



**Gemeente Leusden**  
**Commentaarnota Bestemmingsplan 't Spieghel 2010**



# Gemeente Leusden

## Commentaarnota

### Bestemmingsplan 't Spiegel 2010

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>
projectnummer	41-122
datum	01 maart 2010



<b>INHOUDSOPGAVE</b>	<b>Blz.</b>
Hoofdstuk 1. Resultaten inspraaktraject	3
<b>1.1. Inloopavond</b>	3
<b>1.2. Overzicht inspraakreacties</b>	3
<b>1.3. Beantwoording inspraakreacties</b>	3
Hoofdstuk 2. Resultaten vooroverleg	11
<b>2.1. Instanties</b>	11
<b>2.2. Resultaten vooroverleg</b>	11





# Hoofdstuk 1. Resultaten inspraaktraject

## 1.1. Inloopavond

In de periode van 14 april tot en met 23 mei 2008 bestond op het gemeentehuis en in de bibliotheek te Leusden centrum de gelegenheid om het voorontwerp bestemmingsplan 't Spieghel 2008 in te zien. Dit is bekendgemaakt in de Leusder Krant van 9 april 2008. Tevens heeft de gemeente het voorontwerp-bestemmingsplan op haar website geplaatst waarbij de mogelijkheid geboden werd om de plankaart, voorschriften en toelichting te raadplegen en te downloaden.

In dezelfde periode was er gelegenheid om schriftelijk op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren. In totaal zijn 12 schriftelijke reacties bij de gemeente ingediend.

Op 22 april 2008 heeft de gemeente in het gemeentehuis een inloopavond georganiseerd met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan 't Spieghel 2008. De inloopavond is aangekondigd in het plaatselijke huis aan huisblad en eigenaren/bewoners van het plangebied hebben een uitnodiging thuis bezorgd gekregen.

## 1.2. Overzicht inspraakreacties

De verschillende inspraakreacties zijn in voorliggende notitie genummerd, samengevat en voorzien van een antwoord. Voor een overzicht van de indieners en de volledige, originele tekst van de inspraakreacties wordt verwezen naar bijlage 1, Inspraakreacties.

## 1.3. Beantwoording inspraakreacties

### Nr. 1 Bloemendal vastgoed b.v., Burg. de Beaufortweg 12, Leusden

#### *Samenvatting reactie*

Het concept bestemmingsplan zorgt, in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan, voor een grote beperking in de bebouwingmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van perceel Burg. de Beaufortweg 12.

Het nieuwe bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor het realiseren van voor de uitvoering van het agrarisch bedrijf noodzakelijke bijgebouwen. Dit beperkt de gebruiksmogelijkheden onaanvaardbaar.

De opgelegde eisen zijn zwaarder dan het Streekplan voor dit perceel nodig acht.

#### *Antwoord*

De visie voor het buitengebied is er op gericht dat nieuwe vormen van bedrijfsmatige activiteiten zoveel mogelijk dienen te worden beperkt. Bestaande bedrijven waaronder de agrarische bedrijven zijn als zodanig bestemd indien de hoofdkomsten worden gegenereerd uit deze agrarische bedrijfsvoering. Aan de Burg. De Beaufortweg 12 is geen sprake meer van de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Er wordt alleen gewoond.

Voor het perceel Burgemeester Beaufortweg 12 is ook geen milieuvergunning meer van kracht. Handhaven van een agrarisch bouwperceel is overeenkomstig het beleid voor het buitengebied daardoor niet aan de orde.

De bouwmogelijkheden handhaven overeenkomstig de mogelijkheden die bestonden voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf is ruimtelijk een onacceptabele ontwikkeling die on-



gewenste activiteiten uitlokt en niet past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid ten aanzien ontwikkelingen in het buitengebied.

Voor het perceel is een bouwvergunning verleend voor het verbouwen/uitbreiden van de woning. In dat kader zijn voorwaarden gesteld aan de toelaatbare gezamenlijk oppervlakte van de bijgebouwen op het perceel. Met het oog op de regeling voor het slopen van landschapontsierende bebouwing (art. 16.3 onder e) is toestemming verleend om circa 180 m<sup>2</sup> bijgebouwen te handhaven. Dat wordt in de gegeven situatie ook als redelijk gezien.

Conform het buitengebiedbeleid is voor de woning met bijgebouwen een woonvlak opgenomen. De overige gronden zijn opgenomen in een agrarische bestemming (in dit geval agrarisch met waarde).

Daarmee kan de gewenste openheid van het gebied (overeenkomstig het masterplan) in stand blijven.

### **Conclusie**

Er is geen aanleiding het ontwerpplan aan te passen.

## **Nr. 2 A.P. Hilhorst & M.W.M. Hilhorst van Kooij, Burg. de Beaufortweg 10, Leusden**

### **Samenvatting reactie**

Insprekers willen er op wijzen dat het hen gaat om een grondkavel met gebouw aan de Ursulineweg, welke niet bij woonhuis nummer 5 behoort, alsmede niet bij woon – detailhandel – tuincentrum 5A/B. Op dit moment heeft de gemeente dit perceel ingetekend als detailhandel – tuincentrum. Gelet op de ligging van de kavel, is bestemming tuincentrum geen optie, maar andere detaildoeleinden wel.

Voor bedrijfsvoering van de zoon van de insprekers willen zij het betreffende gebied ingetekend zien als woon – werkgelegenheid.

### **Antwoord**

De opmerking betreft de strook grond tussen de woning Ursulineweg 5 en het tuincentrum op nr. 5a. De betreffende strook, met een breedte van circa 15 meter, is nu opgenomen in de bestemming voor het aangrenzende tuincentrum. Dit is niet conform de feitelijke situatie. Er bestaan geen overwegende bezwaren van planologische aard tegen een gebruik van het bestaande gebouw op dit perceel ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten naar analogie van de bestemming bedrijven uit het ontwerpbestemmingsplan. Met het oog daarop wordt voor het betreffende perceel een bestemming “Bedrijf” opgenomen, waarbij, net als in de rest van het plangebied (voorzover geen te ontwikkelen terreinen omvattende) het bebouwingsvlak c.a. wordt afgestemd op de aanwezige bebouwing. Omdat het beheersdeel van het bestemmingsplan ‘t Spieghel consoliderend van aard en opzet is en gelet op de geringe breedte en omvang van het perceel wordt een woning niet aanvaardbaar geacht.

### **Conclusie**

Het ontwerp-plan wordt aangepast.

**Nr. 3 A.P. Hilhorst & M.W.M. Hilhorst van Kooi,  
Burg. de Beaufortweg 10, Leusden**

***Samenvatting reactie***

Het gaat de insprekers om hun perceel grond aan de Ursulineweg, gelegen tussen de percelen 5A/B en 7. Dit is door de gemeente ingetekend als tuin. Insprekers zijn niet bereid dit perceel grond te onderhouden en/of bewerken.

Hun voorstel is het perceel grond in te plannen als detailhandel – tuincentrum, wonen of Bedrijventerrein – uit te werken.

***Antwoord***

Bij het verlenen van medewerking aan de vestiging van het tuincentrum op nr. 5a is, gelet op de bepalingen uit het toen geldende bestemmingsplan (Uitbreidingsplan in Hoofdzaken van 1966) ten aanzien van de minimaal vereiste grondoppervlakte om een tuinderij c.a., inclusief woning, te kunnen beginnen (7500 M<sup>2</sup>), de betreffende grond meegerekend. Het is daarom (principe van dubbeltelbepaling) maar ook vanwege de consoliderende opzet van het bestemmingsplan 't Spieghel (voorzover de niet te ontwikkelen delen omvattend) niet gewenst om de betreffende grond nu een bestemming te geven op grond waarvan opnieuw een bedrijf met woning kan worden gerealiseerd. Een tuinbestemming is, gelet op de geschiedenis ook niet terecht. Een bestemming "Tuincentrum" (zonder bebouwingsmogelijkheden) is wel aanvaardbaar.

***Conclusie***

Het ontwerp-plan wordt aangepast.

**Nr. 4 A.P. Hilhorst & M.W.M. Hilhorst van Kooi,  
Burg. de Beaufortweg 10, Leusden**

***Samenvatting reactie***

Het woonhuis met het kenmerk Karakteristiek is erg klein in verhouding tot de perceels-grootte, voldoet niet aan de huidige woonnormen (zodat verbouwen/vergroten van de woning op termijn noodzakelijk is) en is op dit moment niet bewoonbaar voor meer dan twee personen. Het kenmerk Karakteristiek zou op deze punten, die nodig zijn voor aanpassingen, tegen kunnen werken.

De grootte van het perceel staat niet in verhouding tot de omvang van de woning en zou voor splitsing in aanmerking kunnen komen.

Door intekening Groen zien insprekers vele beperkingen in de eventuele toekomstige mogelijkheden. Tevens zou de intekening Groen op het perceel een forse waardevermindering van het perceel betekenen.

Voorstel van de insprekers is om in ruime mate de woning te vergroten (niet in de vorm van bijgebouwen) of in de toekomst een tweede huis op het perceel bouwen.

***Antwoord***

De aanduiding "karakteristiek" is opgenomen omdat het om een in cultuurhistorisch opzicht waardevol object gaat, waarvan handhaving belangrijk wordt geoordeeld.

Dit behoeft een uitbreiding van de woning, binnen de in de regels (voorschriften) opgenomen mogelijkheden (in beginsel tot 600 M<sup>3</sup>) niet in de weg te staan.

De bestemming “groen” voor het bestaande groen voor en naast (noord- en oostkant) de woning is opgenomen om daarmee de groene uitstraling als onderdeel van het landschapsbeeld te bevestigen, maar ook om voor het beeld vanaf de Burgemeester de Beaufortweg, juist waar de weg een knik maakt, de aanwezige groene begeleiding te waarborgen. Vanwege die uitstraling is het niet gewenst om dat groen op te offeren voor bebouwing in de vorm van bijvoorbeeld bijgebouwen bij de woning. Vanwege het consoliderende karakter van het bestemmingsplan (voor zover niet het ontwikkeldeel omvattende) is de bouw van een extra woning c.a. niet gewenst.

### **Conclusie**

Er is geen aanleiding het ontwerpplan aan te passen.

### **Nr. 5 C. Mastenbroek, Driftakkerweg 8a, Leusden**

- Het plan erkent het bedrijf door er de bestemming autosloperij aan te geven. Officieel heet het nu een autodemontagebedrijf. Verder regelt het plan niets.
- Het plan geeft aan dat er geen bedrijfswoning is toegestaan terwijl er al zo'n 60 jaar bij het bedrijf wordt gewoond en dit bij de gemeente bekend is. Inspreker staat ook ingeschreven op het perceel Driftakkerweg 8A.
- Inspreker wil na 60 jaar de woningen en bijbehorende bijgebouwen gelegaliseerd hebben.
- Naast het feit dat er geen bedrijfswoning is toegestaan vermeldt het plan ook niets over de eisen voor bedrijfsgebouwen.
- Als de inspreker de door het Waterschap en de Provincie goedgekeurde ruimte krijgt is hij bereid diverse andere opstallen af te breken. Nieuwbouw en de rest van de bedrijfsgebouwen dienen wel in het plan opgenomen te worden.
- Op het perceel is er een duidelijke scheiding tussen bedrijf en privé-gronden. Dit komt in het plan niet duidelijk naar voren.

### **Antwoord**

De naam van de bestemming zal worden aangepast naar “specifieke vorm van bedrijf - autodemontage”.

Vast staat dat er op het perceel feitelijk al zeer geruime tijd twee woningen bestaan. Beide woningen zullen in een op de feitelijk gebouwde situatie (waaronder ook de omvang) afgestemde vorm worden bestemd. In principe wordt er daarbij wel uitgegaan dat in beide gevallen sprake is van een bedrijfswoning. Als een van de woningen al langere tijd niet als zodanig wordt gebruikt kan dat gebruik op grond van overgangsrecht worden voortgezet.

De gemeente is in beginsel bereid met inspreker mee te denken over het treffen van de noodzakelijke (gebouwde- en ongebouwde) voorzieningen om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen om het bestaande bedrijf voort te zetten.

Als daarvoor nieuwbouw noodzakelijk is dan kan ook dat worden overwogen.

Inzet is wel om e.e.a. te beperken tot een erkenning van het huidige bedrijf en geen verdere ontwikkeling of andere ontwikkeling.

Daarbij moet ook rekening worden gehouden met een vrijwaringszone langs de A28 met het oog op de toekomstige verbreding van die weg.

Inspreker wordt uitgenodigd om in nader overleg met de gemeente een plan te maken en dat in te brengen in de nog te volgen zienswijzenprocedure. Dan kan worden gezien of dat plan aanvaardbaar is en in het vast te stellen bestemmingsplan kan worden opgenomen.

### **Conclusie**

De bestaande woningen worden positief bestemd (rekening houdend met de bestaande omvang). De verdere invulling van de bestemming wordt later gezien. Vooralsnog worden nu geen andere bebouwingmogelijkheden opgenomen

### **Nr. 6 I. Paulusma, Burg. de Beaufortweg 17, Leusden**

Inspreker maakt bezwaar tegen de, nog te realiseren, dichte bebouwing achter de tuinen van de Burg. de Beaufortweg. Inspreker verwacht door voorgestelde hoogte van gebouwen en de intensiviteit van de bebouwing, veel overlast. Verwacht wordt dat de openheid van het terrein achter de woningen aan de Burg. de Beaufortweg, het geluid van bedrijfsactiviteiten zeer ver zal dragen.

### **Antwoord**

Ruimtelijke ontwikkelingen zullen altijd blijven plaats vinden. Daar waar bepaalde vormen van bedrijvigheid niet meer rendabel zijn zullen deze plaats maken voor ontwikkelingen die dat wel zijn. De markt vraagt om werkgelegenheidsgebieden waarbij specifiek binnen de gemeente Leusden invulling gegeven wordt op de vraag vanuit ondernemers uit de gemeente zelf.

Het blijft altijd een afweging waar bepaalde ontwikkelingen dienen plaats te vinden en een uiteindelijke keuze voor een gebied is dan ook het resultaat van een zorgvuldige afweging van voor- en nadelen tussen de mogelijke gebieden die daarvoor in aanmerking zouden kunnen komen.

Garanties dat de omgeving nimmer aan verandering onderhevig zal zijn kunnen en zullen niet worden afgegeven. Een bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden voor een periode van tien jaar waarbij de in die termijn wenselijke ontwikkelingen worden vastgelegd. Het voorliggend bestemmingsplan beoogt de door de raad vastgestelde visie op dit gebied vast te leggen. Onderdeel van die visie is de ontwikkeling van de door inspreker bedoelde gronden

Voor wat betreft geluidhinder veroorzaakt door bedrijfsactiviteiten is e.e.a. bij wet geregeld en van overschrijding van de normering is geen sprake.

### **Conclusie**

Er is geen aanleiding het ontwerpplan aan te passen.

### **Nr. 7 Schipper Bosch Ontwikkeling, Basicweg 7, Amersfoort**

Het betreffende gebied wordt uit het bestemmingsplan gehaald. Zodra over de invulling en wijze van ontwikkeling van het betreffende plandeel duidelijk bestaat kan voor dat deel een bestemmingsplan in voorbereiding worden genomen.

### **Nr. 8 G. Speksnijder, Driftakkerweg 4a, Leusden**

Inspreker heeft altijd gedacht onder bestemmingsplan 't Spieghele te vallen. Na overleg met mevrouw De Jong blijkt echter dat de grond nu onder bestemmingsplan Buitengebied valt. De inspreker valt nu buiten de voordelen die het nieuwe bestemmingsplan 't Spieghele biedt. Inspreker wil toestemming om naast de loods (5.000 m<sup>2</sup>) nog een woning te realiseren alsmede een extra uitweg.

**Antwoord**

Het perceel Driftakkerweg 4a is wel opgenomen in dit bestemmingsplan 't Spiegghel. Daarbij is echter voor het niet te ontwikkelen deel (de bestaande woningen en bedrijven en andere functies dus) een consoliderende planopzet, naar analogie van het bestemmingsplan buitengebied, gekozen.

Vanwege de consoliderende opzet maar ook gelet op de ligging van het perceel nabij de A28 (en deels binnen een vrijwaringszone i.v.m. de toekomstige verbreding van de A28) en binnen een als groene buffer en ecologische verbindingzone (ter uitvoering van het provinciale streekplan) functionerende strook worden nieuwe ontwikkelingen, c.q. aanvullende bouw-mogelijkheden, niet wenselijk geacht.

**Conclusie**

Er is geen aanleiding het ontwerpplan aan te passen.

**Nr. 9 Stichting Nieuw Knal Groen, Maria Stuartlaan 1, Leusden**

Gezien de grote leegstand in de regio, in Amersfoort 5500 m<sup>2</sup> in de directe omgeving van 't Spiegghel, vragen wij u of deze SER ladder door de provincie en Leusden is toegepast bij de beslissing om 't Spiegghel in te richten voor 15000 m<sup>2</sup> nieuwe kantoren.

Er wordt een belangrijke ecologische verbindingzone onderbroken. De compensatie langs de A28 is volstrekt onvoldoende om een goede doorgang te geven voor de verschillende biologische doelgroepen.

Inspreker wil er op wijzen dat het nut en de noodzaak van de inrichting van 't Spiegghel tot bedrijventerrein niet is aangetoond en dat met ongewijzigde plannen en belangrijke ecologische zone voorgoed verloren gaat.

**Antwoord**

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 Spiegghel. In de eerste plaats gaat het hier om functie verandering van een voormalig kassen-gebied 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 Leudense ondernemers die wel toekomst perspectief hebben.

In het streekplan is aangegeven dat parallel aan de A28 een ecologische verbindingzone 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 verbindingzone wordt niet als zodanig onderkent er zal juist sprake 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 Leudense ondernemers.

**Conclusie**

Er wordt geen aanleiding gezien om de visie op het gebied structureel te wijzigen en daardoor ook geen aanleiding is het plan aan te passen.

**Nr. 10 Van Wijnen Projectontwikkeling Oost b.v.**

Met Van Wijnen Projectontwikkeling is inmiddels een overeenkomst gericht op ontwikkeling gesloten.

**Nr.11 N. Vreekamp, Ursulineweg 8**

Er is één wooneenheid aangegeven op de plek waar de twee-onder-een-kapwoning staat. Het woonperceel "groot 950 m<sup>2</sup>" is niet juist aangegeven. Er is aangegeven dat de tuin van 3 eigenaren is. Inspreker wil bij het Kadaster aangegeven grenzen terug zien en de woonbestemming van het perceel aangegeven zien. Lijnen op de plankaart wijken af van de werkelijkheid. Het is de inspreker nog niet duidelijk wat de exacte plaats van de nieuwe bebouwing tegenover en naast het perceel zal zijn.

**Antwoord**

In het bestemmingsplan zal, rekening houdend met de planmethodiek, de bestaande situatie worden aangegeven. Beide bestaande woningen zullen in elk geval als zodanig worden bestemd. In verband met nog lopende onderhandelingen kan op dit moment nog geen duidelijkheid worden gegeven over de invulling van de gronden tegenover inspreker. Deze gronden zijn vanwege de ontbrekende duidelijkheid vooralsnog ook uit het ontwerpbestemmingsplan gehaald.

**Conclusie**

Het ontwerpplan wordt aangepast.

**Nr.12A H. van den Hoeven, Fokkerstraat 23**

Verzocht wordt medewerking te verlenen aan het vergroten van het bouwvlak. In de brief benoemt u de uitbreiding van stallen en uitbreiding voor opslag en berging. De tekening waarna u verwijst voor de nieuwe gewenste situatie laat tevens een uitbreiding zien die betrekking heeft op uitbreiding van de binnenbak.

**Antwoord gemeente**

Het bouwvlak en het gehanteerde bebouwingspercentage worden zodanig aangepast dat de gewenste uitbreidingen hier binnen vallen.

**Conclusie**

Het ontwerpplan wordt aangepast.



## Hoofdstuk 2. Resultaten vooroverleg

### 2.1. Instanties

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 B.r.o. is het voorontwerp bestemmingsplan 't spiegel 2008 toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Utrecht, Sector landelijkgebied ontwikkeling (RLO);
- Gemeente Amersfoort, Sector Stedelijke Ontwikkeling en Beheer;
- Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West;
- VROM inspectie Noord-West;
- Waterschap Vallei en Eem;
- NV Nederlandse Gasunie, Gasunie West;
- Ministerie LNV, directie regionale zaken;
- Kamer van Koophandel, Gooi- , Eem- en Flevoland;
- Vrouwen Advies Commissie voor de woningbouw (VAC) Leusden.

De volgende instanties hebben een schriftelijke reactie gegeven op voorontwerp bestemmingsplan 't spiegel 2008: provincie Utrecht Sector landelijkgebied ontwikkeling (RLO), Waterschap Vallei en Eem, Gemeente Amersfoort, Sector Stedelijke Ontwikkeling en Beheer, NV Nederlandse Gasunie en Kamer van Koophandel Gooi- , Eem- en Flevoland.

Het Ministerie LNV directie regionale zaken, heeft telefonisch aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan 't spiegel 2008.

Van de VAC is geen reactie ontvangen.

### 2.2. Resultaten vooroverleg

De verschillende overlegreacties zijn in voorliggende notitie genummerd, samengevat en, indien van toepassing, voorzien van een antwoord. Indien de reactie heeft geleid tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan, dan is dit aangegeven onder het kopje 'conclusie'. Voor een overzicht van de volledige, originele tekst van de overlegreacties wordt verwezen naar bijlage 2, Resultaten vooroverleg.

#### A. Provincie Utrecht, Sector landelijkgebied ontwikkeling (RLO)

##### ***Samenvatting reactie***

1. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het ruimtelijk beleid in het streekplan Utrecht;
2. Verzocht is op korte termijn een visie over de revitalisering van bestaande bedrijven en kantorenlocaties in uw gemeente op te stellen i.v.m. onze zorg ten aanzien van het leegtrekken van het bedrijventerrein Princenhof;
3. met betrekking tot het geschetste kwaliteitsbeeld zoals verwoord in het Masterplan heb ik opgemerkt dat ik bezwaar had tegen de hoeveelheid ontworpen groen die veel te gering is ten opzichte van het verharde oppervlak.  
Inmiddels is over deze opmerking met uw en onze landschapsarchitect overleg geweest. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerp met meer groen, ik zie met belangstelling het definitieve inrichtingsplan voor 't Spiegel tegemoet.



4. Met betrekking tot de fietsroute aan de westzijde van de Buitenplaats is opgemerkt dat deze veel te smal is om als langzaamverkeersroute te gaan functioneren. In het voorliggende plan is deze fietsroute nog steeds veel te smal.
5. In het binnengebied van de Plantage en het Lint op de woonwerkkavels aan de Ursulinerweg worden bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Voor deze bedrijven hanteert de VNG-brochure "Bedrijven en milieu zoning" een afstand van 30 meter. Een aantal bestaande woningen liggen echter op kortere afstand dan 30 meter van de locaties waar deze bedrijven zich kunnen vestigen (bv. Ursulinerweg 2c en 5). Door u is toegezegd dat u één en ander binnen de aangegeven milieucategorieën nog aanvullend zult toetsen aan de hand van de bedrijven die zich er feitelijk zullen vestigen. Deze toezegging heb ik niet in de toelichting aangetroffen
6. Is heel perceel Ursulinerweg 16 eigendom van de gemeente of wil de gemeente dit perceel verwerven. Als dat het geval is dient voor dit perceel nog een bodem onderzoek plaats te vinden.
7. Verzocht wordt om in het voorliggende plan aan de oostzijde van de A28 vrijwaringszones van 60 meter op te nemen.
8. In de toelichting onder paragraaf .1.4 Natuur, staat vermeld dat de ecologische verbindingzone langs de A28 alleen aan de orde is bij een verbreding van deze Rijksweg. Deze opmerking kan ik niet plaatsen.

Ten zuiden van de A28 ligt immers een ecologische verbindingzone en deze dient conform het provinciale beleid een passende bestemming in het voorliggende bestemmingsplan te krijgen. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen.

9. In de Plantage zal een gebied van 24,100 m<sup>2</sup> worden uitgegeven. Hierbij is niet aangegeven wat het totale brutovloeroppervlakte mag bedragen.
10. In de voorschriften is een maximale totale brutovloeroppervlakte aangegeven voor de bestemming "Bedrijventerrein uit te werken" van 15.500 m<sup>2</sup>. Naar mijn mening is hier enkel het brutovloeroppervlakte voor het deelgebied het Lint opgenomen en is verzuimd een maximale brutovloeroppervlakte op te nemen voor het deelgebied de Plantage
11. Opgemerkt wordt dat deze milieucategorie-indeling niet overeen komt met hetgeen hieromtrent in de toelichting is vermeld.
12. De vestiging van alle bedrijven die zijn genoemd in milieucategorie 1 en 2 in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten, lijken niet allemaal te voldoen aan het criterium voor kwaliteitsverbetering. Ik vraag mij b.v. af of de handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven of een personenautoverhuurbedrijf past bij de kwaliteitsverbetering die in het plangebied wordt voorgestaan.
13. In voorschriften van de bestemming "Wonen" kan vrijstelling worden verleend voor het bouwen van een woning tot een inhoud van 750 m<sup>3</sup>, met deze inhoudsmaat kan niet zonder meer worden ingestemd. Juist omdat één van de doelstellingen van het plan is om de landschaps- en natuurwaarden te ontwikkelen en in stand te houden dient de verhoging van de maximale inhoudsmaat van een woning naar 750 m<sup>3</sup> te worden onderbouwd aan de hand van een landschapsonwikkelingsplan.
14. Verzocht wordt met kaartjes te illustreren welke gronden wel en welke gronden niet zijn onderzocht op archeologische sporen. Tevens wordt verzocht om archeologisch inzicht in de vorm van onderzoek te geven voor het gehele bestemmingsplangebied.  
Daarnaast wordt verzocht in de plantoelichting nader in te gaan op de invoering van de Wet archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007.
15. In de toelichting wordt op bladzijde 47 gesproken over enkele rijksmonumenten terwijl op bladzijde 14 van de toelichting gesproken wordt over één rijksmonument. Op de plankaart staat ook maar één rijksmonument aangeduid.

16. Opgemerkt wordt dat een hogere grenswaarden procedure ingevolge de Wet geluidhinder moet zijn afgerond voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.
17. In het kader van externe veiligheid vraag ik mij af of de doorzet van LPG thans is vastgesteld op 1000 m3. Tevens vraag ik mij af of er advies aan de regionale brandweer is gevraagd en zo ja, wat u met het advies gaat doen.
18. In het onderzoek luchtkwaliteit is gerekend voor de jaren 2010, 2015 en 2020. Als de nieuwe bedrijven en kantoren in één van deze jaren gerealiseerd gaan worden kan met het luchtkwaliteitsonderzoek worden volstaan. Wanneer de plannen echter in een ander jaar gerealiseerd zullen gaan worden, moeten ook berekeningen voor het jaar van planrealisatie gemaakt worden.
19. Verzocht wordt in de toelichting op te nemen dat het wenselijk is duurzame materialen toe te passen en bij ondergronds bouwen er waterdicht gebouwd moet worden.
20. Er wordt geen onderbouwing gegeven voor de maatvoering van 200 m<sup>2</sup> van ondergeschikte gebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - bijen- en vlindertuin".  
Binnen de bestemming "Natuur" waar een gezamenlijke oppervlakte voor gebouwen van 300 m<sup>2</sup> wordt toegestaan dient naar mijn mening uiterst terughoudend omgegaan te worden met het oprichten van gebouwen.  
Verzocht wordt te motiveren waarom binnen de bestemming "Leiding" bouwwerken mogen worden gebouwd ten behoeve van de betreffende leiding (een gas-, riool- of waterleiding) met elk een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>.
21. Verzocht wordt in de toelichting de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein nader te onderbouwen.

### **Antwoord**

- Opmerking 1 Voor kennisgeving aangenomen
- Opmerking 2 Er is geen sprake van een situatie in Leusden die noopt tot het maken van een visie op de revitalisering van bedrijfsterreinen. De terreinen zijn vitaal.
- Opmerking 3. De opmerking ten aanzien van het kwaliteitsbeeld heeft betrekking op de verdere inrichting van het kantorengedeelte van de De Buitenplaats. Aangezien dit gebied niet in het concept ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen, wordt op deze opmerking niet verder behandeld;
- Opmerking 4 Het Kwekerspad, waarop in de reactie wordt geduïd, maakt geen onderdeel uit van de hoofdfietsstructuur. De verbinding geeft de fietsstructuur een grotere fijnmazigheid. Het Kwekerspad heeft ook nu al deze functie en functioneert naar behoren. Er is naar de mening van de gemeente geen aanleiding om de breedte van het Kwekerspad aan te passen.
- Opmerking 5 Toelichting zal op dit punt worden aangepast .
- Opmerking 6 adres is onbekend.
- Opmerking 7 Een vrijwaringszone zal in het plan worden opgenomen.
- Opmerking 8 Langs de A28 zal tevens de dubbelbestemming "waarde-ecologie" worden opgenomen.
- Opmerking 9 In de overeenkomst met de projectontwikkelaar aangaande de Plantage is afgesproken een groter gebied uit te gaan geven aan kantoren en bedrijfshuisvesting. In totaal gaat het om 29.000 m<sup>2</sup> terrein. Er wordt echter met

een lagere FSI gerekend dan in het Masterplan zodat het maximaal aantal m<sup>2</sup> te realiseren bruto vloeroppervlak vergelijkbaar blijft, namelijk 18.000 m<sup>2</sup>.

- Opmerking 10 Doordat een belangrijk deel van de Buitenplaats niet in het huidige bestemmingsplan is opgenomen, verandert het oppervlak woon-werkkavels. In De Buitenplaats gaat het om een terrein van ca 8.570 m<sup>2</sup>. In de Plantage gaat het om een terrein van ca. 7.800 m<sup>2</sup>.
- Opmerking 11 Nadere milieucategorie-indeling zal alsnog op de kaart en in de regels (voorschriften) worden aangebracht.
- Opmerking 12 De lijst wordt nogmaals kritisch doorgenomen en waar nodig aangepast.
- Opmerking 13 Met de regelgeving voor wonen werd aansluiting gezocht bij de bestemmingsplannen voor het buitengebied en de Schammer om zo een meer uniforme regeling na te streven. Nu de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2009, en dan concreet de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen voor een grotere inhoud, is afgekeurd door Gedeputeerde Staten, in afwachting van een objectief toetsingskader zal de regeling ook uit het bestemmingsplan voor 't Spieghel worden gehaald.
- Opmerking 14 In het verleden is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Daarin is geconstateerd dat de ontwikkelingsgebieden onderzocht moeten worden op mogelijk aanwezige archeologische waarden. In het contract met de ontwikkelaar van De Plantage is opgenomen dat de ontwikkelaar dit onderzoek uitvoert voordat ontwikkeld wordt. De overige woon-werkkavels langs de Ursulineweg geeft de gemeente zelf uit. Alvorens tot verdere ontwikkeling over te gaan, zal ook dit gebied op archeologische waarden worden onderzocht.
- Opmerking 15 De toelichting zal op pagina 47 worden aangepast.
- Opmerking 16 Wordt ter kennisname aangenomen.
- Opmerking 17 Verwezen wordt naar de (aangevulde) toelichting bij het bestemmingsplan.
- Opmerking 18 Het uitgevoerde onderzoek voldoet aan de actuele wettelijke regels.
- Opmerking 19 Bij het beoordelen van de ingediende bouwplannen zijn dit zeker zaken die de nodige aandacht gaan krijgen. Voor het bestemmingsplan zijn dit niet ruimtelijk relevante onderdelen van het planproces en hebben ook geen doorwerking in de regels (voorschriften) . Bij de uitwerkingen kan hier mogelijk wel al iets over worden gemeld in de toelichting.
- Opmerking 20 Het betreft hier een resthoek gemeentelijk groen die aan een bijenvereniging Eemkwartier in beheer is gegeven. Tevens is in dit gebied de Vlinder Stichting gehuisvest die ter plaatse een vlindertuin heeft aangelegd. De bebouwing betreft een opbergruimte voor tuingereedschap, een educatieve open overdekking ten behoeve van voorlichting bij openstellen van het terrein en verder zijn er een aantal open overkappingen ten behoeve van beschutting van bijenkasten en korven.  
De bestemming "Natuur" betreft in de eerste plaats gronden die in eigendom zijn van de gemeente Leusden waardoor gewaarborgd is dat geen ontwikkelingen zullen plaats vinden die niet aan de bestemming zijn gerelateerd. Het betreft alleen een mogelijkheid om indien noodzakelijk in een bestemming gerelateerd onderkomen te kunnen voorzien, zoals onderkomen voor onder-

houdsmedewerkers en/of educatieve doeleinden.

Bedoeld is om in het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit in te bouwen zodat direct ingespeeld kan worden op mogelijke wensen vanuit de leiding-beheerder voor onderhoud en of controle.

Opmerking 21 Zie toelichting bij het bestemmingsplan. Er is sprake van een financieel uitvoerbaar plan. Voor een belangrijk deel is een overeenkomst gesloten met een risicodragende ontwikkelaar. Voor het overige wordt bij de uitgifte van gronden uitgegaan van marktconforme en kostendeekkende grondprijzen.

### **Conclusie**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt waar nodig aangevuld / aangepast.

## **B. Waterschap Vallei en Eem, Leusden**

### **Samenvatting reactie**

Het voorontwerp geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

1. Graag zien wij dat binnen de bestemming “Bedrijventerrein - Uit te werken” de bestemming water ook mogelijk wordt gemaakt;
2. Alle primaire watergangen de bestemming “Water” te geven;
3. Binnen de bestemming “Groen” constructies voor waterhuishouding (duikers e.d.) mogelijk te maken.

### **Antwoord**

Opmerking 1 In het ontwerp bestemmingsplan worden de nieuwe ontwikkelingen niet meer met een uit te werken bestemming geregeld maar krijgen een eigen specifieke bestemming.

Opmerking 2 Binnen het plangebied komt één primaire watergang voor en heeft de bestemming “Water” gekregen, tevens zijn ook verschillende tertiaire watergangen zo bestemd, dit uit landschappelijke overwegingen en om een bepaalde waterberging te garanderen binnen het plangebied.  
Ter controle is nog even op de site van het waterschap gekeken (keur2007/kaart4) en daar staan ook geen nieuwe primaire watergangen op vermeld.

Opmerking 3 In de regels (voorschriften) bij art 8 “Groen” onder art.8.2.1 worden bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. Met deze regeling worden duikers mogelijk gemaakt binnen de bestemming “Groen” welke tevens is bestemd voor watergangen en waterpartijen.

### **Conclusie**

De verbeelding (plankaart) wordt aangepast waardoor opmerking 1 niet meer van toepassing is, opmerkingen 2 en 3 geven geen aanleiding het plan aan te passen.

### **C. Gemeente Amersfoort, Sector Stedelijke Ontwikkeling en Beheer**

#### ***Samenvatting reactie***

Het voorontwerp geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

1. Het beleid, voor het inschrijven op kavels in het Spieghele in beginsel alleen open gesteld wordt voor een bepaalde groep ondernemers (met een bepaalde binding aan Leusden), wordt in de toelichting niet nader genoemd.
2. Niet duidelijk is of de conclusies op pag. 21 van de toelichting gevolgen hebben gehad voor het bestemmingsplan en zo ja, wat deze gevolgen dan zijn.

#### ***Antwoord***

Opmerking 1 De toelichting wordt op dit punt aangepast.

Opmerking 2 De toelichting wordt op dit punt aangepast.

#### ***Conclusie***

De toelichting van het bestemmingsplan zal n.a.v. de opmerking 1. en 2. worden aangepast.

### **D. NV Nederlandse Gasunie, Waddinxveen**

#### ***Samenvatting reactie***

Het voorontwerp geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- 1 In de toelichting onder "technische infrastructuur" paragraaf 3.8 dient de aangegeven diameter 36" te zijn i.p.v. 18".
- 2 Verzocht wordt artikel 20 zodanig uit te breiden dat de onderstaande werkzaamheden, uitgevoerd binnen een zone van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (vrijwaringzone), behoudens vrijstelling niet zijn toegestaan:
  - het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
  - het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
  - het verrichten van grondroeractiviteiten, b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - diepploegen;
  - het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  - 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 objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- 3 In de Bijlage 3, het onderzoeksrapport t.a.v. Externe Veiligheid Randweg, boven tabel 6.1 staat aangegeven dat de diepteligging van de leiding 1 meter bedraagt, feitelijk ligt de leiding op 1,9 meter onder maaiveld;
- 4 Geadviseerd wordt om een Groepsrisicoberekening te laten maken. Specifiek voor het planonderdeel "Buitenplaats" dient een Groepsrisicoberekening uitgevoerd te worden waaruit zal blijken wat de toename van het groepsrisico zal zijn bij invulling van dit

planonderdeel. Gasunie kan op basis van leiding- en omgevingsdata deze berekening maken.

### ***Antwoord***

- Opmerking 1 De toelichting wordt op dit punt aangepast.
- Opmerking 2 De regels (voorschriften) wordt op dit punt aangepast.
- Opmerking 3 De tekst in het onderzoeksrapport zal op dit punt worden aangepast.
- Opmerking 4 Er is door de Gasunie een groepsrisico-berekening uitgevoerd, zie hiervoor het rapport externe veiligheid: "Risicoanalyses Bestemmingsplan 't Spieghelel" (DHV november 2009) In dit rapport is getoetst aan de "Circulaire zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen"(1984) en tevens aan het nieuwe beleid zoals dat in de AMvB Buisleidingen (Bevb) zal worden vastgelegd. Er wordt voldaan aan het toekomstig beleid voor buisleidingen zoals dat is vastgelegd in het Bevb Er is door de Gasunie een groepsrisico-berekening uitgevoerd, zie hiervoor het rapport externe veiligheid: "Risicoanalyses Bestemmingsplan 't Spieghelel" (DHV november 2009) In dit rapport is getoetst aan de "Circulaire zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen"(1984) en tevens aan het nieuwe beleid zoals dat in de AMvB Buisleidingen (Bevb) zal worden vastgelegd. Er wordt voldaan aan het toekomstig beleid voor buisleidingen zoals dat is vastgelegd in het Bevb

Het groepsrisico (GR) ten gevolge van de Randweg (Route gevaarlijke stoffen),rijksweg A28 (Route gevaarlijke stoffen) en de aardgastransportleiding ligt ruim onder de oriëntatiewaarde. Wel neemt het GR van de Randweg en de aardgastransportleiding toe als gevolg van een toename in de personendichtheid in het betreffende invloedsgebied. Ook het GR van het tankstation neemt toe. Dit ligt wel boven de oriëntatiewaarde. Vanwege de toenames dienen de groepsrisico's verantwoord te worden. De verantwoording is opgenomen in het rapport "Verantwoording Groepsrisico Bestemmingsplan 't Spieghelel" dat is opgenomen als bijlage/toelichting.

### ***Conclusie***

De toelichting en regels (voorschriften) van het bestemmingsplan zullen n.a.v. de opmerking 1 en 2 worden aangepast. Het onderzoeksrapport t.a.v. Externe Veiligheid Randweg Bijlage 3 zal tevens worden aangepast.

## **E. Kamer van Koophandel Gooi- , Eemland, Amersfoort**

### ***Samenvatting reactie***

1. Verzocht wordt de tekst in de toelichting op pag. 38 bij punt 2 zo aan te passen dat de maximaal toelaatbare milieucategorie 1 of 2 wordt bedoeld in plaats van alleen milieucategorie 1.
2. Beperking tot milieucategorie 1 zou onnodig belemmerend zijn voor de gebruiksmogelijkheden.
3. Wij verzoeken u om duidelijkheid te verschaffen over de woonwerkkavels aan de Ursulieneweg
4. Een afbakening van de zichtlocatie en het binnengebied van De Plantage.

5. Verzocht wordt om bij de bestemming “Wonen” tevens de vestiging van bedrijven aan huis mogelijk te maken.
6. De oriëntatiewaarden voor het groepsrisico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, voor aardgasleiding en het vulpunt van het LPG-tankstation worden overschreden. Het college dient een bestuurlijke afweging te maken of het effect op een calamiteit opweegt tegen de berekende kans. De afweging zelf is niet bij dit voorontwerp bestemmingsplan gevoegd en verzoeken u hier duidelijkheid over te verschaffen.

### ***Antwoord***

- Opmerking 1 De toelichting zal op dit punt worden aangepast.
- Opmerking 2 In de “Staat van bedrijfsactiviteiten” wordt een opsomming gegeven van soorten bedrijven die zijn toegestaan, dat kan een categorie 1 bedrijf zijn maar ook een categorie 2. Van beperking is hier geen sprake er geeft geen aanleiding de regels (voorschriften) op dit punt aan te passen.
- Opmerking 3 Op de plankaart staat met een functieaanduiding aangegeven waar de woonwerkkavels (sbt-1) zijn gelegen. De toelichting zal waarnodig op dit punt aangepast worden.
- Opmerking 4 De aanvankelijk globale bestemming voor de Plantage wordt alsnog omgevormd tot een meer uitgewerkte bestemming die aansluit bij het Masterplan. Op deze wijze wordt ook in het juridische plan inzichtelijk hoe de Plantage wordt ingedeeld.
- Opmerking 5 In het Masterplan is juist gezocht naar een gevarieerd beeld waarbij de verschillende functies goed aansluiten en passen in het omringende landschap van de groene geleidingszone. De woonfuncties aan de randen vormen enerzijds voor diversiteit en anderzijds voor geleiding.
- De overige woonfuncties liggen in of zijn aan de rand gelegen van dit meer open buitengebied en hier wordt een bedrijfsmatige ontwikkeling niet wenselijk geacht.
- Opmerking 6 Zie hiervoor het rapport "Verantwoording Groepsrisico Bestemmings plan 't Spieghel" (DHV november 2009) opgenomen in de toelichting/bijlage

### ***Conclusie***

De toelichting van het bestemmingsplan zal n.a.v. de opmerking 1, 3 en 6 worden aangepast.