

**Gemeente Leusden**

**Ontwikkeling 't Spieghel – zuidrand Ursulineweg**

**Ruimtelijke onderbouwing**

## Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van de initiatiefnemers en opgesteld door Stedenbouwkundig adviesbureau PlanRO in samenwerking met de gemeente Leusden.

### Initiatiefnemers:

Dhr. A.P. Hilhorst	Bloemweg 45	Amersfoort
Fam. Sewalt	Ursulineweg 5b	Leusden

### Betrokken bij initiatief:

Dhr. A. Kisteman	PlanRO bureau voor ruimtelijke ordening
Mw. A. Hakvoort	projectcoördinator, gemeente Leusden

### Onderzoek:

Archeologie	Rapportage regio-archeoloog Centrum voor Archeologie
Bodem	Grondvitaal BV
Flora & Fauna	Blom ecologie
Wegverkeerslawaaï	BVA verkeersadviezen
Risicoanalyse GR & PR	Windmill milieu   management   advies

### Geraadpleegde bronnen:

- Masterplan voor de herontwikkeling van 't Spieghel; met bijbehorende onderzoeksrapporten
- Bestemmingsplan 't Spieghel 2010
- Bestemmingsplan De Buitenplaats
- Kernrandzonevisie 2017

Status	Definitief
Projectnummer	14001
Plan-idn	n.v.t.
Datum	Januari 2018

<b>Inhoudsopgave</b>		<b>Blz.</b>	<b>Hoofd-</b>
stuk 1	INLEIDING	1	
1.1	Voorwoord	1	
1.2	Aanleiding en doelstelling	2	
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	3	
1.4	Geldende bestemmingsplan	4	
1.5	Leeswijzer	5	
Hoofdstuk 2	PLANBESCHRIJVING	7	
2.1	Ligging in de omgeving	7	
2.2	Randvoorwaarden	7	
2.3	Beschrijving plangebied en huidige situatie	8	
2.4	Landschappelijke inpassing	9	
2.5	Huidige visuele presentatie van het plangebied	10	
2.6	Huidige kavelgrenzen en eigendomssituatie	11	
2.7	Verkavelingsmodel	13	
2.8	Bebouwings- en inrichtingsvoorwaarden	2	
2.9	Verkeer en parkeren	4	
Hoofdstuk 3	BELEID EN ONDERZOEK	5	
3.1	Provinciaal beleid	5	
3.1	Gemeentelijk beleid	7	
Hoofdstuk 4	UITVOERBAARHEID	9	
4.1	Overleg met omwonenden	9	
4.2	Economische uitvoerbaarheid	9	



## Hoofdstuk 1 INLEIDING

### 1.1 Voorwoord

Deze ruimtelijke onderbouwing is een aangepaste versie van de RO zoals deze als principeverzoek bij de gemeente is ingediend en behandeld d.d. 22 december 2014, dossiernr. LEU14-00103/1. De aanvullingen betreffen de beschrijving van het proces wat daarna is doorlopen en de uitkomsten van de verschillende overleggen. Vervolgens zijn de overeengekomen voorwaarden beschreven waaraan invulling moet worden gegeven om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen verwezenlijken.

De commissie voor ruimtelijke kwaliteit heeft op 22 december 2014 geconcludeerd dat kan worden ingestemd met de voorgenomen herontwikkeling en de gehanteerde uitgangspunten. In het vervolg traject van voorbereiding van de bestemmingsplan herziening heeft er intensief contact plaats gevonden met de gemeente en in later stadium tussen gemeente en de provincie m.b.t. deze voorgenomen ontwikkeling. Afstemming met de provincie was noodzakelijk omdat met de voorgestane functieverandering naar wonen sprake is van verstedelijking buiten de zogenoemde rode contour van de kern Leusden. Deze contour ligt ter plaatse op de Ursulineweg. Op grond van artikel 4.8 uit de Verordening kunnen echter onder voorwaarden kleinschalige stedelijke functies direct in aansluiting op het stedelijk gebied mogelijk worden gemaakt.

De onderbouwing op welke wijze medewerking door de provincie kon worden verleend aan het initiatief diende nader te worden aangetoond middels o.a. een uit te werken kernrandzone visie. De Kernrandzonevisie Ursulineweg-Zuid en Burgemeester Buiningpark e.o. is door de raad van de gemeente Leusden in oktober 2017 vastgesteld.

Daarnaast moest overeenstemming worden bereikt over de compenserende maatregelen die als voorwaarde werd gesteld bij de ontwikkeling buiten de 'Rode Contour'. Dit alles heeft er toe geleid dat de planontwikkeling door bestuurlijke besluitvorming een behoorlijke vertraging heeft opgelopen.

Daarnaast hebben ontwikkelingen in de omgeving niet stil gestaan, zo is er een nieuwe visie ontwikkeld voor het tegenover gelegen gebied en is het bedrijventerrein Buitenplaats ontwikkeld. Met die ontwikkeling is tevens een andere invulling gegeven aan de woon-werkkavels aan de overzijde van de Ursulineweg tegenover het onderhavig plangebied.

Met het bereiken van onder voorwaarden provinciale instemming en een met de gemeente overeengekomen compenserende maatregelen is het voorgenomen initiatief gereed om de planologische procedure van de bestemmingsplan herziening te doorlopen.

Deze ruimtelijke onderbouwing is aangevuld met de uitkomsten van het gevoerde overleg en de te nemen compenserende maatregelen, tevens wordt ingegaan op de gewijzigde ruimtelijke structuur in de directe omgeving van het plangebied.

De ten grondslag liggende overwegingen en stedenbouwkundige onderbouwing hoe de voorgestane ontwikkeling zich voegt in de (nieuwe) omgevingsstructuur en de lintbebouwing langs de Ursulineweg wordt in de hierna volgende hoofdstukken nader toegelicht.

## 1.2 Aanleiding en doelstelling

Directe aanleiding voor onderhavige planontwikkeling is geweest het door de gemeente Leusden in 2006 opgestelde Masterplan voor revitalisering van het gebied 't Spieghel.

De gemeente heeft zich echter moeten herbezinnen op de visie voor het gebied omreden dat de provincie geen nieuwe kantoorfuncties ter plaatse meer toelaat. De gemeente heeft in dat kader het gebied herbestemd naar bedrijven. De te ontwikkelen woon-werkkavels, direct aansluitend ten noorden van de Ursulineweg, zijn tevens bij het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein betrokken, omreden dat voor deze woon- werkkavels geen belangstelling bestond.

Met deze recent ingezette ontwikkeling van het bedrijventerrein is de voorgenomen revitalisering van het gebied Ursulineweg in een geheel ander daglicht komen te staan. De ooit bedachte visie van een buurtschap Ursulineweg met wonen en woon- werkkavels aan beide zijden van de weg is daarmee komen te vervallen. De noordzijde van de Ursulineweg sluit in de nieuwe situatie aan op het bedrijventerrein met zij- en achterkant situaties van de te vestigen bedrijven. Het Bedrijventerrein zelf zal zoveel als mogelijk aan het zicht worden onttrokken door een drie meter hoge zichtwal.

De belevingswaarde is daarmee een geheel andere dan waar bij de onderhavige planontwikkeling rekening mee is gehouden, in plaats van woningen zal er nu een groene wand worden gerealiseerd. Dit hoeft geen negatieve ontwikkeling te zijn voor het wonen langs de Ursulineweg, het kan zelfs in meer of mindere mate haar huidige karakter als landelijke ontsluitingsweg met lintbebouwing behouden.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein neemt de wens van omwonenden niet weg een kwaliteitsimpuls voor dit gebied tot stand te brengen. E.e.a. is duidelijk naar voren gebracht bij de bijeenkomsten in het kader van bewonersparticipatie voor de uitwerking van de kernrandzone visie. Onderhavige planontwikkeling wordt als een passend initiatief beoordeeld en draagt in positieve zin bij aan een kwaliteitsverbetering van de omgeving.

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is een bestemmingsplan herziening en een planologische regeling die voorwaarden schept voor de gewenste ontwikkeling op de betrokken percelen aan de Ursulineweg.

De voorgenomen ontwikkeling zal bedrijfsbeëindiging inhouden en de sloop van de bedrijfsopstallen, waarna vier nieuwe vrijstaande woningen worden gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning zal worden herbestemd als een reguliere vrijstaande woning. De ontwikkeling heeft tot doel om aan dit deel van de Ursulineweg een kwaliteitsimpuls te geven.

Vooruitlopend op de bestemmingsplan herziening is een ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling uitgewerkt, die met deze versie is geactualiseerd t.a.v. nieuwe ontwikkelingen en afsprakenkader voor de onderhavige ontwikkeling. De RO vormt de basis voor enerzijds de verdere ontwikkeling en anderzijds het afsprakenkader tussen gemeente en de eigenaren. Omreden dat een aantal gehanteerde uitgangspunten zijn gewijzigd en afspraken zijn gemaakt over de uit te voeren compenserende maatregelen is besloten deze ruimtelijke onderbouwing te actualiseren. Gelijktijdig zal de bestemmingsplan herziening worden opgesteld die de ontwikkeling planologisch mogelijk maakt.

### 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

't Spieghel ligt in het noord-westen van Leusden en wordt begrenst door De Randweg, Groene Zoom, Heiligenbergerweg en A28. Het gebied maakt onderdeel uit van de groene geleidingszone tussen Leusden en Amersfoort. Komende vanaf de A28 vormt 't Spieghel de eerste kennismaking met de gemeente. Van oudsher is 't Spieghel een gebied met kwekerijen, tuinderijen en agrarische bedrijven. Voor de kwekerijen en tuinderijen is in het gebied geen toekomst meer door kleinschaligheid en gebrek aan opvolgers.

Het gebied 't Spieghel is niet zomaar een bedrijventerrein, maar bedrijvigheid in een groene geleidingszone; in groene kamers.

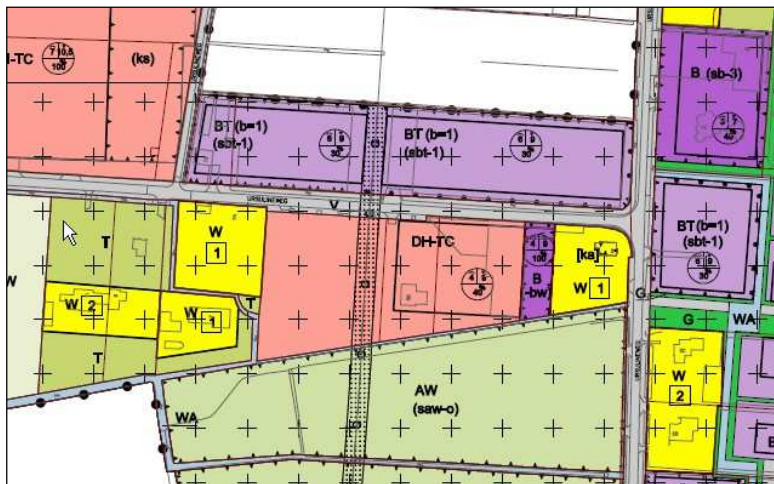
Deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling wordt vormgeven en aansluit bij de visie voor het gebied 't Siegehel. Voorts worden randvoorwaarden gesteld aan de functieverandering en realisatie van de vier woningen.



*Afbeelding - Ligging plangebied in Leusden*

## 1.4 Geldende bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 't Spiegel 2010 en is vastgesteld door de gemeenteraad van Leusden op 23 september 2010. In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen "Detailhandel - Tuincentrum", "Bedrijf" en "Wonen".



Afbeelding - Fragment bestemmingsplan 't Spiegel 2010

Onderstaand is het bestemmingsplan De Buitenplaats weergegeven, het plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Leusden op 15 juni 2017.

Zichtbaar is de bestemmingswijziging en de inrichting aansluitend aan de Ursulineweg. Niet direct zichtbaar is de aan te leggen zichtwal in de bestemming 'Groen' langs de waterpartij.



Afbeelding - Bestemmingsplan De Buitenplaats



## 1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bevat een aantal hoofdstukken die voor 't Spieghel als geheel van toepassing zijn. Daarna wordt de ontwikkeling beschreven van de woon-werkkavels zoals verwoord in het Masterplan om vervolgens in te gaan op de recente ontwikkeling van bedrijventpark De Buitenplaats. Ten slotte zal worden ingezoomd op de ontwikkelingslocatie zelf.

**Hoofdstuk 1** zoomt in op de doelstelling en ligging van het plangebied.

**Hoofdstuk 2** beschrijft het omringende gebied en geeft inzicht in de voorgenomen ontwikkelingslocatie. Verder wordt de ontwikkeling van het gebied zelf beschreven en welke uitgangspunten dienen te worden nagestreefd bij realisatie.

**Hoofdstuk 3** beschrijft de status van deze ruimtelijke onderbouwing en wordt ingegaan op relevante beleidszaken van provincie en gemeente, de kernrandzonevisie en de compensatie maatregelen.

Tot slot is in **Hoofdstuk 4** het overleg met omwonenden beschreven en wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.



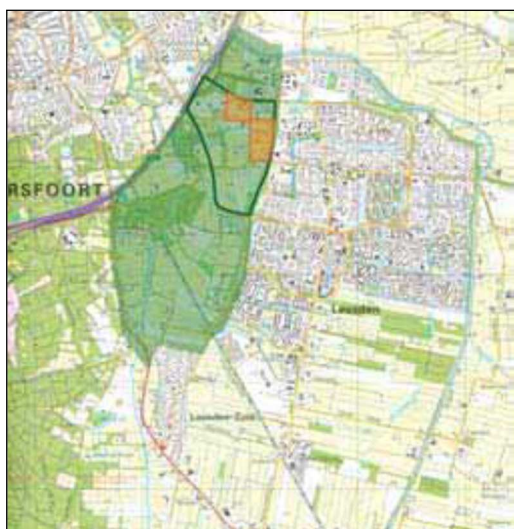
## Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Ligging in de omgeving

Leusden ligt op de overgang van twee verschillende landschapstypen: aan de zuid-westzijde de Utrechtse Heuvelrug, aan de noord-oostzijde de Gelderse Vallei met het kampenlandschap. Het kampenlandschap kenmerkt zich door een open karakter met een onregelmatige blokverkeveling. Beide landschapstypen hebben een eigen karakteristiek wat tot uitdrukking komt aan de randen van het bebouwde gebied.

De Westflank van Leusden is een belangrijke schakel tussen de bossen van Den Treek en Lockhorst en de toekomstige recreatie- en natuurgebieden aan de noordwest zijde van Leusden (De Schammer, Bloeidaal en Heerlijkheid Stoutenburg).

Verder is de westflank het visitekaartje van Leusden voor de bezoekers die vanaf de A28 Leusden-centrum binnen rijden.



Afbeelding - Westflank en gebied 't Spieghele

't Spieghele vormt het noordelijke deel van de westflank en is het gebied tussen de Randweg, Groene Zoom, Heiligenbergerweg en A28.

De ontwikkelingen in 't Spieghele moeten een natuurlijk onderdeel worden van de westflank. De westflank vormt daardoor een belangrijke inspiratiebron voor 't Spieghele en voor het planconcept voor de te herontwikkelen gebieden in het bijzonder.

### 2.2 Randvoorwaarden

Tussen initiatiefnemers en de gemeente heeft er intensief overleg plaats gevonden over de te saneren bedrijvenlocatie en mogelijkheden voor ontwikkeling. De gemeente heeft de ontwikkelingsmogelijkheid voorgelegd aan de provincie. Beoordeling kon enkel dan plaats vinden indien de gemeente voor het betreffende gebied een kernrandzone visie zou ontwikkelen, die visie is in 2017 afgerond.

Uit nader overleg met de provincie is overeengekomen dat in principe medewerking kan worden verleend aan de ontwikkelingslocatie en vier nieuwe woningen kunnen worden ontwikkeld. Voorwaarde is wel dat er compenserende maatregelen worden mee ontwikkeld die een meerwaarde tot gevolg heeft voor het gebied als geheel.

De compenserende maatregelen zijn in overleg met de gemeente nader uitgewerkt en wordt separaat aan het bestemmingsplan in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

De randvoorwaarden waaraan de inrichting dient te voldoen zijn:

1. alle bedrijfspercelen worden bij het inrichtingsplan betrokken en zullen gelijktijdig en in samenhang tot ontwikkeling worden gebracht;
2. maximaal vier vrijstaande woningen op ruime percelen in een groene setting;
3. de woningen mogen maximale afmetingen hebben zoals die ook gelden voor woningen in het buitengebied, rekening houdend met de nieuwe wet- en regelgeving;
4. er dient voldoende afstand in acht te worden genomen tot de aanwezige aardgastransportleiding;
5. tussen de woningen (zowel nieuw tot nieuw als nieuw tot bestaand) onderling dient voldoende afstand aangehouden te worden teneinde een open, ruime bebouwing te borgen;
6. uitvoering wordt gegeven aan de overeengekomen compenserende maatregelen.

### 2.3 Beschrijving plangebied en huidige situatie

De ontwikkelingslocatie is gelegen in het gebied 't Spieghel en aan de door het gebied lopende Ursulineweg. Tot 1972 was het gebied in gebruik als kwekerij van bloemen en planten met verkoop aan particulieren. Vanaf 1972 is de nadruk meer komen te liggen op detailhandel van bloemen, planten en tuinartikelen en is het getransformeerd naar tuincentrum met een compleet assortiment. In 1995 is in het middengedeelte van het perceel groot circa 4.000 m<sup>2</sup> verkocht aan de familie Sewalt, die daar het huidige bedrijf Amersflora vestigde. In 1996 is de bedrijfswoning bij het tuincentrum Amersflora gerealiseerd.

De overige gronden zijn nog in het bezit van de dhr. A.P. Hilhorst en hebben in het bestemmingsplan bedrijfsbestemmingen, vanaf 1995 wordt hieraan geen invulling meer gegeven. Het betreft nu ongebruikte bedrijfsopstallen en braak liggend terrein.

De voorgenomen ontwikkeling houdt in dat alle bedrijfsbebouwing, loodsen, kassen en schuren worden gesloopt en functie wordt gegeven aan de braak liggende terreinen.



*Afbeelding – luchtfoto en kadastrale begrenzingen*

Aanliggend aan het te ontwikkelen terrein ligt aan de zuidzijde een beeldbepalend landschapselement. De houtsingel zelf maakt geen onderdeel uit van het plangebied en wordt aan weerszijden begeleid door een sloot.

## 2.4 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen in het gebied 't Spieghele in de zogenaamde Westflank van de gemeente.



Kenmerkend voor het gebied is dat het de overgang vormt tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei, globaal gelegen tussen De Heiligerbergerbeek en het Valleikanaal. De watergangen vormen de basis voor de ontginning van het gebied vanuit beide landschapstypen. In het gebied zijn de oude ontginningsstructuren van de Heiligerbergerbeek en de linten uit het weideland van de Gelderse vallei nog herkenbaar terug te vinden. Het landschapstype bestaat uit een afwisseling van open en beplante percelen. Dichte beplante groengebieden, kleine bossen wisselen af met open weidegebieden.

Daarnaast heeft er in- en door het gebied verschillende stedelijke ontwikkelingen plaats gevonden die het landschapsbeeld in sterke mate hebben beïnvloed. De rijksweg A28, de aansluiting Randweg en bedrijfsontwikkelingen hebben het oorspronkelijke landschapsbeeld naar de achtergrond gedrongen. Ten oosten sluit het gebied 't Spieghele aan bij de Groene Zoom en stedelijke bebouwing van gemeente Leusden. Alleen in zuidelijke richting zijn nog kenmerken van het oorspronkelijke inrichtingspatroon aanwezig, met globaal als begrenzing de Ursulineweg. Langs de Ursulineweg, noord – zuid richting is het fijnmazige landschap van het weidegebied nog goed herkenbaar, in oost – west richting is de visuele gewaarwording al veel minder. Daar overheerst de bedrijvigheid en woonbebouwing het totaal beeld.



*Afbeelding – luchtfoto en bepalende lijnen in het landschap*

De aanliggende bedrijven en woningen langs de Ursulineweg zijn hier allemaal op georiënteerd en dien overeenkomstig ook de wijze van verkavelen.

De watergang (blauwe lijn op de luchtfoto) begrenst als het ware het bedrijventerrein met het landelijk gebied. Opgemerkt wordt dat ter hoogte van het onderhavig plangebied de watergang op dit moment niet meer is dan een smalle greppel, waar alleen bij veel neerslag water in aanwezig is.

## 2.5 Huidige visuele presentatie van het plangebied

Vanaf de Ursulineweg presenteert het plangebied zich als een achteraf situatie en toont het een rommelig beeld met weinig samenhang. De bebouwing (loodsen en kassen) dragen niet bij aan een aantrekkelijk ruimtelijk beeld.

*Foto impressie:*





*Afbeeldingen huidige situatie– bron Google street view*

Op de laatste foto is de bestaande houtsingel zichtbaar, de greppel aan de noordzijde is vanaf de Ursulineweg niet zichtbaar. Hierna volgen twee foto's van de aanwezige greppel en een foto van de aansluitende watergang.



Op de laatste foto is de watergang zichtbaar waarop de greppel aan de achterzijde van het ontwikkelingsgebied aansluit en buiten het plangebied is gelegen. Het toont tevens de zichtlijn over de watergang, de huidige greppel sluit hier in een rechte lijn op aan.

De zichtas over de greppel naar de watergang wordt op dit moment belemmerd door opstallen en beplanting.

## **2.6 Huidige kavelgrenzen en eigendomssituatie**

De ontwikkelingslocatie betreft vier naast elkaar gelegen percelen, welke in eigendom zijn bij twee verschillende eigenaren. Kavels 2 en 3 behoren toe aan de familie Sewalt de overige kavels 1 en 4 behoren toe aan de heer A.P. Hilhorst.

Van kavel nr. 2 wordt uitgegaan dat de bestaande situatie gehandhaafd blijft, hier is in de huidige situatie de bedrijfswoning gevestigd van het te saneren tuincentrum Amersflora.

Kavel 1 is een braak liggend terrein wat in het verleden onderdeel uitmaakte van het oorspronkelijk gevestigde tuincentrum. Ook kavel 4 maakte daar toen onderdeel van uit.

De hoekwoning Ursulineweg 5 was de oorspronkelijke bedrijfswoning en is, na afsplitsing van het bedrijf, in het bestemmingsplan 't Spieghel bestemd als een zelfstandige woning. De totale oppervlakte, op basis van de kadastrale kaart, bedraagt daarmee 9.031 m<sup>2</sup>.

Exclusief kavel nummer 2 worden de overige gronden opnieuw ingedeeld en zijn bedoeld om vier kavels te realiseren voor vrijstaande woningen.

De gezamenlijke ontwikkeling wordt ingegeven om reden dat voor het gehele terrein een oplossing wordt geboden en hier een kwaliteitsslag te verwezenlijken die zal bijdragen aan de visuele verbetering van het gebied. Tevens beoogd het de verkoopbaarheid te stimuleren in de wetenschap dat er geen oude functies gehandhaafd blijven.



Afbeelding: Eigendom en kadastrale begrenzings

Bij perceel nr. 1 geldt een beperking voor de bebouwingmogelijkheden door daar aanwezige gastransportleiding. Binnen de veiligheidszone van de gasleiding is geen bebouwing toegestaan en voor de beplanting gelden ook nog enige beperkingen. Het perceel is echter zodanig groot dat, rekening houdend met die beperking, deze toch voor wonen geschikt is.

Zoals eerder al is benoemd blijft in principe perceel 2 gehandhaafd, zijnde de huidige bedrijfs-woning. Daar de percelen 2 en 3 toebehoren aan één eigenaar is daarbij nog enige verschuiving tussen de onderlinge begrenzing mogelijk. De vierde en meest oostelijk te ontwikkelen kavel zal gezamenlijk worden ontwikkeld op een deel van perceel 3 en perceel 4.

Doordat enkel vrijstaande woningen zullen worden ontwikkeld op relatief grote kavels ontstaat er ruimtelijk een open verkavelingsstructuur. De bebouwing wordt in een evenwichtig ritme gepositioneerd waardoor doorzichten naar het achter liggende landschap worden gewaarborgd.

Om de overgang naar het landelijk gebied te benadrukken is er bewust voor gekozen om juist de openheid met zichtlijnen naar het achterliggende landschap als uitgangspunt te hanteren.

Ook is nagestreefd om de ruimtelijke beleving vanuit de Ursulineweg hier een groen en open / transparant karakter mee te geven. De relatief diepe voortuinen moeten daar invulling aan geven. Tegelijkertijd sluit die bebouwingsstructuur beter aan bij de bestaande bedrijfs-woning, die relatief ver naar achteren op het perceel is gesitueerd.



## 2.7 Verkavelingsmodel

Een belangrijke doelstelling is om aan de zuidrand van het bedrijventerrein 't Spiegel een representatieve invulling te geven, die recht doet aan de relatie met het aansluitende open agrarisch gebied enerzijds en anderzijds de uitstraling vanuit de openbare ruimte (Ursuline-weg) in positieve zin bijdraagt aan de beeldvorming.

De naastgelegen bestemmingen zijn woonfuncties, daarbij aansluiten is ruimtelijk gezien een voor de hand liggende optie. Daarnaast is een woonfunctie een zachtere / meer geleidelijke overgang naar het landelijk gebied dan bedrijfsvestigingen. Voorwaarde is daarbij wel dat de woningen op ruime kavels worden gepositioneerd waardoor een overwegend groene inrichting zal ontstaan.



*Afbeelding - Verkaveling*

Om het rood (bebouwing) ondergeschikt te houden worden vrijstaande woningen voorgesteld, twee aaneengebouwde woningen of een rij woningen wordt hier ruimtelijk niet wenselijk geacht en sluit ook niet aan bij de bebouwing in de omgeving. Ruimtelijk verhoudt zich dit ook beter tot de kavel grootte van de overige percelen gelegen aan de Ursulineweg. Het ritme en maatvoering zorgen een visuele beleving van rust en eenheid.

In de verkavelingsopzet (in 2014) is nog nadrukkelijk de voorgenomen ontwikkeling betrokken van de woon-werkkavels tegenover het plangebied. Inmiddels is er een nieuwe situatie ontstaan waarbij aan de woon-werkkavels definitief geen invulling meer wordt gegeven.



*Afbeeldingen – Inrichtingsvoorstel Masterplan 't Spiegel en dat van de Buitenplaats*

Ter plaatse zal nu een bedrijventerrein worden ontwikkeld waarbij het terrein wordt omgrenst door een groenzone met zichtwal van drie meter hoog en een waterpartij. De oriëntatie van de bedrijven is naar binnen gericht en heeft geen relatie meer met de Ursulineweg. De gedachte van toen om een buurtschap tot ontwikkeling te brengen met functiemenging van wonen en werken is daarmee verlaten. De beoogde kwaliteitsimpuls die werd voorgestaan is daarmee wel onder druk komen te staan. Mede om die reden hebben omwonenden het initiatief opgepakt om een zichtwal rond het bedrijventerrein gerealiseerd te krijgen. De nu voorgenomen inrichting aan de noord zijde van de Ursulineweg met groen en water benaderd min of meer de huidige situatie. Daarmee blijft het huidige karakter van de Ursulineweg tevens meer behouden als zijnde een landelijke ontsluitingsweg met aanliggende lintbebouwing.

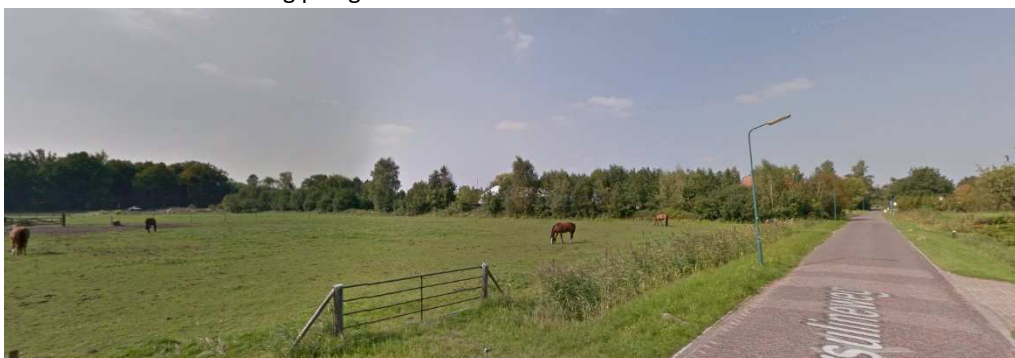
#### Aansluiting bij de bestaande structuur

Doordat de ontwikkeling van een buurtschap met aan beide zijden van de Ursulineweg wonen en werklocaties definitief niet verder wordt ontwikkeld is het daarbij aansluitende principe tevens achterhaald. De huidige structuur blijft als het ware gehandhaafd en blijft het een landelijke ontsluitingsweg met eenzijdige lintbebouwing.

De bebouwingsstructuur langs de Ursulineweg kenmerkt zich door een geleidelijke ontwikkeling waardoor een wisselend beeld is ontstaan in de expressie van bebouwing, inrichting en grote verscheidenheid in kavel omvang en positionering van de bebouwing onderling. Het informele karakter van de Ursulineweg heeft daarmee een eigen identiteit en uitstraling gekregen. Met dit als gegeven is de voorgestelde kavelindeling als passend aan te merken binnen de huidige structuur en het lint langs de Ursulineweg.

De verkavelingsrichting sluit aan bij het omliggende landschapspatroon waarbij de structuur wordt benadrukt door de zijdelingse perceelgrenzen van een groene afscheiding te voorzien en doorzichten te creëren naar het achterliggende landschap. Daarmee wordt een groene verbinding gelegd tussen de Ursulineweg en achterliggende groenstructuur (houtsingel).

De locatie grenst zuidelijk, met de achtertuinen, aan het buitengebied en heeft daar een agrarische functie. De bestaande houtsingel is de zichtbare begrenzing in het landschap. De woningbouw mag echter niet leiden tot een beeld van verdere verstening. Dit stelt eisen aan de omvang van de woningen, de onderlinge afstand tussen de woningen en de inbedding in groen. Van groot belang voor dit gebied is dat de van west naar oost lopende groenstructuur aan de zuidzijde van de woningen in stand blijft, deze groenstructuur maakt echter geen onderdeel uit van onderhavig plangebied.



*Afbeelding - Zichtlijn op de houtsingel (bron Google street view)*

De houtsingel bakent de stedelijke ontwikkeling af (bedrijven en woningen) en fungeert als het ware als een gordijn in het landschap. De huidige bebouwing is nauwelijks zichtbaar en zal met de voorgestelde ontwikkeling verder afnemen of in het geheel niet zichtbaar zijn.

## 2.8 Bebouwings- en inrichtingsvoorwaarden

Evenals hiervoor al is beschreven bij de verkavelingsstructuur is ook voor de bebouwing geen afstemming meer noodzakelijk op de eerder voorgenomen plannen voor de woon-werkkavels. Voor de te realiseren bebouwing is het van belang inzicht te geven wat wordt voorgestaan en als passend kan wordt aangemerkt binnen de huidige structuur en worden er voorwaarden gesteld aan de architectuur en inrichting.

Uitgangspunt is dat er enkel vrijstaande woningen worden gerealiseerd die haaks of parallel aan de Ursulineweg zijn georiënteerd. De voortuinen dienen een groene inrichting te krijgen en daarmee een zachte en natuurlijke overgang te vormen naar het openbaar gebied. De belevingswaarde vanaf de Ursulineweg zal daardoor een aantrekkelijker eindbeeld oproepen.

De bebouwing op naast elkaar gelegen kavels mag niet in dezelfde voorgevelrooilijn staan, er moet minimaal 3 meter verschil tussen zitten. Dit om het informele beeld van de Ursulineweg te versterken. De ontsluiting van de woningen vindt uitsluitend plaats via de Ursulineweg en parkeergelegenheid dient te worden voorzien op eigen terrein.

### Voorwaarden voor bebouwing en inrichting zijn:

- bij woningen met een kap mag:
  - de goothoogte maximaal 3,5 meter zijn; en
  - de hoogte van de woning maximaal 9 meter.
- bij woningen met een lessenaarskap mag:
  - de goothoogte maximaal 3,5 meter zijn; en
  - de hoogte van de woning maximaal 7 meter.
- bij woningen met een platte afdekking:
  - een hoogte van maximaal 3,5 meter; en
  - maximaal 50% van het bouwvlak met een hoogte van maximaal 7 meter;
- de nokrichting dient haaks op- of parallel aan de Ursulineweg vorm gegeven te worden;
- hoofdmateriaal baksteen: oranje, rood, bruin, paars of wit gestuukt of gekeimd.
- op naast elkaar gelegen kavels, mogen woningen niet in dezelfde voorgevelrooilijn staan. Er dient een minimaal verschil van 3 meter in acht genomen te worden;
- op naast elkaar gelegen kavels, mogen niet uit twee identieke woningen worden ontwikkeld. Dit om de diversiteit in de beeldvorming te bevorderen;
- de locatie verdraagt een moderne architectuur en kan daardoor een visuele meerwaarde geven aan het gebied als geheel;
- de garage wordt als geïntegreerd ontwerp bij de woning mee vormgegeven of vrijstaand met een maximale nokhoogte van 5 meter, in de stijl van het woning;
- de voortuinen mogen uitsluitend van een groene inrichting worden voorzien;
- de erfscheidingen aansluitend aan Ursulineweg dienen transparant of in de vorm van een haag vorm gegeven te worden;
- op de zijdelingse perceelgrens zijn enkel transparante afscheidingen toegestaan. Schuttingen of andere dichte constructies zijn niet toegestaan. In het bestemmingsplan zal dit worden geregeld middels een voorwaardelijke verplichting.

*Specifiek ingaand op het advies van de commissie (22-12-2014) m.b.t. het lessenaarsdak.*

*“Op zich denkbaar, maar in combinatie met de nokrichting parallel aan de weg kan dit leiden tot een binnen het straatbeeld erg forse/dominante afwijkende 9 meter hoge voorgevel over de breedte van de kavel. Dit lijkt ons binnen het straatbeeld niet wenselijk. Een naar het zuiden gerichte hoge gevel is bij een lessenaarsdak /nokrichting parrallel aan de weg naar de omgeving toe is minder bezwaarlijk.”*

*Commentaar en stellingname n.a.v. deze reactie*

De maximale hoogte bij een lessenaarsdak is geen 9 maar 7 meter en daarmee niet hoger dan twee verdiepingen. Wat de breedte aangaat dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak en zeker niet over de breedte van de kavel.

De oriëntatie met de hoge gevel op het zuiden wordt om praktische redenen niet gedeeld, dit in het kader van duurzaam- en energie neutraal bouwen. Immers indien men zonnecollectoren wil toepassen is juist oriëntatie op het zuiden gewenst.

Geconcludeerd wordt dan ook dat van een forse en dominante voorgevel geen sprake is en de dakrichting juist een praktische toepassing en oriëntatie op het zuiden wenselijk maakt en niet zoals is voorgesteld die mogelijkheid uit te sluiten.

Het is aan de architect en toekomstige eigenaar hier keuzes in te maken en voor te leggen aan de gemeente bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen.



*Afbeelding – Verkavelingsmodel*

## Referentiebeelden



Afbeelding - Referentie beelden

## 2.9 Verkeer en parkeren

### Bereikbaarheid

De te realiseren woningen en bestaande bedrijfswoning worden aangesloten op de Ursuline-weg en hebben allemaal een eigen oprit.

### Parkeren

Alle woningen beschikken over een ruime kavel waar voldoende ruimte beschikbaar is voor de aanleg van parkeervoorzieningen, er zullen tenminste 2 parkeerplekken op eigen terrein worden ingericht. Daarnaast is ruimte gereserveerd langs de Ursulineweg voor de aanleg van (semi) openbare parkeerplekken, daar waar nu het bezoekers van het tuincentrum parkeren.

De toevoeging van vier nieuwe woningen in het gebied zal niet leiden tot een parkeerprobleem. Met de voorgenomen ontwikkeling zal juist sprake zijn van afname van het aantal verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. Immers het publiek aantrekkelijke tuincentrum wordt met deze ontwikkeling opgeheven of zal naar elders worden verplaatst.

## Hoofdstuk 3 BELEID EN ONDERZOEK

In 2015 is een eerste opzet uitgewerkt voor de bestemmingsplan herziening om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Besluitvorming bij de gemeente en provincie hebben er toe geleid dat vertraging in de planprocedure is opgetreden.

Het bestemmingsplan wordt gelijktijdig met deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Op beleidsniveau is er inmiddels overeenstemming hoe en op welke wijze het initiatief kan worden verwezenlijkt. De benodigde onderzoeken m.b.t. Archeologie / Akoestisch onderzoek / Bodem / Flora en fauna / Plaatsgebonden- en groepsrisico analyse en onderzoek t.b.v. de Waterparagraaf zijn allemaal afgerond. Uit de onderzoeksresultaten komen geen belemmeringen naar voren die van invloed zijn op het voorgenomen initiatief. Voor de gedetailleerde verslaglegging en resultaten van de uitgevoerde onderzoeken wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

*De gemeente heeft aangegeven dat, op basis van de uitkomsten van het provinciaaloverleg en gemaakte afspraken met de gemeente, met de uitwerking van het bestemmingsplan kan worden aangevangen. Voor het afwegingskader en verantwoording van de planologische en milieutechnische randvoorwaarden wordt derhalve verwezen naar het bestemmingsplan.*

### 3.1 Provinciaal beleid

Middels de provinciale ruimtelijke verordening (PRV) worden gemeenten gestimuleerd om voor het gebied binnen de kernrandzone van hun kern(en) beleid te ontwikkelen gericht op het behouden en versterken van ruimtelijke kwaliteit. Als het voor versterking van de kwaliteit nodig is om een kostendrager te zoeken kan verstedelijking mogelijk worden gemaakt. Deze verstedelijking buiten het stedelijk gebied (Rode contour) betekent een aantasting, die slechts toelaatbaar is als tegelijkertijd een versterking van ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt in de kernrandzone, of in de kern.

De provincie heeft een aantal suggesties aangereikt waaraan gedacht kan worden bij het invullen van de compenserende maatregel. Als blijkt dat aan de voorgestelde suggesties geen invulling kan worden gegeven er een mogelijkheid bestaat om deze elders en op een andere wijze invulling aan te geven. Om medewerking te verlenen aan de functieverandering en realisatie van vier nieuwe woningen dienen de kwaliteitsverbeteringen ten minste voor een bedrag van € 40.000,- bij te dragen.

Suggesties voor mogelijke compenserende maatregelen zijn hierna weergegeven en voorzien van het onderzoeksresultaat:

1. Verbreden van de bestaande houtwal ten zuiden van de ontwikkellocatie, bij voorkeur aan de zuidzijde en anders aan de noordzijde, van tenminste 10 meter breed (exclusief watergangen);
2. De aanleg van een wandelpad op de houtwal als verbinding tussen het wandelpad ter plaatse van de gasleidingstrook en het noord-zuidelijke deel van de Ursulineweg;
3. Inrichting van een 15 meter brede natuurzone over de gasleidingstrook met recreatieve beleefbaarheid (wandelpad, zitplek, poel);
4. Overdracht om niet van deze strook grond (na inrichting) aan gemeente Leusden of Stichting De Boom;
5. Het planten van bomen langs de zuidzijde van de Ursulineweg, in elk geval op de ontwikkellocatie;
6. Mochten de boven genoemde maatregelen niet realiseerbaar blijken is het alternatief om een investeringsbijdrage voor kwaliteitsmaatregelen elders in de nabijheid van de ontwikkelings-locatie tot stand te brengen van tenminste € 40.000,-.

Hierna is de inventarisatie en realiseerbaarheid verwoord op de hierboven genoemde voorstellen.

- ad 1 Verbreding van de houtsingel aan de zuidzijde is niet realiseerbaar of realistisch. De gronden zijn in beheer van Stichting De Boom en zijn verpacht als weidegrond. Overleg met rentmeester van Stichting (dhr. J.L. Scheffer) geeft duidelijkheid wat betreft uitbreiding van de houtsingel aan die zijde. Er worden door de stichting geen gronden verkocht of ter beschikking gesteld voor verbreding van de bestaande houtsingel. Wel is de suggestie meegegeven om de huidige houtsingel te verdichten zodat de nu open plekken opgevuld kunnen worden.
- Ook is de mening nog gevraagd van de huidige pachter van de gronden, zij hebben geen belang in verbreding en wensen het huidig gebruik als weidegrond te continueren.
- Verbreding in noordelijke richting (op de eigen percelen) is minder aantrekkelijk omdat naast een minder diepe tuin tevens rekening moet worden gehouden met de daarmee gepaard gaande schaduwwerking en dit daarmee een te grote invloed heeft op de gebruikswaarde. Met name voor de reeds bestaande woning zou dit een onacceptabele aantasting van het gebruiksgenot betekenen. Daarnaast kan een dergelijke verbreding ook niet worden doorgezet bij de overige bestaande woningen. De structurele meerwaarde van het op een tweetal plaatsen verbreden van de houtsingel wordt daarmee niet wezenlijk verbeterd en draagt ook niet bij aan de uitstraling als lijnvormig landschapselement.
- ad 2 Eveneens is besproken met de Stichting en omwonenden de aanleg van een gesuggereerd wandelpad ter plaatse of naastgelegen aan de bestaande houtsingel. Er zal door de Stichting geen gronden beschikbaar worden gesteld en van aanleg aan de noordzijde kan uit privacy overwegingen ook geen medewerking worden verkregen van de huidige aanwonenden.
- Opgemerkt wordt dat het heel vreemd wordt ervaren om de suggestie van een wandelpad parallel aan de houtsingel als mogelijke compensatie maatregel weer naar voren is gebracht. Immers in de bewonersbijeenkomst in het kader van de Kernrandzone visie is daar heel duidelijk en breed gedragen stelling over naar voren gebracht, als een **niet** wenselijke ontwikkeling.
- ad 3 In dat zelfde kader dient ook het wandelpad ter plaatse van de gasleiding worden aangemerkt. Het pad zal een te grote aantasting op privacy tot gevolg hebben en kan alleen maar leiden tot ongewenste situaties. Er kan geen doorgaande wandelroute worden gerealiseerd, wat inhoudt dat het niet meer is als een doodlopend pad wat geen of noemenswaardige toegevoegde waarde heeft en uitsluitend t.z.t. ergernis oplevert t.a.v. achterstallig onderhoud / verloedering / zwerfafval / ongewenste activiteiten etc.
- ad 4 In relatie tot de onder 3 beargumenteerde visie zal er geen wandelpad worden ontwikkeld. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een woonomgeving binnen een landelijke setting die aansluit bij de historische lintstructuur langs de Ursulineweg. Een pad of verbinding die nergens naar toe leidt vormt geen toegevoegde waarde.
- ad 5 Hier verschilt hetgeen is besproken met wat in de e-mail is weergegeven. In het overleg is aangegeven een inrichting te ontwikkelen van laanbeplanting langs de Ursulineweg. De mogelijkheid om dit te realiseren in het openbaar gebied is daarvoor niet aanwezig i.v.m. de aanwezige leidingen. De laanbeplanting zou dan op 2,5 tot 2,8 m uit de grens van de weg moeten worden gerealiseerd in de voortuin van aangrenzende woningen.
- Laanbeplanting kenmerkt zich door uniforme uitstraling en onderlinge regelmaat in de aanplant. Om dit te verwezenlijken zal overeenstemming moeten worden verkregen bij alle huidige aanwonenden. Uit navraag bij omwonenden blijkt dat voor die ontwik-

keling geen animo aanwezig is, men wenst de eigen inrichting van de tuin af te stemmen op eigen inzicht en zeker niet de bestaande inrichting hierop te moeten aanpassen.

- ad 6 Op verdichting van de bestaande houtsingel na zijn de voorgestelde maatregelen niet uitvoerbaar of wenselijk. Daarmee blijft over om te bezien of elders in de omgeving een ontwikkeling is te realiseren die wel van toegevoegde waarde is voor de omgeving als geheel en of een bijdrage levert aan de visuele beleving.

### 3.1 Gemeentelijk beleid

Doordat de besluitvorming bij de gemeente veel meer tijd nodig had dan aanvankelijk was voorzien zijn er in die afgelopen periode door de gemeente nieuwe plannen in de directe omgeving tot ontwikkeling gebracht. Mede van invloed is geweest de uitkomst van de overleg rondt met de provincie, die in principe kan instemmen met de voorgestane ontwikkeling mits een bijdrage wordt geleverd aan een toegevoegde waarde voor het plangebied of directe omgeving. De provincie heeft daarvoor een aantal mogelijke kwaliteitsmaatregelen voorgesteld ter compensatie waarbij de kosten voor de uit te voeren maatregelen tenminste € 40.000,- dienen te bedragen. Met de gemeente is inmiddels een overeenstemming bereikt op wijze waarop invulling wordt gegeven aan de compenserende kwaliteitsimpuls voor de omgeving.

Daarmee zijn de in het oorspronkelijke plan en ruimtelijke onderbouwing opgenomen inrichtingsmaatregelen achterhaald en wordt anderszins invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering binnen de omgeving.

#### Kernrandzonevisie Ursulineweg-Zuid en Burgemeester Buiningpark e.o.

Omdat specifiek de kernrandzone visie mede is opgesteld voor het onderhavige initiatief wordt kort ingegaan op de uitkomsten en conclusies.

De visie is op verzoek van de provincie opgesteld om inzichtelijk te maken wat de kernwaarden zijn binnen het overgangsgebied van stedelijke bebouwing naar het buitengebied. Welke kansen er liggen voor kwaliteitsverbetering en/of er daarbinnen ontwikkelingen mogelijk kunnen zijn.

Voor het onderhavig plangebied is in de kernrandzone visie o.a. opgenomen:

- rommelplekken opknappen;
- aanvullen lint Ursulineweg met vrijstaande woningen voor glasopstallen Amersflora en naastgelegen (braakliggende) terreinen.

Voor de Ursulineweg wordt geadviseerd deze te herprofilen, o.a. realiseren van laanbeplanting en instellen van een 30 km zone enz.



Afbeelding fragment kaart Kernrandzonevisie Ursulineweg-Zuid en Burgemeester Buiningpark e.o.





De kavels ten zuiden van de Ursulineweg vormen de overgang tussen het stedelijk- en landelijk gebied. Hier is ruimte voor kleinschalig wonen en eventueel werken in een groene setting.

### **Compenserende maatregel**

Het begrip ruimtelijke kwaliteit omvat veel aspecten, meestal worden deze onderverdeeld in de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van een gebied. Met andere woorden het gaat dus om de aantrekkelijkheid van het gebied. Van ruimtelijke kwaliteit is sprake als de bestaande omgeving en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen harmonisch samengaan.

De initiatiefnemers zijn met de gemeente overeengekomen op welke wijze invulling wordt gegeven aan de uit te voeren compenserende maatregelen.

De kwaliteitsmaatregelen betreffen met name de aanleg van groenvoorzieningen bij de zichtwal langs de Ursulineweg, waarmee wordt beoogd de visuele beleving als landelijke ontsluitingsweg zoveel mogelijk te handhaven en zijn in volgorde van prioriteit hierna weergegeven:

- aanleg van bosplantsoen bij de te realiseren zichtwal bij het bedrijventerrein “De Buitenplaats” aansluitend aan Ursulineweg;
- plaatsen van bomen in de groenstrook naast de zichtwal;
- onderhoud voor de periode van vijf jaar, vier maal per jaar kortmaaien van onkruid;
- de eerste drie jaar, 5 maal per jaar water geven van de aangeplante bomen;
- aanvullend wordt een financiële bijdrage geleverd van € 3000,- ten behoeve van de aanleg van de aardenwal.

Met deze te nemen maatregelen en uitvoering wordt ruim voldaan aan het minimaal gestelde bedrag van € 40.000,- aan kwaliteit verbeterende compensatie aan de directe omgeving.

Deze afspraken zijn vervolgens gedetailleerd vastgelegd in een anterieure overeenkomst en ondertekend.

### **Duurzaamheid**

De gemeente leusden heeft .....

## Hoofdstuk 4 UITVOERBAARHEID

### 4.1 Overleg met omwonenden

In 2013 heeft overleg plaats gevonden met de directe buren, fam. Esveld en fam. Wouters met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling, beiden buren hebben toen aangegeven met de ontwikkeling in te kunnen instemmen. Op 26 oktober 2014 heeft er opnieuw overleg plaats gevonden en werd door beide families de vraag gesteld wanneer de ontwikkeling nu gaat plaats vinden. Het initiatief is als een zeer wenselijke ontwikkeling aangemerkt die in positieve zin bijdraagt aan de belevingswaarde en uitstraling van de directe omgeving. De huidige situatie wordt als rommeling ervaren en de ontwikkeling daarvan wordt zelfs toegejuicht.

De nieuwe eigenaar van het pand Ursulineweg 5 is van de voorgenomen ontwikkeling op de hoogte gesteld en ook deze heeft geen bezwaren kenbaar gemaakt.

In het kader van de ontwikkeling van de kernrandzone visie hebben er bewonersbijeenkomsten plaats gevonden, in dat kader is er brede steun voor de invulling met woningen. Men voorziet de ontwikkeling als een positieve impuls voor kwaliteitsverbetering van de woonomgeving als geheel.

### 4.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Voor dit initiatief wordt een anterieure overeenkomst opgesteld waarin de gemaakte kosten door de gemeente in verband met de ontwikkeling worden verhaald. Het kostenverhaal wordt hierin vastgelegd, zodat de gemeentelijke kosten hiermee zijn gedekt.

De initiatiefnemers zijn onderling overeengekomen dat een ieder in de kosten voor de totale ontwikkeling zullen bijdragen, op basis van de hierna aangegeven verhouding.

Die verhouding is als volgt overeengekomen:

- 0,43 maal de kosten ten laste van de fam. Sewalt
- 0,57 maal de kosten ten laste van dhr. A.P. Hilhorst

De uitvoering van het plan is geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De financiële risico's van het voorgenomen plan liggen derhalve bij de initiatiefnemers en niet bij de gemeente.

De economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan is derhalve verzekerd, een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.



**BIJLAGEN:**

- 1 Beplanting zone grondwal – De Buitenplaats (notitie gemeente Leusden)
- 2 Verkavelingsplan vijf woningen aan de Ursulineweg



