

**Raadsvoorstel**

**Nummer:** 143584

**Datum :** 17 augustus 2010

**Hoort bij collegeadviesnr.** 143577

**Datum raadsvergadering** 23 september 2010

**Portefeuillehouder** Oskam

**Onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan "t Spieghel 2010"

**Verzoek**

Het college stelt u voor het ontwerpbestemmingsplan "t Spieghel 2010" gewijzigd, overeenkomstig de nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, vast te stellen.

**Kader**

Wet ruimtelijke ordening

**Argumenten**

Met het oog op de ontwikkeling van werkgelegenheid in gebied 't Spieghel (i.c. De Plantage en een deel van Het Lint) is een bestemmingsplan voorbereid. Dit bestemmingsplan omvat tevens de aansluitend voornamelijk agrarische gebieden, bestaande woningen en bedrijven. Het plan volgt in zijn opzet en regeling voor het te ontwikkelen deel het masterplan. Om de gewenste kwaliteit zo goed mogelijk te bewerkstelligen en te waarborgen is het plan gedetailleerd van opzet. Voor het overige is het plan, overeenkomstig het buitengebiedbeleid, consoliderend van opzet.

De ingediende zienswijzen vormen aanleiding om op ondergeschikte onderdelen wijzigingen aan te brengen. Daarnaast zijn enkele ambtelijke aanpassingen nodig. Het plan kan dan gewijzigd worden vastgesteld

**Nadere uitwerking**

Tot 1 juli j.l. heeft het ontwerpbestemmingsplan "t Spieghel 2010" ter inzage gelegen. Binnen de daarvoor gegeven termijn zijn 8 zienswijzen ingediend. De provincie heeft in haar brief van 29 juni j.l. aangegeven geen zienswijze in te dienen en geeft daarmee impliciet aan dat zij kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Op de zienswijzen wordt in het vervolg van dit voorstel en de nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen uitvoerig ingegaan.

De zienswijzen zijn niet van zodanige inhoud dat zij moeten leiden tot wezenlijke veranderingen in het plan. Een van de zienswijzen gaat over het ontbreken van de nodige flexibiliteit in het plan. De achterliggende vraag is feitelijk om die flexibiliteit zodanig vorm te geven dat er ruimte ontstaat om af te wijken van de vrij strakke planregels als daarmee een op zich goed plan kan worden gehonoreerd en mits daarmee de gewenste ruimtelijke kwaliteit c.q. het beoogde beeld uit het Masterplan, in stand blijft.

Het plan kent al flexibiliteitsbepalingen waarmee ander gebruik van gebouwen mogelijk kan worden gemaakt. Bij de toepassing daarvan moet wel de oorspronkelijke bedoeling van 't Spieghel in het achterhoofd worden gehouden.

Daarnaast kan via toepassing van buitenplanse ontheffingen uit de Wro ook eventueel de nodige flexibiliteit worden toegepast waarbij ook de oorspronkelijke bedoeling wel in het achterhoofd moet worden gehouden.

Ander punt betreft de doorvertaling van het nieuwe, actuele archeologische beleid (neergelegd in de archeologische beleidsadvieskaart met bijbehorende voorschriften). Bij dit onderdeel wordt opgemerkt dat het op zich wenselijk is om nieuwe bestemmingsplannen te voorzien van het meest actuele beleid op het gebied van archeologie en monumentenzorg. De archeologische beleidsadvieskaart met voorschriften is voor Leusden echter nog in voorbereiding. Het beleid voor Leusden moet nog door de raad worden vastgesteld. Het verdient geen aanbeveling om daarop voor 't Spieghel al vooruit te lopen. In het ontwerpbestemmingsplan zitten overigens regels waarmee vooralsnog een bescherming van archeologische waarden aanwezig is.

### **Beoordeling zienswijzen mbt ontwerp-bestemmingsplan "t Spieghel 2010"**

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. Bloemendal Vastgoed BV, Burg. de Beaufortweg 12, 3833 AG Leusden (zienswijze 141437)
2. Van Wijnen Projectontwikkeling Oost bv, Postbus 5195, 6802 ED Arnhem (zienswijze 141265)
3. De heer A.P.Hilhorst en mevr. M.W.M. Hilhorst van Kooij, Burg. de Beaufortweg 10, 3833 AG Leusden (zienswijze 141156 en 141149 gelijkluidend)
4. Stichting Nieuw Knal Groen, Maria Stuartlaan 1, 3832 CP Leusden (zienswijze 14068)
5. NV Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen (zienswijze 139301)
6. De heer P.F.M. Buters, mede namens werkgroep Beekdal Leusden, Schutterhoeflaan 32, 3832 GS Leusden (zienswijze 141069)
7. Centrum voor Archeologie gemeente Amersfoort, Langegracht 11, 3811 BT Amersfoort (zienswijze 138834)
8. Architectenbureau van den Breemer (namens de heer P. van Heugten, Heiligenbergerweg 4 te Leusden), Leusbroekerweg 25, 3831 JZ Leusden (zienswijze 141315)

In de bijgevoegde nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wordt uitvoerig op de zienswijzen ingegaan.

De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding tot het voorstellen van ingrijpende wijzigingen in het plan.

#### **Ambtshalve aanpassingen.**

Er is aanleiding om in het ontwerp enige ambtshalve aanpassingen aan te brengen. Het betreft ondermeer enkele correcties (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.

De zienswijzen zijn integraal opgenomen in de nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen. Daarin is een overzicht opgenomen met de voorgestelde wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

#### **Financiën**

Aangezien er voor de ontwikkeling van 't Spieghel en dan met name De Plantage en een deel van Het Lint een ontwikkelovereenkomst is afgesloten waarin het kostenverhaal is



opgenomen behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De overige te ontwikkelen gronden zijn in bezit van de gemeente.

**Communicatie**

Het besluit wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. Tegen het besluit kan beroep bij de Kroon worden ingesteld.

**het college van de gemeente Leusden,**

**ir. N. Versteeg MCM**  
directeur-secretaris

**mevrouw drs. A. Vermeulen**  
burgemeester

De raad der gemeente Leusden;

gelezen het voorstel van het college d.d.17 augustus 2010, nummer 143584;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

**besluit:**

1. voor de ontwikkeling van De Plantage en Het lint geen exploitatieplan vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "t Spieghel 2010" gewijzigd overeenkomstig de bij dit besluit behorende nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen vast te stellen (NL.IMRO.0327.83-0401).

Aldus besloten door de raad van de gemeente  
Leusden in zijn openbare vergadering van 23 september 2010



**G.J. Bouwmeester BA**  
griffier



**mevrouw drs. A. Vermeulen**  
voorzitter