

**Gemeente / Leusden**

**Bestemmingsplan / 't Spieghel 2010 / Nota Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**



**Gemeente** / Leusden

**Bestemmingsplan** / 't Spieghele 2010

**Nota Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

Opdrachtgever	Gemeente Leusden
Opdrachtnemer	amer / ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 / 3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / <a href="mailto:bureau@amer.nl">bureau@amer.nl</a> / <a href="http://www.amer.nl">www.amer.nl</a>
status	ontwerp-bestemmingsplan
projectnummer	41-122
plan-idn	NL.IMRO.0327.83-0302
datum	10 augustus 2010



<b>INHOUDSOPGAVE</b>	<b>Blz.</b>
Hoofdstuk 1. Inleiding	1
Hoofdstuk 2. Zienswijzen	3
2.1. Indiener 1	3
2.2. Indiener 2	3
2.3. Indiener 3	4
2.4. Indiener 4	5
2.5. Indiener 5	6
2.6. Indiener 6	7
2.7. Indiener 7	8
2.8. Indiener 8	8
Hoofdstuk 3. Ambtshalve aanpassingen	9
Hoofdstuk 4. Ingekomen zienswijzen	11



# Hoofdstuk 1. Inleiding

Deze Nota Zienswijzen geeft de resultaten weer van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 't Spieghele 2010 van de gemeente Leusden, zoals is voorgeschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 't Spieghele 2010 heeft met ingang van 20 mei 2010 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de in de gemeente voorgeschreven wijze. In totaal zijn 8 zienswijzen ontvangen. De beantwoording van de binnengekomen zienswijzen is verwerkt in hoofdstuk 2.

De zienswijzen zijn integraal opgenomen in de nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, heeft de gemeente ook nog enkele kleine onvolkomenheden geconstateerd. Deze worden ambtshalve verwerkt in het bestemmingsplan en zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

Het college van burgemeester en wethouders legt het ontwerpbestemmingsplan met een reactie op de zienswijzen voor aan de gemeenteraad, met het voorstel om het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.





## Hoofdstuk 2. Zienswijzen

*In analoge vorm (boekje) is een overzicht van de indieners op naam en adres gegevens afgedrukt op pagina 11, in de digitale weergave zijn deze gegevens geanonimiseerd.*

### 2.1. Indiener 1

#### Reactie

- a: indiener is het niet eens de gekozen bestemming voor Burg. de Beaufortweg 12. De woonbestemming betekent een verregaande en onnodige beperking van de gebruiksmogelijkheden en dan met name de mogelijkheid om ter plekke agrarische activiteiten te ontwikkelen. Daarvoor is het perceel aangekocht.
- b: Ook de bestemming “agrarisch met waarden” voor het aansluitend gebied is te beperkend.

#### Overweging

- Ad 1a: Het bestemmingsplan 't Spiegel is voor wat betreft de niet te ontwikkelen werkgelegenheidsgebieden een consoliderend plan. Ten tijde van de ter visielegging was op het perceel Burg. de Beaufortweg 12 geen agrarisch bedrijf gevestigd. Er wordt gewoond in een voormalige agrarische bedrijfswoning. Blijkens de aanvraag om bouwvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van die woning (en dan met name het bij de woning trekken van de deel) had de eigenaar toen alleen het plan om er te gaan wonen. In de aanvraag blijkt uit niets dat het zijn bedoeling was om er agrarische activiteiten of een agrarisch bedrijf te beginnen. Het ontwerpbestemmingsplan behoeft overigens geen belemmering te vormen voor het hobbymatig houden van wat dieren.
- Ad 1b: Een belangrijke kwaliteit van het gebied is de openheid richting Heiligenberg. Dat wordt met de gekozen bestemming beoogd te beschermen. De bestemming maakt overigens agrarisch grondgebruik mogelijk.

#### Conclusie

De zienswijze genoemd onder 1 vormt geen aanleiding het ontwerpplan aan te passen.

### 2.2. Indiener 2

#### Reactie

Het gemis aan voldoende flexibiliteit en dan met name de mogelijkheid om afzonderlijke gebouwen te koppelen door middel van een gebouwde voorziening maar ook flexibiliteit in de gebruiksmogelijkheid van gebouwen en dan met name binnen de bestemming “Bedrijventerein”

#### Overweging

- Ad 2: Met de gekozen gedetailleerde verbeelding en de daarbij behorende regels beoogt het bestemmingsplan de vanuit het masterplan gewenste ruimtelijke kwaliteit te borgen. Op zich bestaat er wel begrip voor de behoefte aan flexibiliteit om met behoud van de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen afwijken van de regels. In de regels zijn daartoe al verschillende flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Voor een eventueel ander gebruik van gebouwen binnen de bestemming “Bedrijventerrein” is in de betreffende regel onder 7.4.2 al een algemene ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Uitgangspunt voor 't Spieghel moet evenwel blijven dat het plan mogelijkheden biedt voor zowel kleinschalige kantoren als bedrijfsgebouwen voor primair Leusdense ondernemers.

Tegen deze achtergrond is het zeer de vraag of via het aanbrengen van bouwkundige verbindingen de mogelijkheid moet worden geopend om af te wijken van de gewenste kleinschaligheid. Deze vraag is lastig op voorhand goed te beantwoorden. Daarvoor is een bredere afweging op basis van een concreet plan nodig.

Het in het bestemmingsplan opnemen van een vrijstellingsbepaling zal vanwege de verwachting die daarmee gewekt wordt en z'n mogelijk algemene doorwerking voor het gehele plangebied mogelijk tot ongewenste ontwikkelingen kunnen leiden. Daarom wordt geadviseerd om, als de behoefte aan zo'n bouwkundige verbinding is aangetoond en als voldoende aannemelijk is gemaakt dat zulks niet ten koste van de uitgangspunten van het plan en van de ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit gaat, te overwegen om dan gebruik te maken van een buitenplanse ontheffingsmogelijkheid. De Wro biedt daarvoor voldoende ruimte.

### **Conclusie**

De zienswijze genoemd onder 2 vormt geen aanleiding het ontwerpplan aan te passen.

## **2.3. Indiener 3**

### **Reactie**

- a: De aanduiding “karakteristiek” bij de woning Burg. de Beaufortweg 10. Deze aanduiding biedt te veel beperkingen. De huidige woning voldoet op vrijwel geen enkel punt meer aan de hedendaagse woonnormen. Het verzoek is daarom de aanduiding te schrappen en in de toelichting eventueel aandacht aan het bijzondere karakter te geven. Als de gemeente van mening is dat de woning behouden dient te blijven dan wordt gevraagd daar een extra bouwtitel tegenover te zetten.
- b: De gekozen bestemming voor het perceel grond tussen Ursulineweg 5 a/b en 7. In het voorontwerp was de bestemming “Tuin” gekozen. Nu de bestemming “Tuincentrum zonder bebouwingsmogelijkheden”. Men zou graag de mogelijkheid hebben om op dit perceel een andersoortig bedrijf te ontwikkelen.

### **Overweging**

- Ad 3a: Er is sprake van een karakteristieke woning. Er is echter geen sprake van een aangeezen monument. Om die reden wordt voorgesteld de aanduiding karakteristiek, die ook overigens geen andere betekenis had dan als aandachtspunt te dienen, te schrappen. Er was en is sprake van een algemene regel dat binnen de woonbestemming een woning met een inhoud van maximaal 600M<sup>3</sup> is toegestaan. Dit geeft voldoende ruimte voor uitbreiding. Een extra bouwtitel wordt vanuit het consoliderende beleid bovendien niet wenselijk geacht.
- Ad 3b: Het bestemmingsplan 't Spieghel is voor een groot deel een consoliderend plan. Ook de gronden ten zuiden van de Ursulineweg (waaronder het door indiener bedoelde perceel) valt in het consoliderende deel. Er worden daar geen nieuwe ontwikkelingen wenselijk geacht. Daar komt bij dat de grond buiten de rode streekplancontour is gelegen.

Met de gekozen bestemming kan de grond gebruikt worden conform het oorspronkelijke doel, te weten tuinbouw/kwekerijdoeleinden. Daar komt bij dat bij de vestiging indertijd (medio jaren 90) van het tuincentrum aan de Ursulineweg 5b ook deze grond is betrokken bij de toetsing. Om het nieuwe bedrijf te mogen vestigen moest een bepaalde minimale oppervlakte aan gronden worden betrokken (eis uit geldend Uitbreidingsplan in Hoofdzaken). Om daaraan te kunnen voldoen is het nu bedoelde perceel meegenomen. Het zou in strijd zijn met ondermeer de gebruikelijke antidubbelbel-bepaling c.q. het principe daarvan om dit perceel thans als zelfstandig perceel te beschouwen.

### **Conclusie**

De zienswijze onder 3 is aanleiding om de aanduiding “karakteristiek” voor de woning Burg. de Beaufortweg 10 te schrappen.

## **2.4. Indiener 4**

### **Reactie**

- a: Niet toepassen van de SER-ladder.
- b: Is realisatie van een ecologische verbindingszone, zoals ook opgenomen langs de A28, inderdaad alleen mogelijk met instemming van de eigenaar van de grond.

De Stichting vraagt op beide aspecten een nadere uitleg.

### **Overweging**

- Ad 4a: In het kader van de inspraak heeft De Stichting een zelfde vraag gesteld en daarbij aangegeven dat de noodzaak voor 't Spieghel dus niet is aangetoond. In het antwoord, zoals opgeschreven in de commentaarnota, wordt in voldoende mate ingegaan op de vraag/stelling.

Dat antwoord luidde als volgt:

*Voor locatie onderzoek heeft VROM een aantal hulpmiddelen voor het in beeld brengen van de binnenstedelijke mogelijkheden zodat niet op voorhand tot het aanleggen van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen buiten de stad besloten wordt.*

*Een methode wordt de SER-ladder genoemd en werkt volgens het principe van een ladder : eerst het gebruik van de ruimte optimaliseren, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik onderzoeken en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden bekijken.*

*De methode op zich is niet als zodanig gebruikt bij de herontwikkeling van een deel van het Spieghel. In de eerste plaats gaat het hier om functie verandering van een voormalig kassengebied waarvoor nog nauwelijks of helemaal geen ontwikkeling meer mogelijk was.*

*Om verpaupering en of een wildgroei van activiteiten te voorkomen is gekozen voor een meer actieve rol en zo richting te geven aan ontwikkeling van dit gebied. Herinrichting zou dan betrekking moeten hebben op die Leusdense ondernemers die wel toekomst perspectief hebben.*

*In het streekplan is aangegeven dat parallel aan de A28 een ecologische verbindingszone aanwezig is. Verzuimd is deze zone in het plan en op de kaart op te nemen, dat zal alsnog worden gedaan. Dat hier sprake is van het onderbreken van een ecologische verbindingszone wordt niet als zodanig onderkent er zal juist spra-*

*ke zijn van versterking indien ontwerp en uitvoering voor de verbreding van de A28 het te herinrichten gebied in samenhang met deze groene ecologische verbinding tot stand kan worden gebracht.*

*De visie om het te revitaliseren kassengebied middels uitkopen van bedrijven alleen te herinrichten als een groene ecologische verbinding is financieel- economisch onhaalbaar. Ook zou dan geen invulling worden gegeven aan de vraag uit het bedrijfsleven van Leusdense ondernemers.*

Dit antwoord behoeft nu alleen bevestiging.

Ad 4b: Het is inderdaad zo dat het provinciaal gezag, belast met de realisering van ecologische verbindingzones, als uitgangspunt realisering op vrijwillige basis hanteert. Slechts in uitzonderingsgevallen kan daar van af worden geweken. Het moet dan gaan om zogenaamde prioritaire gebieden.

### **Conclusie**

De zienswijze genoemd onder 4 vormt geen aanleiding het ontwerpplan aan te passen.

## **2.5. Indiener 5**

### **Reactie**

- a: De bestemmingsomschrijving in artikel 19, lid 1 is niet correct geredigeerd.
- b: De aanlegvergunningplicht dient met het oog op de veiligheid te worden uitgebreid met een aantal werken en werkzaamheden.

### **Overweging**

Ad 5a: De bestemmingsomschrijving zou volgens de Gasunie op de volgende wijze geredigeerd moeten worden:

*“... de hoge druk hoofdaardgastransportleiding en de daarbij behorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘hartlijn leiding – gas’.”*

Dit is niet juist en lijkt te duiden op een miskennis van het doel van de aanduiding ‘hartlijn leiding – gas’. Met deze aanduiding wordt enkel geregeld waar de hartlijn van de leiding moet liggen. De lijn van de aanduiding heeft geen relatie met de diameter van de leiding. De hartlijn is aangegeven om te voorkomen dat binnen de dubbelbestemming de buis zou kunnen worden verschoven, waardoor de belemmerde strook van de buis feitelijk buiten de dubbelbestemming zou kunnen komen te liggen.

Daarnaast gelden de regels voor de aardgastransportleiding voor alle gronden met de dubbelbestemming. Op de analoge kaart is dit de zone met de puntjes. Deze zone is breder dan de aanduiding van de hartlijn. De bestemmingsomschrijving zal daarom worden geredigeerd op de volgende wijze:

*... de hogedrukhoofdaardgastransportleiding en de daarbij behorende voorzieningen, met de hartlijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘hartlijn leiding – gas’.*

Hiermee wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen .

Ad 5b: De lijst van werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning moet worden aangevraagd kan inhoudelijk worden uitgebreid conform de zienswijze. Daarbij moet wel het volgende in ogenschouw worden genomen. Het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair betreft feitelijk het bouwen van een bouwwerk. Voor bouwen is het aanlegvergunningstelsel niet van toepas-

sing. Daarnaast gaat het bij lichtmasten en wegwijzers doorgaans om bouwwerken die reeds vergunningvrij gebouwd mogen worden, waardoor het bouwen van deze bouwwerken aan de regeling van het bestemmingsplan wordt onttrokken.

### **Conclusie**

De zienswijze genoemd onder 5 vormt aanleiding het ontwerpplan aan te passen.

## **2.6. Indiener 6**

### **Reactie**

- a: Het gebied ten zuiden van de Burg. de Beaufortweg dient de bestemming “ALN” (agrarisch gebied met landschap- en natuurwaarde) te krijgen en het tracé van de gasleiding moet tevens als Ecologische VerbindingsZone (EVZ) worden aan.
- b: Bij de opname van de hoofdgasttransportleiding in het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met een eventuele verdubbeling van die leiding.
- c: Gepleit wordt voor het nemen van diverse verkeersmaatregelen ter bescherming van dieren die naar het gebied toegaan of van daaruit naar elders gaan.
- d: Voorgesteld wordt de Burg. de Beaufortweg recht te maken (vanaf de bocht in oostelijke richting) en de Heiligenbergerweg richting Noorderinslag te laten vervallen als autoverbinding. De voormalige boerderij Burg. de Beaufortweg 12 kan dan een landgoedbestemming krijgen. In zijn visie blijft een kleiner deel over ter ontwikkeling.
- e: Het plangebied ter weerszijden van de Randweg dient te worden aangepast aan de natuurontwikkeling (EVZ) die via het gasleidingtracé naar het gebied De Schammer kan leiden.

### **Overweging**

Ad 6a en e:

Uitgaande van de in dit bestemmingsplan toegepaste standaardisering (de voor de digitalisering voorgeschreven standaardbestemmingen) is de bestemming “Agrarisch met waarden” gekozen. Deze is vergelijkbaar met de vroegere bestemming “Agrarisch gebied met landschapswaarde”. Een zwaardere bestemming “Natuur” is voor deze grond niet op zijn plaats, mede gelet op het gegeven dat de grond niet binnen de ecologische hoofdstructuur is gelegen en in het provinciaal beleid is aangeduid als “landelijk gebied 2”.

De aanwijzing van ecologische verbindingzone vindt plaats ter uitvoering van het provinciaal beleid ter zake. In dat beleid is het leidingtracé van de hoofdgasttransportleiding niet als EVZ opgenomen. Overigens vormt de gekozen bestemming “Agrarisch met waarden” geen belemmering voor de aanwezigheid van bijzondere vogelsoorten .

Ad 6b: De hoofdgasttransportleiding is opgenomen overeenkomstig de voorschriften, eisen en beperkingen die de Nederlandse Gasunie daarvoor aangeeft. Plannen voor een eventuele verdubbeling zijn ons in elk geval niet bekend. Evenmin heeft de Gasunie in haar zienswijze om een dergelijke aanpassing gevraagd.

Ad 6c: Alhoewel begrip voor de uitgesproken zorg kan het bestemmingsplan hierin niets betekenen, althans niet in de zin van het treffen van verkeersmaatregelen.

Ad 6d: Van dit voorstel c.q. deze visie is kennis genomen. Een diepgaande inhoudelijke beoordeling van deze visie heeft niet plaats gevonden. Een eerste indruk is dat e.e.a.

niet haalbaar maar ook niet wenselijk is vanwege de verwachte grote impact op het Leusdens verkeerssysteem.

**Conclusie**

De zienswijze genoemd onder 6 vormt geen aanleiding het ontwerpplan aan te passen.

## 2.7. Indiener 7

**Reactie**

Het doorvoeren van de meest actuele archeologische beleidsadvieskaart met bijbehorende voorschriften in het bestemmingsplan.

**Overweging**

Ad 7: Alhoewel zeker niet afwijzend tegenover het verzoek wordt gestaan is het gewenst om eerst voor heel Leusden het gewenste archeologische beleid door de raad te laten vaststellen. Dat beleid wordt nu voorbereid (de archeologische beleidsadvieskaart met voorschriften). Als dat beleid door de raad is vastgesteld kan een doorvertaling naar de bestemmingsplannen plaats vinden.

Aangezien vaststelling van het archeologisch beleid niet is voorzien vóór de vaststelling van het bestemmingsplan 't Spieghel 2010 zal doorvertaling eventueel via een planherziening kunnen plaats vinden.

De intentie om daartoe te gelegener tijd een voorstel aan de raad te doen kan worden uitgesproken.

**Conclusie**

De zienswijze genoemd onder 7 vormt geen aanleiding het ontwerpplan aan te passen.

## 2.8. Indiener 8

**Reactie**

Gevraagd wordt om, gezien de omvang van het perceel Heiligenbergerweg 4, de mogelijkheid voor een extra woning op te nemen.

**Overweging**

Ad 8: Gelet op het consoliderende gemeentelijk en provinciaal beleid voor het betrokken gebied (met uitzondering van de te ontwikkelen werkgelegenheid) maar ook gezien de precedentwerking daarvan is het niet gewenst om hier een extra woning toe te staan.

**Conclusie**

De zienswijze genoemd onder 8 vormt geen aanleiding het ontwerpplan aan te passen.

## Hoofdstuk 3. Ambtshalve aanpassingen

Er is aanleiding om in het ontwerp enige ambtshalve aanpassingen aan te brengen. Het betreft ondermeer enkele correcties in de regels (i.v.m. foutieve verwijzingen).

Daarnaast wordt voorgesteld om naar analogie van de woonbestemming in het recente bestemmingsplan Buitengebied 2009 in de woonbestemming van 't Spieghel ook de regeling voor mantelzorgwonen op te nemen.

Verder wordt voorgesteld om bij de bedrijvenbestemmingen in het te ontwikkelen deel ook horecabedrijven uit te sluiten. Het is niet de bedoeling geweest om deze toe te laten. Verzuimd is echter dat in de doeleindenomschrijving mee te nemen.

**Overzicht van aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan 't Spiegel 2010 nav  
zienswijzen en ambtshalve aanpassingen:**

1. De aanduiding “karakteristiek” , in de verbeelding, voor de woning Burg. de Beaufortweg 10 wordt geschrapt.
2. - artikel 19.1 (Leiding – Gas) wordt als volgt geredigeerd: “De voor “Leiding – Gas” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de hoge druk hoofdaardgastransportleiding en de daarbij behorende voorzieningen, met de hartlijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “hartlijn leidinggas” .  
- artikel 19.4.1 wordt aangevuld met de volgende aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden:
  - het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder rietbeplanting
  - diepploegen
  - het indrijven van voorwerpen in de bodem
  - het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen
  - het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen
  - het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en straatmeubilair.

**Ambtshalve aanpassingen:**

1. artikel 5.2.1: de verwijzing naar 3.1 vervangen door verwijzing naar 5.1
2. artikel 5.2.3: verwijzing naar de subleden 3.2.1 en 3.2.2 vervangen door 5.2.1 en 5.2.2
3. artikel 5.3.1: de verwijzing naar sublid 3.2.3. vervangen door 5.2.3.
4. artikel 6.1.a: na detailhandelsbedrijven toevoegen “en horecabedrijven”
5. artikel 7.1.a: na detailhandelsbedrijven toevoegen “en horecabedrijven”
6. artikel 8.2.1: de verwijzing naar lid 6.1. vervangen door verwijzing naar 8.1
7. artikel 8.2.2: de verwijzing naar sublid 6.2.1. vervangen door sublid 8.2.1
8. artikel 10.2.2.e: na het woord “gevel” toevoegen “voor ten minste 1/3 “
9. artikel 11.5 : de woorden “is van toepassing” schrappen
10. artikel 11.3: schrappen (er is geen behoefte aan bebouwing in de onderscheidene kleine natuurgebiedjes)
11. artikel 18.2.2.k: de maximale bouwhoogte voor gebouwen als bedoeld in sublid 18.2.1. onder c wijzigen in 2,5 meter
12. artikel 18.3 uitbreiden met e, inhoudende een regeling naar analogie van artikel 30, lid 2 van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, zoals door de raad vastgesteld en door Ge-deputeerde Staten goedgekeurd (mantelzorgwonen).



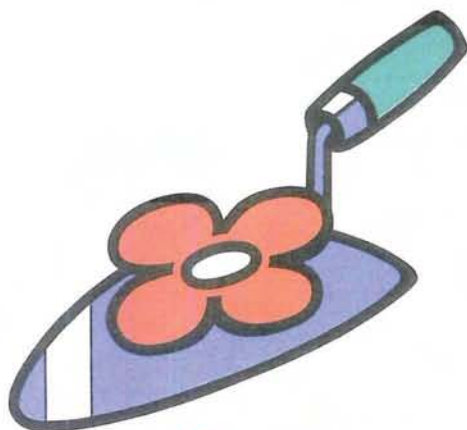
## Hoofdstuk 4. Ingekomen zienswijzen

Nr. Indiener	Naam, adres en woonplaats
1	(zienswijze 141437)
2	(zienswijze 141265)
3	(zienswijze 141156 en 141149 gelijkloidend)
4	(zienswijze 140608)
5	(zienswijze 139301)
6	(zienswijze 141069)
7	(zienswijze 138834)
8	(zienswijze 141315)

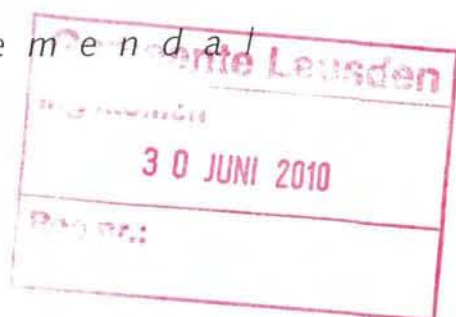
### **Anonimiseringsverplichting**

In de nota zijn de NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats) van de indiener zwart gemarkeerd.

Dit weglaten van de NAW-gegevens -de 'anonimiseringsverplichting'- vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens. Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Om praktische redenen zijn alle NAW gegevens van natuurlijke personen op de hiervoor aangegeven wijze 'geanonimiseerd'. Alleen bij de 'papieren' versie van de nota zienswijzen zijn de NAW-gegevens die horen bij de zienswijzen in dit hoofdstuk ingevoegd.



Bloemendal



BLOEMENDAL VASTGOED B.V.  
Burg. de Beaufortweg 12  
3833 AG Leusden  
Telefoon: 033 4947055  
Mobiel: 0629087300  
email: bloemendalvastgoed@planet.nl

Gemeente Leusden  
afd. ruimtelijke ontwikkeling  
Postbus 150  
3830 AD Leusden

Leusden, 29 juni 2010

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan 't Spieghel

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij willen wij reageren op het ontwerp voor het bestemmingsplan " 't Spieghel". Door ons is het perceel Burg. de Beaufortweg 12 verworven met o.a. als doel het ontwikkelen van agrarische activiteiten. Het huidige bestemmingsplan biedt die mogelijkheden ruimschoots.

In het ontwerp van het bestemmingsplan 't Spieghel wordt aan een klein deel van het perceel de bestemming *wonen* gegeven en aan het overige de bestemming *agrarisch met waarden* met de toevoeging *openheid van het landschap* (AW saw-1).

Voornoemde bestemmingen betekenen voor het geheel van het perceel een grote beperking in de bebouwingmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden, vergeleken met de huidige vigerende bestemming (*agrarisch bedrijven*, bestemmingsplan "Uitbreiding in Hoofdzaak"). De noodzaak daarvan is niet duidelijk.

Het nieuwe bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor het realiseren van voor de uitvoering van het agrarisch bedrijf noodzakelijke bijgebouwen. Het agrarisch perceeldeel is ongeveer 2,5 hectare groot, maar bijvoorbeeld een stal voor het houden van schapen of paarden mag niet meer gebouwd worden. Dit beperkt de gebruiksmogelijkheden onaanvaardbaar, des te meer nu het College bij de verlening van een bouwvergunning voor het woonhuis de voorwaarde heeft gesteld tot sloop van een aantal bestaande bedrijfsgebouwen. Volgens de nieuwe bestemming mag er niet worden bijgebouwd en daarmee biedt de opgelegde bestemming

onvoldoende mogelijkheden voor een agrarisch bedrijf en dus de mogelijkheid om de bestemming te realiseren.

Daar komt bij dat de opgelegde eisen zwaarder zijn dan het Streekplan voor dit perceel nodig acht.

Wij zijn van mening, dat de huidige bestemming met huidige bebouwings en gebruiksmogelijkheden gehandhaafd dienen te worden en dat de invulling van het concept bestemmingsplan "t Spieghele" onze mogelijkheden onaanvaardbaar beperkt.

Wij ondervinden door de stellingname van de gemeente economische schade en mogelijk in de toekomst problemen bij het agrarisch gebruik. Het kan toch niet zo zijn, dat de gemeente alle mogelijkheden uitsluit ten koste van de eigenaar/gebruiker.

Verder wordt de toevoeging "agrarisch met waarden" ook makkelijk afgedaan met de wens van de gemeente om het landschap open te houden.

Wij hebben geprobeerd in overleg met de gemeente tot een plan te komen, maar kunnen niet anders dan constateren, dat er geen bereidheid tot overleg is, maar e.e.a opgelegd wordt.

De gemeente staat zich voor op de bereidheid om regels terug te dringen, maar gaat in dit geval extra regels met vergunningplicht creëren.

Wij hebben geen plannen/wensen voor grootschalige activiteiten, maar wensen wel de mogelijkheid te hebben om bijv. een verblijf voor een beperkt aantal dieren en/of werkruimte en/of kleine kas voor de agrarische activiteiten.

Als de wens van de gemeente ter plaatse een soort "reservaat" is, had de gemeente de grond moeten verwerven. Nu lijkt de door de gemeente gewenste invulling plaats te vinden ten koste van de eigenaar.

Wij blijven altijd bereid tot constructief overleg, maar vinden de insteek van de gemeente voor ons onacceptabel en maken dan ook bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan.

met vriendelijke groet,

Bloemendal Vastgoed b.v.



Paul Bloemendal



Gemeente Leusden  
Het College van Burgemeesters en Wethouders van Leusden  
Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling  
Postbus 150  
3830 AD LEUSDEN



**Onderwerp** : Zienswijze ontwerp bestemmingsplan 't Spiegelhel 2010  
**Referentie** : pce/  
**Datum** : 21 juni 2010  
**E-mail** : [redacted]  
**Telefoon** : [redacted]

Geacht College,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over het ontwerp bestemmingsplan 't Spiegelhel 2010 dat tot en met 30 juni 2010 ter inzage ligt.

Als direct betrokken partij bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Plantage merken wij graag het volgende op. In gezamenlijk overleg zijn er kaders vastgelegd om De Plantage de uitstraling en kwaliteit te geven die zowel gemeente als wij voor ogen hebben. Deze kaders vinden hun vertaling in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn de kwaliteitseisen specifiek in een beeldkwaliteitplan vastgelegd.

Met diverse potentiële (Leusdense) ondernemers die zich in De Plantage willen vestigen worden al gesprekken gevoerd. Hieruit komen soms wensen naar voren die lastig inpasbaar zijn in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan maar wel hout snijden. Het betreffen bijvoorbeeld wensen van bedrijven die qua omvang onvoldoende huisvestingsmogelijkheden kunnen vinden binnen de aangegeven kantoorbvo's van 1 gebouw en daardoor behoefte hebben aan het gebruik van een tweetal naast elkaar gelegen kavels met een vorm van onderlinge verbinding. De voorliggende teksten bieden echter nauwelijks of geen beleidsvrijheid aan het College van Burgemeester en Wethouders om, mits degelijk onderbouwd, op punten af te wijken en dit mogelijk te maken. Zonder afbreuk te doen aan de gewenste en in diverse vastgestelde documenten omschreven kwaliteitseisen kan dit echter wel wenselijk zijn. Onze zienswijze bestaat daarom hieruit dat wij graag zouden zien dat een tekst die de bovengenoemde beleidsvrijheid van het College daadwerkelijk mogelijk maakt, wordt toegevoegd.

Met vriendelijke groet,

[redacted signature]

[redacted name]

Projectontwikkelaar

**Van:** Cents, P. [mailto:p.cents@vanWijnen.nl]

**Verzonden:** vrijdag 16 juli 2010 13:28

**Aan:** Duinsbergen, Renger

**CC:** De Veluwe Raadgeving

**Onderwerp:** RE: zienswijze 't Spieghel

Geachte heer Duinsbergen,

In reactie op uw laatste nadere vraagstelling maar ook ter toevoeging aan hetgeen in eerder mailverkeer daarover al door ons is opgemerkt en als bevestiging van de nadere toelichting die de heer [REDACTED] van De Veluwe Raadgeving u mondeling nog gegeven heeft, berichten wij u het volgende.

Het bestemmingsplan 't Spieghel en dan weer het deel daaruit dat De Plantage omvat, vindt zijn oorsprong in een tijd dat de economische situatie een geheel andere was dan nu. Dat heeft geleid tot uitgangspunten die niet altijd helemaal meer passend zijn bij de huisvestingswensen zoals wij die nu uit ondernemend Leusden horen en die, mede door de gedetailleerdheid van de bestemmingsplanteksten, niet altijd goed te verwezenlijken zijn. Het spitst zich daarbij toe op een drietal punten:

- het, bij een vraag naar een groter bvo dan per kavel mogelijk is, mogelijk maken dat er tussen twee gebouwen op twee naast elkaar liggende kavels een verbinding kan worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van een zogenoemd transparant tussenlid;
- het, bij een vraag naar juist een kleiner bvo, mogelijk maken dat gesplitst gebruik c.q. eigendom binnen één gebouw op zowel de buitenrand van het plan (kantoorvilla's) als in het binnenterrein (werken met of zonder kantoor) mogelijk is. Daarmee inspeland op de vraag van ook meer kleinere ondernemers - die dus niet de totale bvo van een kavel nodig hebben - zijn er concepten op de markt die wij ook in De Plantage willen verwezenlijken. Dit betekent, binnen het aangegeven bvo, huisvesting van twee, drie of vier ondernemingen met ieder 'een eigen voordeur' en mogelijk daardoor een geringe overschrijding van het voor de betrokken kavel geldende bebouwingspercentage;
- het is, gezien de reacties uit de markt, bepaald niet ondenkbaar dat in de loop van de invulling van het plan blijkt dat de vraag naar kantoorruimte groter is dan het totaal aantal bvo's voor die functie zoals nu qua bestemming mogelijk is. Terwijl aan de andere kant het zeer wel zo zou kunnen zijn dat de vraag naar bedrijfsruimte met al dan niet een klein kantoor juist achterblijft. Het op het middenterrein omzetten van 'werken al dan niet met een klein kantoor' naar 'kantoor', zou daarom mogelijk moeten zijn zodat ook op dat punt op vragen uit het bedrijfsleven kan worden ingespeeld.

Voor alle punten geldt dat het absoluut niet de bedoeling is om de uitgangspunten zoals geformuleerd inzake de beeldkwaliteit, geweld aan te doen. Het gaat er alleen maar om, om adequaat in te kunnen spelen op wensen van ondernemers. Ondernemers voor wie immers dit terrein is/wordt ontwikkeld.

De kern van de tegen het plan ingediende bedenking is daarom, dat wij zorgen hebben dat de regels zoals deze er nu zijn, wat schuren met de hierboven genoemde punten en dat diezelfde regels het procedureel wat lastig maken om oplossingsgericht op vragen te kunnen reageren. Onze zorgen zien wij graag weggenomen door het opnemen in het plan van een formulering waaruit helder blijkt dat in geval van het doen van een verzoek dat niet helemaal past binnen de letters van het bestemmingsplan maar nadrukkelijk wel in de geest ervan, het College zodanige beleidsvrijheid heeft dat het, mits terdege onderbouwd, op een dergelijk verzoek eigenstandig kan beslissen zonder dat daarvoor langdurige procedures moeten worden doorlopen.

**Met vriendelijke groet,**

[REDACTED]  
Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V.



Gemeente Leusden

Ter attentie van de Gemeenteraad

Postbus 150

3830 AD LEUSDEN

Leusden, 23 juni 2010.



Zienschijf **A.P. Hilhorst en M.W.M. Hilhorst van Kooij, Burg. de Beaufortweg 10 te Leusden.**

Geachte raadsleden,

Het college van Burgemeester en wethouders van uw gemeente hebben besloten om het ontwerp-bestemmingsplan "t Spiegel" ter inzage te leggen, waarbij een zienschijf kan worden ingediend op dit ontwerpplan. Graag maken wij van deze gelegenheid gebruik.

#### **Woonhuis met tuin.**

Aan ons woonhuis wordt het kenmerk "karakteristiek" toegekend. De bedoeling hiervan is, volgens de beantwoording van onze inspraakreactie, dat de woning in beginsel dient te worden gehandhaafd omdat het in cultuurhistorisch opzicht om een waardevol object gaat. Een uitbreiding van de woning hoeft volgens het college niet op problemen te stuiten. Wij onderschrijven dat wij een bijzondere woning hebben. Deze woning is echter niet zo bijzonder en zeker niet cultuurhistorisch waardevol dat handhaving ervan een verlies voor uw gemeente zou betekenen. Het voorliggende bestemmingsplan gaat voor de komende tien jaren gelden hetgeen inhoudt dat het college van mening is dat in ieder geval de komende tien jaren geen sloop en herbouw van de huidige woning mag plaatsvinden. Wij willen u erop wijzen dat de woning op vrijwel geen enkel punt meer voldoet aan de hedendaagse normen voor woonhuizen, gezien de relatief kleine inhoud en de ouderdom ervan. Verkoop aan een gezin met kinderen is zonder herbouw totaal onmogelijk en verkoop aan een jong werkend stel zal alleen mogelijk zijn na een forse uitbreiding. Juist in deze tijd, waarin de woningverkoop sowieso al lastig genoeg is, zal straks blijken dat de restrictie die het college er thans op wil leggen, de verkoop totaal onmogelijk maakt. Dit houdt ook in dat financieringen lastiger te verkrijgen zijn wat ook in deze crisistijd niet wenselijk is. Wij verzoeken u om deze aanduiding te schrappen en in de toelichting op te nemen dat u de woning bijzonder vindt en eraan hecht dat de eigenaren zorgvuldig met deze woning omgaan. Van onze kant beloven wij u dat wij dit ook zullen doen. Het is immers ook ons belang dat de woning en woonomgeving zoveel mogelijk in stand blijft. Wij zijn alleen wel van mening dat het woongebied juist zeer goed kan worden versterkt door het terugbouwen van een grotere woning die veel meer past binnen de huidige standaarden en normen van vrijstaande woningen.

Om deze reden verzoeken wij u ook om de bebouwingsmogelijkheden te vergroten zodat een woning kan worden teruggebouwd die de nodige 'body' heeft om het gebied te versterken.

Indien ook uw raad van mening is dat de huidige woning in beginsel behouden moet blijven verzoeken wij u om een extra bouwtitel voor een woning op te nemen zodat daarmee onze belangen veilig worden gesteld. Bovendien past een tweede woning juist heel goed in dit landschap wat toch gekenmerkt wordt als woon/werkgebied. De reden die het college oppert om hier niet aan mee te werken, namelijk dat het bestemmingsplan een consoliderend karakter heeft, kan geen echte reden zijn. Er worden in het plangebied meer ontwikkelingen toegestaan en wij zijn uiteraard bereid om met u een anterieure overeenkomst te sluiten om een exploitatieplan niet verplicht te laten zijn. De kosten van het intekenen van de tweede woning willen wij ook voor onze rekening nemen, mocht hier een probleem aanwezig zijn voor uw gemeente.

### ***Bestemming Groen Ursulineweg tussen 5a/b en 7***

Gelukkig heeft het college ervoor gekozen om op basis van onze inspraakreactie de bestemming 'Tuin' te wijzigen in een andere bestemming omdat de bestemming 'Tuin' niet terecht was. Nu wordt echter door het college een bestemming 'Tuincentrum zonder bebouwingsmogelijkheid' wel aanvaardbaar geacht. Naar ons idee zou het bestemmingsplan, zeker voor dit perceel, veel meer toekomstgericht moeten zijn en een bredere bestemming op dit perceel moeten worden gelegd waar niet slechts onbebouwde gronden ten behoeve van een tuincentrum mogen worden gebruikt maar waar in de nabije toekomst andere bedrijvigheid dan een tuincentrum mag plaatsvinden met bebouwing. Overigens heeft op dit perceel in het verleden ook altijd bebouwing gestaan. Naar ons idee zou een vorm van detailhandel of een gemixte bestemming hier op zijn plaats zijn. Wellicht is een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht een goede eerste stap om te komen tot een zorgvuldige gebiedsinvulling hierbij. Deze zouden dan wel bebouwingsmogelijkheden en meerdere bestemmingsmogelijkheden moeten bevatten. Wij snappen niet hoe het college ertoe komt om te stellen dat het toestaan van een nieuw bedrijf met bedrijfswoning niet gewenst is. Juist de aanwezigheid van andere bedrijven en bedrijfswoningen rechtvaardigen de stelling dat juist hier een dergelijke bestemming planologisch en stedenbouwkundig niet bezwaarlijk is. Verdedigbaar is de stelling dat dit juist hier wenselijk is om het gebied voor de toekomst te beschermen en een gezond overgangsgebied te creëren naar de natuurwaarden zodat bescherming daarvan voor de komende jaren is gewaarborgd. Wel is het raadzaam om hierbij normen op te nemen dat de invulling op een goede voet moet staan met de aanwezige natuurwaarden om de door u gewenste 'groene begeleiding' te kunnen volgen.

**Conclusie en verzoek**

Wij verzoeken u om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat tegemoet wordt gekomen aan de door ons aangegeven verbeteringen en aanpassingen. Mocht u over deze brief aan ons nog vragen hebben dan weet u ons wel te vinden en staan we u graag ter woord.

Met vriendelijke groet,



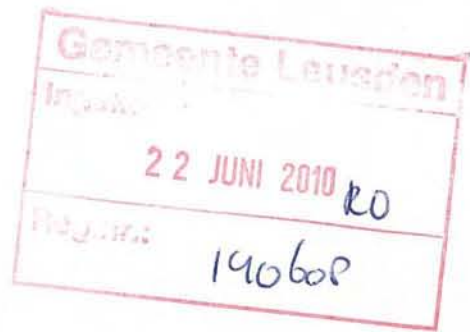


Ontwerp Bestemmingsplan t Spiegel Juni 2010

Aan de afdeling ruimtelijke ontwikkeling,  
Postbus 150  
3830 AD Leusden.

Betreft: Ontwerp bestemmingsplan t Spiegel.

Leusden, 18 juni 2010



De Stichting Nieuw Knal Groen heeft al enkele malen de afgelopen jaren zienswijzen ingediend over de plannen voor een bedrijventerrein op t Spiegel. Wij hebben op 15 mei 2008 o.m gevraagd, wanneer de methode van de SER ladder onderzocht zal worden. Het heeft ons zeer verbaasd, dat nu blijkt, dat u noch de provincie de methode van de SER ladder heeft toegepast op de plannen voor t Spiegel. In deze SER ladder moet worden gekeken naar de nut en noodzaak van nieuwe bedrijventerreinen door middel van een gebiedsgerichte aanpak. Deze methode is geadviseerd door de SER en unaniem overgenomen door de 2<sup>e</sup> Kamer. De provincies kregen hiermee opdracht van de ministeries Milieu en Economische Zaken deze methode altijd toe te passen. Gezien de zeer grote en nog almaar groeiende leegstand van bedrijvenpanden in Leusden en Amersfoort zou een onderzoek naar de nut en noodzaak van uitbreiding in Leusden zeer wenselijk zijn geweest. De provincie en de gemeente Leusden hebben dit verplichte onderzoek dus kennelijk zonder opgaaf van redenen naast zich neergelegd. In de reactie van de provincie is alleen verzocht om een revitalisering van bestaande bedrijven in Leusden en is de regio er niet bij betrokken. In een recent promotieonderzoek van Han Olden van Stogo is gebleken dat in het convenant Bedrijventerreinen 2010 – 2020 nog te veel ruimte is voor nieuwe bedrijventerreinen. Er wordt in ons land al sinds 1991 viermaal zoveel bedrijventerreinen bouwrijp gemaakt als nodig is voor de vraag. De groei zal de komende tien jaar dan ook sneller in plaats van minder snel verlopen.

Graag alsnog een uitleg hierover.

Al blijven we van mening dat regionaal gezien t Spiegel als bedrijventerrein overbodig is en gehandhaafd zal moeten worden als ecologische verbindingszone willen we toch nog de volgende opmerkingen maken over het plan.

We zijn blij, dat de vrijwaringszone in het plan opgenomen zal worden en dat langs de A28 een bredere zone van 60 meter als waarde ecologie zal worden bestemd.

U schrijft dat realisatie hiervan alleen kan plaatsvinden met instemming van betrokken eigenaren, omdat er in de procedure ruimte is voor bezwaar.

Kan dat betekenen dat aan de ecologische voorwaarden, die de provincie heeft gesteld, eventueel niet kan worden voldaan?

Graag een antwoord hierop.

Namens de Stichting Nieuw Knal Groen

Cori Verduin-Munnik voorzitter

Maria Stuartlaan

3832 CP Leusden

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cori Verduin-Munnik'.

Aan het College van Burgemeester en  
Wethouders van de gemeente Leusden  
Afdeling ruimtelijk ontwikkeling  
Postbus 150  
3830 AD Leusden

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19

9700 MA Groningen

Concourslaan 17

T (050) 521 91 11

F (050) 521 19 99

E g.b.westmaas@gasunie.nl

Kantelregister Groningen 04255700

www.gasunie.nl

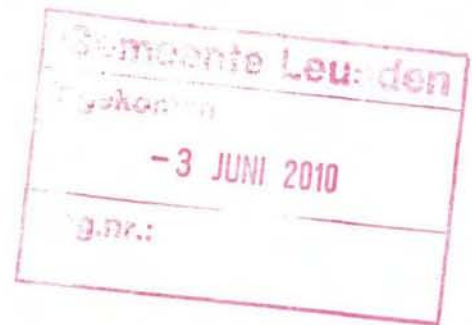
Datum  
28 mei 2010

Doorkiesnummer  
(0182) 62 33 08

Ons kenmerk  
TAJW 10.1214

Uw kenmerk  
136470

Onderwerp  
Zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan 't Spiegel  
2010



Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 4 mei 2010, vernamen wij dat het voornoemde ontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Medio mei 2008 heeft Gasunie in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld is in art. 10 Bro 1985, een reactie gegeven op het onderhavige bestemmingsplan. Bij inzage van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat onze reactie op het voorontwerp niet geleid heeft tot enige aanpassing. Hierbij doen wij u dan ook onze zienswijze, als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening c.q. artikel 3:15 lid 1 van de Algemene Wet Bestuursrecht inzake voornoemd onderwerp, toekomen.

#### Artikel 19 "Leiding - Gas"

Artikel 19 geeft de regels voor de gronden die aangewezen zijn als "Leiding - Gas". In artikel 19.1 staat naar onze mening een grammaticale fout, waardoor de bestemmingsomschrijving niet geheel duidelijk is. Wij verzoeken u om de bestemmingsomschrijving te veranderen in *'De voor "Leiding-Gas" aangewezen grond zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de hoge druk hoofdaardgastransportleiding en de daarbij behorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "hartlijn leiding-gas"'*.

Gelijk aan onze opmerking op het voorontwerp zijn de thans opgenomen bepalingen van artikel 19.4.1 onvoldoende ter waarborging van veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding. Wij verzoeken u daarom artikel 19 zodanig uit te breiden dat de onderstaande werkzaamheden, uitgevoerd binnen een zone van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (belemmerde strook), behoudens schriftelijke vergunning niet zijn toegestaan:

- het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- diepploegen;
- Het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;



**N.V. Nederlandse Gasunie**

Datum: 28 mei 2010

Ons kenmerk: **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**

Onderwerp: ontwerpbestemmingsplan 't spiegel 2010

- het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

Wij willen ons standpunt staven aan de hand van het volgende:

- Het handelt hier onder andere om een gastransportleiding die voorziet in de levering van aardgas aan uw gemeente en gemeenten in de regio. (bovengemeentelijk belang) De leiding heeft een ontwerpdruk van 66,2 bar. Schade aan dergelijke leidingen dient op alle mogelijke manieren te worden voorkomen. De gemeente kan hier zelf een belangrijke bijdrage aan leveren door een adequaat aanlegvergunningenstelsel op te nemen ter bescherming van de leiding.
- 80% van alle leidingbeschadigingen ontstaan door geweld van buiten af. Het niet aanlegvergunningplichtig stellen van de genoemde werken en/of werkzaamheden boven de leidingen werkt dit nog eens in de hand.
- Ons bedrijf streeft dan ook naar een uniforme regeling voor ons belang in bestemmingsplannen. Vrijwel overal in Nederland wordt een adequaat aanlegvergunningenstelsel voor gastransportleidingen in bestemmingsplanvoorschriften opgenomen.

Wij gaan er vanuit dat bij de verdere besluitvorming rekening wordt gehouden met de belangen van ons bedrijf opdat de veilige en ongestoorde ligging van de aanwezige leiding, ten dienste van de openbare gasvoorziening, gewaarborgd blijft. Gezien het feit dat de leiding zich bevindt in het gebied waarin de aanleg van de diverse voorzieningen wordt gerealiseerd, verzoeken wij u omtrent mogelijke consequenties en eventueel te treffen maatregelen tijdig overleg te plegen met onze tracébeheerder de heer J.C. Thijssen, tel. (0182) 62 33 34. Daarnaast dient er te allen tijde een KLIC-melding (tel: 0800-0080 [www.klic.nl](http://www.klic.nl)) plaats te vinden; daarmee wordt u ook informatie verschaft over de ligging van andere kabels en leidingen.

Met vriendelijke groet,



Dhr. G.A. Westmaas  
Medewerker Juridische Zaken West

**Onderwerp:** Bezwaarschrift tegen (tevens "zienswijze"inzake) bestemmingsplan "t. Spiegel"2010.

Aan Gemeenteraad van Leusden,  
afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling;Postbus 150,  
3830 AD, Leusden.

Leusden,23 juni 2010.

	<b>Indiener 6 141069</b>
<b>28 JUNI 2010</b>	
<b>Reg.nr.:</b>	

Aantekenen:

Mevrouw/mijnheer,

Bovengemeld bestemmingsplan valt onder "bedrijventerrein 't Spiegel". Ook het agrarisch gebied ten zuiden van de Burgemeester De Beaufortweg is daarin opgenomen.

Het gehele plangebied is echter, op een klein deel na, agrarisch landschappelijk natuurgebied (ALN), welke bestemming het ook dient te krijgen.

De reden daarvoor is niet alleen de aanwezigheid van de zeldzame vogelsoorten,kievit,grutto en tureluur maar ook van de hoofdgastransportleiding Groningen-Rotterdam ,over welk tracé de enige nog ontbrekende ecologische schakel als verbindingszône (EVZ) kan worden gerealiseerd tussen de natuurgebieden van Den Treek, Lockhorst, Heiligenberg, Schammer en beekdal Amersfoort.

Beide laatstgenoemde gebieden zijn als nieuwe natuur in ontwikkeling en dienen naar mijn mening door middel van een ecologische verbindingszone (EVZ) met elkaar te worden verbonden.

Om dat te realiseren wordt hierbij voorgesteld om het plangebied ten westen van de Groene Zoom (vanaf de Beaufortweg zuidwaards) en ten westen van de Urselineweg, ongeveer vanaf waar deze aantakt aan de Beaufortweg tot aan de bocht in de Urselineweg en ten zuiden van het westelijke restant van de Urselineweg tot aan de zuidelijke grens van het plangebied(behoudens de thans daarin gelegen erven van woningen en bedrijven),te bestemmen als ALN gebied en de in het gehele plangebied gelegen hoofdgastransportleiding-tracé tevens als EVZ.

Waarbij niet de oude normen uit 1984 over de breedte van dat gasleiding-traceé zullen gelden doch de nieuwe (alsnog bij wet vast te leggen) welke reeds nu gelden voor nieuwe bestemmingsplannen.

Daarbij dient naar mijn mening tegelijk rekening te worden gehouden met eventuele verdubbeling van bedoelde hoofdgastransportleiding in verband met de distributie over Europa van Russisch aardgas, met welke verdubbeling de gasunie in het oosten des lands reeds is aangevangen.

In het kader van natuurontwikkeling in het plangebied is het van belang om het voor dieren storende grote aantal autowegen te beperken en de kruisingen met de te handhaven wegen ( Randweg en De Beaufortweg) natuurvriendelijk te maken door middel van ecotunnels.

gebied zijn volgens het AD recentelijk 71 reën doodgereden.

Naar mijn mening dient er in onze mooie natuurlijke omgeving niet alleen te worden gezorgd voor infrastructuur voor de mens maar(afzonderlijk) ook voor de dieren en de natuur.

Daarom wordt hierbij voorgesteld om:

- de Urselineweg tot éénrichtingweg te bestemmen van west via bocht naar zuid tot aan de Beaufortweg;
- de De Beaufortweg te bestemmen als nieuwe tweerichting- invalsweg van

In het

24-6-2010

Leusden (Centrum) en deze in de huidige bocht, naar het oosten rechtdoor te trekken naar de Groene Zoom, daar uitkomend bij een te realiseren rotonde op de Groene Zoom en naar het westen uitkomend bij een rotonde of T-kruising bij de Heiligenbergerweg en de Lockhorsterweg, zodat het restant van de Heiligenbergerweg richting Noorderinslag, op een tweerichting fietspad na, kan komen te vervallen in verband met de natuurlijke functie van dat gebied. In dat kader kan in het bestemmingsplan de voormalige boerderij aan de Beaufortweg 12 tot landgoed worden bestemd op het erf waarvan binnen na te melden bouwblok woningen kunnen worden gebouwd.

Ook het plangebied direct ter weerszijden van de Randweg dient, mede in verband met de aangekondigde verbreding van de A28, te worden aangepast aan bedoelde natuurontwikkeling, die langs de voorgestane EVZ over het hoofdgastransportleiding-tracé naar het nieuwe natuurgebied "het Schammer" kan leiden.

In het plangebied van het voorgestelde ontwerpbestemmingsplan blijft in mijn visie (behalve de reeds daarin gelegen gebouwen) alleen bouw in het blok ten noorden van de doorgetrokken De Beaufortweg en ten oosten van de Urselineweg over.

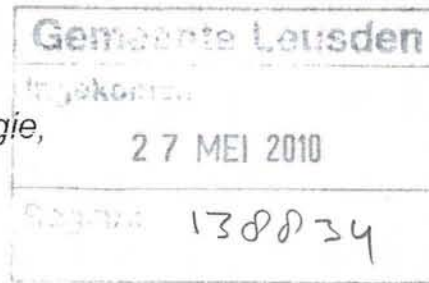
toelichting bereid, voor zich en Werkgroep Beekdal Leusden, hoogachend,

Gaarne tot

P.F.M. Buters



Centrum voor Archeologie,  
Gemeente Amersfoort



**Aan:**

Gemeente Leusden  
t.a.v. het college van B&W  
Het Erf 1  
3831 NA Leusden

**Onderwerp:**

Zienswijze voorontwerp Bestemmingsplan  
't Spieghele

**Datum:**

25 mei 2010

**Uw kenmerk:**

**Ons kenmerk:**


Geachte leden van het college,

Via deze wijze wil het Centrum voor Archeologie (CAR) van de Gemeente Amersfoort graag een officiële zienswijze indienen voor het *voorontwerp Bestemmingsplan 't Spieghele* te Leusden.

Sinds augustus 2009 is de Gemeente Leusden in het bezit van de *Archeologische Beleidsadvieskaart met voorschriften ten behoeve van de Archeologische Monumentenzorg* (RAAP-rapport 1875). Deze kaart is het eindproduct van een Archeologisch Bureauonderzoek naar de archeologische waarden en verwachtingen voor de gemeente Leusden. Onzes inziens komt hiermee het gebruik van de AMK en IKAW voor het vaststellen van aanwezige archeologische waarden en verwachtingen voor het grondgebied van de gemeente Leusden te vervallen.

Het CAR ziet graag dat de opgenomen AMK / IKAW in het voorontwerp Bestemmingsplan 't Spieghele (toelichting en plankaartverbeelding) worden vervangen door een uitsnede uit de *Archeologische Beleidsadvieskaart met voorschriften ten behoeve van de Archeologische Monumentenzorg* (RAAP-rapport 1875). Tevens stelt het CAR voor de regels uit Artikel 22 Waarde – Archeologie m.b.t. het bouw- en aanlegvergunningenstelsel aan te passen aan de inmiddels aan de Gemeente Leusden geleverde Bestemmingsplanregels voor het bouw- en aanlegvergunningenstelsel.

Met vriendelijke groet,

  
Mico Verhamme  
Regio-archeoloog  
Gemeente Amersfoort

Inlichtingen bij:

  
Mico Verhamme  
Regio-archeoloog  
Langegracht 1  
3811 BT Amersfoort  
tel 033 - 463 77 97 / 06 - 21 95 09 97  
fax 033 - 463 03 31  
email m.verhamme@amersfoort.nl

B&W van de gemeente Leusden  
afd. R.O.  
Postbus 150  
3830 AD Leusden

project: Ontwerpbestemmingsplan 't Spiegel 2010  
betreft: bezwaar  
datum: 25 juni 2010

Mijne heren,

Namens mijn opdrachtgever, de heer **P. van Heugten**,  
**Heiligenbergerweg 4** te Leusden maak ik hierbij bezwaar  
tegen het ontwerpbestemmingsplan 't Spiegel 2010 dat van  
20 mei tot 30 juni 2010 in het gemeentehuis ter inzage ligt en  
wel om de volgende reden:

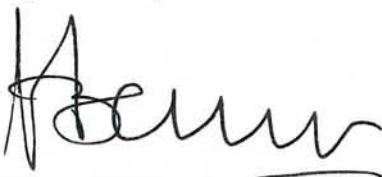
In bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan is voor het  
perceel Heiligenbergerweg 4 de mogelijkheid voor slechts  
één woning –W1- aangegeven. Graag zou de heer van  
**Heugten** de mogelijkheid voor een tweede woning met  
bijgebouw opgenomen willen zien in het bestemmingplan.

De redenen hiervoor zijn:

- Het terrein maakt dit wat betreft de oppervlakte -6650 m<sup>2</sup>-  
en de vorm ruimschoots mogelijk.
- I.v.m. de leeftijd van zijn vrouw en hemzelf zou de heer van  
**Heugten** een tweede woning voor één van zijn kinderen op  
zijn terrein willen realiseren, zodat zij – met zorg van een  
van de kinderen – zo lang mogelijk in hun woning op deze  
locatie kunnen blijven wonen.

In het vertrouwen dat u open staat voor dit bezwaar en deze  
wens,

hoogachtend,



**W.I. van den Breemer**

**W.I. van den Breemer**  
architect  
**Leusbroekerweg 23**  
**3831 LZ Leusden**  
tel. **033 432 01 20**  
fax **033 432 11 35**  
abn-amro **45 88 52 112**  
postbank **1 642 126**  
w.vanbreemer@vdbreemer.nl