plangebied aanwezige gastransportleiding, het betreft de afblaasleiding waarvoor tevens een belemmeringsstrook moet worden opgenomen, is niet correct weergegeven (zie groene leiding in onderstaande verbeelding). Wij verzoeken u om de ligging correct weer te geven.



Uit de verbeelding blijkt dat, nabij De Roo van Alerdewereltlaan, de nieuwe bestemming 'Water' over de gastransportleiding is geprojecteerd. De bestemming 'Water' verdraagt zich slecht met de aanwezigheid van de gastransportleiding. Verder blijkt uit de verbeelding dat, nabij Rijk van Loenenbaan, de nieuwe bestemming 'Verkeer- Busbaan' over de gastransportleiding is geprojecteerd. Ook deze bestemming verdraagt zich slecht met de aanwezigheid van de gastransportleiding.

In het verleden is er contact geweest met onze tracébeheerder, de heer, in verband met de uitbreiding van de hierboven genoemde watergang en de toekomstige busbaan.

Wij verzoeken u om het definitieve ontwerp ter goedkeuring voor te leggen aan Gasunie, u kunt hiervoor contact opnemen met onze tracébeheerder, de heer te Waddinxveen, telefoonnummer 06-..... of e-mail: Tot uit dit overleg het tegendeel blijkt, kan Gasunie niet instemmen met deze ontwikkeling van de nieuwe bestemming 'Water' en 'Verkeer-Busbaan' binnen de belemmeringsstrook.

Planregels

Niet opnemen van druk en diameter in bestemmingsomschrijving

Wij verzoeken u de in artikel 20.1 voor de leiding opgenomen specifieke gegevens omtrent de druk en diameter niet op te nemen binnen de planregels. Door het niet opnemen van de druk en/of diameter hoeft bij een eventuele wijziging (vergroten diameter of wijzigen druk) geen nieuwe bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden. Verder is de kans dat er fouten in de bestemmingsomschrijving staan kleiner. Wij zijn ons overigens bewust dat voorafgaand aan een eventuele wijziging een groepsrisicoberekening gemaakt moet worden.

Specifieke gebruiksregels

Strikt genomen zijn de werkzaamheden opgenomen in artikel 20.4.1 onder f, geen werkzaamheden maar een strijdig gebruik van de gronden. Deze zouden beter separaat opgenomen kunnen worden in het artikel.

Aanvullen uitgezonderde werkzaamheden

De nu opgenomen uitgezonderde werken en werkzaamheden zijn onvolledig, wij verzoeken u om artikel 20.4.2 uit te breiden met de volgende werkzaamheden:

- graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

Voor de volledigheid ontvangt u van ons het tekstvoorstel 'Leiding-Gas'.

Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,