

Nota zienswijzen en aanpassingen

“Visie werklocaties Leusden 2030”



September 2014

Inleiding

De bedrijventerreinen en kantorenlocaties in Leusden staan onder druk. Op de grotere kantorenlocaties in Leusden staat 23% van de kantoren leeg terwijl dit percentage landelijk gezien ongeveer 16% is (peildatum januari 2014). Terreinen dreigen hiermee in een neerwaartse spiraal terecht te komen. Naast vraagstukken over het functioneren van bestaande bedrijven- en kantorenlocaties, stagneert de ontwikkeling van de nieuwe terreinen Buitenplaats en Plantage.

Naast deze constatering, hebben Provinciale Staten van Utrecht op 3 februari 2014 besloten een sturende rol te gaan spelen in de regionale kantorenproblematiek. Zij geven aan, het aanbod aan kantoren in overeenstemming te willen brengen met de vraag naar kantoren. Hiervoor wil de provincie minimaal 50% van de plancapaciteit van kantoren schrappen en daarvoor hun planologisch instrumentarium in zetten (vaststellen van een structuurvisie eventueel gevolgd door een inpassingsplan). Voorts zet de provincie Utrecht in op het herstructureren van de bestaande kantorenmarkt (transformatie).

Beide ontwikkelingen zijn aanleiding geweest om een gemeentelijke visie te formuleren ten aanzien van de gewenste, toekomstige ontwikkeling van de werklocaties in Leusden. De gemeente streeft naar blijvend aantrekkelijke bedrijventerreinen en kantorenlocaties, die voldoende ruimte bieden aan ondernemers.

Op 1 juli 2014 heeft het college van B&W besloten de “visie werklocaties Leusden 2030” vrij te geven voor inspraak. In het kader van de inspraakprocedure heeft de visie vanaf 3 juli 2014 zes weken ter inzage gelegen om iedereen in de gelegenheid te stellen zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Tegen de gewoonte in, is ervoor gekozen een deel van de inspraakperiode in de zomervakantie te laten vallen. Reden hiervoor is gelegen in het belang om aan te sluiten bij het proces dat de provincie Utrecht doorloopt om te komen tot een structuurvisie kantoren. De ter inzagelegging is op 2 juli 2014 bekend gemaakt in de Leusder Krant en op www.leusden.nl. Daarnaast heeft een brede informatie-avond plaatsgevonden op 7 juli 2014.

Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn tien zienswijzen ingediend. In deze nota worden de zienswijzen beantwoord. Een kopie van de zienswijzen is als bijlage in deze nota opgenomen.

Zienswijzen

Indiener 1 – Van As advocaten (namens de heren H.A. Smink en B.W. Smink)

1. Smink schetst sinds 2010 bezig te zijn met het uitwerken van plannen om te komen tot kantoorontwikkeling op de Plantage. In december 2012 is hij overgegaan tot aankoop van kavel K5 en K6 en heeft hij een bouwverplichting middels Van Wijnen. Op dit moment zijn de plannen voor de bouw van een tweetal energie neutrale kantoorpanden zover gevorderd dat hij een omgevingsvergunning wil aanvragen.
2. Smink is overgegaan tot aankoop van de percelen op basis van het geschetste beeld van kantoorpanden, in combinatie met de bestaande bedrijfsbestemmingen, in een groene omgeving.

3. Smink is, ondanks zijn directe belang, niet betrokken geweest bij het proces van totstandkoming van de visie. Hij had geïnformeerd moeten worden, zeker gezien de waarde die toegedicht wordt aan de uitkomst van werkateliers met ondernemers en eigenaren.
4. Smink is het niet eens met de uitspraak dat de Plantage in de huidige opzet weinig kans van slagen heeft. Dat is niet onderbouwd en zou opnieuw bekeken moeten worden in het licht van de afwegingen die zijn gemaakt in het kader van bestemmingsplan 't Spieghel: redenen om te ontwikkelen waren de gewenste ontwikkeling van de werkgelegenheid en het gebrek aan ontwikkelingsmogelijkheden van de toenmalige bestemming, tegen een achtergrond van een dalende ruimtevraag naar werklocaties en de toen al bestaande leegstand van kantoren. De provincie heeft destijds ingestemd met het bestemmingsplan onder voorwaarde van kwaliteitsverbetering van het groen.
5. Smink constateert dat de gemeente zich beroept op de "SER-ladder" en dat deze haar dwingt tot aanpassing van de bestemming om te komen tot een zorgvuldige ruimtelijke ordening, terwijl deze "SER-ladder" bij de totstandkoming van het huidige bestemmingsplan bewust niet gehanteerd is.
6. Smink constateert dat het Provinciaal Beleid ten aanzien van kantoren wel in zeer korte tijd is veranderd.
7. Er is sprake van schending van het vertrouwensbeginsel, omdat de uitgangspunten en inzichten niet wezenlijk zijn veranderd ten aanzien van de situatie die heeft geleid tot het vaststellen van het bestemmingsplan 3 jaar geleden.
8. Het vaststellen van een bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden voor een periode van 10 jaar, terwijl alles 3 jaar geleden is afgewogen. Het is niet duidelijk waarom er binnen 3 jaar gewijzigd beleid wordt voorgesteld.
9. Smink is van mening dat de Plantage een kansrijke locatie is en dat ontwikkeling is uitgebleven door het strikte beleid van de gemeente Leusden.
10. Smink is van mening dat er vraag is naar kleinschalige, duurzame kantoren.
11. Het enkele gegeven dat de provincie, op basis van nieuw beleid, de verplichting bij gemeenten neerlegt om kantoorfuncties te gaan beperken, rechtvaardigt niet dat de gemeente besluit om de Plantage nu te voorzien van andere bestemmingen.
12. Als de kantorenbestemming van de Plantage verdwijnt, vreest Smink planschade te gaan lijden omdat hij dan moet gaan bouwen in een geheel andere omgeving dan waarvan hij op basis van het beeldkwaliteitsplan / bestemmingsplan vanuit mocht gaan.
13. Smink pleit ervoor de bestemmingen van de Plantage niet te wijzigen.

Antwoord

De heer Smink is direct belanghebbende bij de voorliggende "visie werklocaties Leusden 2030" en had eerder persoonlijk in dit proces betrokken moeten worden. Op 3 juli hebben de heer Smink en wethouder Dragt elkaar hierover gesproken en op 7 juli is dit aan de orde geweest tijdens de informatie-avond over de "visie werklocaties". Eerder in het proces is de lijst met genodigden voor ondernemersbijeenkomsten met grote zorgvuldigheid samengesteld. Wij constateren dat hierbij toch een fout is gemaakt en bieden nogmaals onze excuses aan. Voor de betreffende bijeenkomsten zijn belangstellenden overigens ook uitgenodigd via de Leusder Krant en de website van de gemeente Leusden. Dat geldt ook voor de informatie-avond van 7 juli. Ondanks onze vergissing, zijn wij van mening dat de

heer Smink voldoende in de gelegenheid is geweest om zijn inbreng op de “visie werklocaties” te leveren. Daarvan getuige bovenstaande, samengevatte reactie.

De bijeenkomsten met ondernemers / eigenaren zijn overigens niet leidend geweest bij het opstellen van de “visie werklocaties”. De visie is gebaseerd op een brede analyse van trends en ontwikkelingen in de markt, de situatie ten aanzien van kantorenleegstand, de behoefte aan bedrijventerreinen, de ambities van de gemeente Leusden, het beleid van de provincie Utrecht en bijeenkomsten met ondernemers-/ eigenaren.

Wij willen benadrukken dat de nu voorliggende “visie werklocaties” de heer Smink niet belemmert in het nakomen van zijn bouwverplichting middels Van Wijnen. De plannen van de heer Smink zijn dusdanig ver gevorderd, dat het stadium van vergunningsaanvraag aan de orde is. Ook die gelegenheid wordt de heer Smink niet ontnomen met voorliggende visie. Als de plannen passen binnen het bestemmingsplan en als voldaan is aan de overige eisen die de wet daaraan stelt, wordt de omgevingsvergunning zo spoedig mogelijk verleend. De gemeente is zich er heel wel van bewust dat ondernemers en eigenaren van gronden ruim de kans moeten krijgen, om op basis van het vigerende bestemmingsplan, over te gaan tot realisatie. Ook na vaststelling van de “visie werklocaties Leusden 2030” krijgt u tot 2017 de tijd om te anticiperen op de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan en de kantoorpanden te realiseren. Gezien de aanstaande aanvraag om omgevingsvergunning lijkt deze termijn ruim voldoende om tot realisatie van de kantoorgebouwen over te gaan. Er is hier echter sprake van ondernemersrisico en hierin maakt de heer Smink zijn eigen afwegingen.

Een belangrijke aanleiding voor het opstellen van de “visie werklocaties Leusden 2030” is de omvangrijke kantorenleegstand in Leusden. Ondanks de centrale ligging van Leusden hebben wij te maken met 23% kantorenleegstand op de grote kantorenlocaties, terwijl dit percentage landelijk gezien op 16% ligt. Daarnaast bestaat er ruimte om nog eens ruim 70.000 m² kantoor te bouwen in Leusden. Dat is een fors overaanbod aan kantoren. Zowel op de Plantage als op de Buitenplaats vindt tot op heden geen ontwikkeling plaats. Onderzoeken wijzen uit dat de vraag naar kantoren in de toekomst verder zal afnemen en niet meer terugkeren naar het oude niveau. De afgelopen jaren laten zien dat jaarlijkse opname van kantorenmeters in Leusden gemiddeld laag is. Voor de periode tot 2030 gaan wij uit van een opnamecijfer van 1.500 – 2.500 m². Dat is een heel heldere indicatie van een zeer beperkte marktvraag. De urgentie van de deze problematiek is de afgelopen jaren verder toegenomen, ook al waren de eerste tekenen al voor 2010 zichtbaar. Voor de gemeente was dit de aanleiding om de toekomstige ontwikkelingen van kantorenlocaties- en bedrijventerreinen opnieuw te bezien.

Daarnaast verscherpt de provincie Utrecht haar beleid ten aanzien van kantoren en gaat zij een sturende rol spelen bij de aanpak van kantorenleegstand. Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten besloten dat de provincie Utrecht haar planologisch instrumentarium inzet om de plancapaciteit kantoren met minimaal 50% terug te brengen. Zij stelt daarvoor op dit moment een structuurvisie op, die vastgesteld wordt in 2015, en gevolgd zal worden door inpassingsplannen (2017). Op het moment dat inpassingsplannen van kracht worden, verdwijnt de bestemming “kantoren”.

Provincie en gemeente staan niet alleen voor deze opgave. De toenemende kantorenleegstand is een landelijke trend die steeds grotere vormen aanneemt. Sinds

enkele jaren is deze trend ook voor het grote publiek steeds zichtbaarder. Ook landelijk wordt er druk gezet op het oplossen van de kantorenproblematiek (Landelijk Convenant Aanpak Leegstand Kantoren, juni 2012). De planvorming rondom de Plantage is tot stand gekomen aan de vooravond van de kantorenproblematiek.

Het voorgaande geeft aan dat de inzichten de afgelopen jaren gewijzigd zijn. Dat is voor ons aanleiding voor het bepalen van een nieuwe koers ten aanzien van de werklocaties. Hiermee is de situatie dermate veranderd, dat wij van mening zijn dat hier geen sprake is van schending van het vertrouwensbeginsel.

De huidige regelgeving is gericht op een herziening van een bestemmingsplan in uiterlijk 10 jaar. Dit met de gedachte om voldoende actueel te blijven, in de praktijk komt het in Nederland voor dat er nog bestemmingsplannen van toepassing zijn die enkele decennia geleden zijn vastgesteld. De 10 jaar ziet er dus op toe om in ieder geval na uiterlijk 10 jaar actueel te worden. Geen wetsbepaling verzet zich ertegen om een bestemmingsplan binnen die 10 jaar te wijzigen. Een wijziging kan ook voortkomen uit veranderende ruimtelijke inzichten zoals een rijpende kantorenleegstand en de verwachting dat het kantorenoverschot op lange termijn structureel is. Dit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook de provincie ziet aanleiding haar beleid ten aanzien van kantoren, waaronder de kantoren in de Plantage, binnen de 10-jaars-termijn van vigerende bestemmingsplannen te wijzigen.

De gemeente zal bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan de SER-ladder, oftewel de ladder van duurzame verstedelijking, hanteren. Bij de totstandkoming van het huidige bestemmingsplan was het gebruik van de SER-ladder optioneel. Per 1 oktober 2012 is de ladder verplicht gesteld in de onderbouwing van stedelijke ontwikkeling (Artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Inmiddels hebben wij de actuele plancapaciteit en concrete vraaggegevens m.b.t. kantoren in Leusden nogmaals duidelijk in beeld gebracht. Dit heeft ertoe geleid dat we op Princenhof nog eens 10.000 m² plancapaciteit uit de markt nemen. Dat biedt ons de ruimte om het wegnemen van de kantorencapaciteit die nu gepland is op de Buitenplaats en de Plantage te heroverwegen. Met het oog op de afnemende werkgelegenheid in Leusden en het (toekomstig) tekort aan bedrijventerreinen, zetten wij in op het behoud van een economische functie van beide terreinen. Wanneer beide locaties met elkaar vergeleken worden, beoordelen wij met name de Buitenplaats als snelweglocatie. De Buitenplaats ligt bijna aan de A28 en is vanaf de snelweg zeer goed bereikbaar. Snelweg gerelateerde functies vinden hier een goede vestigingslocatie. Het behouden van kantoren op deze plek achten wij niet kansrijk. Op de Plantage echter kunnen kantoren een kwalitatieve bijdrage blijven leveren aan een aantrekkelijk gemengd terrein van kantoren en bedrijvigheid, in aansluiting op Princenhof waar ook meer mengvormen zullen ontstaan. Wij zien daarbij het belang van de heer Smink met betrekking tot de ontwikkeling van kantoren en zetten dan ook in op het behoud van de kantorenbestemming op de Plantage, conform het vigerende bestemmingsplan. Daarbij gaat het om het behoud van zeven kavels kantoren (in totaal 8.200 m²), waaronder de kavels van de heer Smink. Dat wordt nadrukkelijk aangegeven bij de provincie Utrecht, met de opmerking dat de provincie Utrecht daarin mogelijk een andere afweging zal maken.

Wanneer de provincie een inpassingsplan opstelt waarin de bestemming “kantoren” op de Plantage verdwijnt, kan de heer Smink een planschadeclaim indienen bij de provincie.

Hoewel de uitgangspunten in de omgeving van de beoogde kantorenontwikkeling veranderen (in de “visie werklocaties Leusden 2030”), blijft staan dat met de uitwerking van de ruimtelijke invulling van de Plantage rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. In dit proces worden eigenaren en gebruikers op de locatie en in de directe omgeving betrokken. In geval van planschade na het onherroepelijk worden van een ruimtelijk instrumentarium (zoals een provinciaal inpassingsplan of een gemeentelijk bestemmingsplan), kan een aanvraag worden gedaan voor tegemoetkoming in planschade.

Conclusie

- ➔ De “visie werklocaties Leusden 2030” belemmert de heer Smink niet in het nakomen van zijn bouwverplichting middels Van Wijnen;
- ➔ De heer Smink kan een omgevingsvergunning aanvragen. Als de plannen passen binnen het bestemmingsplan en als voldaan is aan de overige eisen die de wet daaraan stelt, wordt de omgevingsvergunning zo spoedig mogelijk verleend;
- ➔ In de “visie werklocaties Leusden 2030” wordt de kantorenbestemming op de Plantage gehandhaafd;
- ➔ In geval van planschade na het onherroepelijk worden van een ruimtelijk instrumentarium (zoals een provinciaal inpassingsplan of een gemeentelijk bestemmingsplan), kan een aanvraag worden gedaan voor tegemoetkoming in planschade.

Indiener 2 – Provincie Utrecht

1. De provincie Utrecht streeft niet naar een procentuele reductie van 50% van het kantorenaanbod, maar heeft de ambitie de beoogde kantoorontwikkeling in Leusden in overeenstemming te brengen met de door Stec (oktober 2012) becijferde behoefte. Dit is in een bestuurlijk overleg met de gemeente besproken.
2. Herprogrammering van kantoorprogramma naar bedrijventerrein dient, conform het regionale convenant bedrijventerreinen, met de regio te worden afgestemd en te passen binnen de programmeringsafspraken.
3. Waar het bestaande locaties betreft, gaat de voorkeur van de provincie uit naar het onttrekken van kantormeters door transformatie naar wonen op die locaties waar dat mogelijk is. De provincie biedt hierbij ondersteuning aan.
4. Vanuit ruimtelijke ordeningsoverwegingen is de provincie geen voorstander van het uitbreiden cq. versterken van de detailhandelsfunctie op het bedrijventerrein 't Spieghel.

Verzoek is hieraan in het verdere planproces tegemoet te komen.

Antwoord

De reactie van de provincie op de concept “visie werklocaties Leusden 2030” laat zien dat zowel de provincie Utrecht, als de gemeente Leusden een bijdrage willen leveren aan het oplossen van de problematiek rondom het overaanbod aan kantoren. Hiermee zitten we duidelijk op één lijn. Met de “visie werklocaties Leusden 2030” laat de gemeente Leusden zien dat zij bereid is om krachtig in te grijpen. Wij treffen omvangrijke maatregelen om de kantorenmarkt weer in balans te brengen, zowel daar waar het gaat om plancapaciteit voor

nieuw te bouwen kantoren als daar waar het gaat om kantoorpanden op bestaande terreinen. Het hoge tempo waarin we deze visie hebben opgesteld is in belangrijke mate ingegeven door het provinciale traject om te komen tot een provinciale structuurvisie kantoren.

De gemeente Leusden zet in op het behoud van werkgelegenheid en een economisch perspectief. Dat uit zich enerzijds in het terugbrengen van plancapaciteit van kantoren en anderzijds in het bieden van een nieuw, op de vraag afgestemd, perspectief aan betrokken partijen. Deze zaken zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden:

1. De discussie rondom het terugbrengen van de plancapaciteit kantoren lijkt te verzanden in technische berekeningen en percentages uit 2012, terwijl ons inziens de bijdrage van de gemeente Leusden aan het oplossen van de regionale kantorenproblematiek centraal moet staan. In de "visie werklocaties Leusden 2030" nemen wij 50% van de plancapaciteit uit de markt, te weten ruim 35.000 m². De resterende plancapaciteit is noodzakelijk om concrete bouwinitiatieven op Princenhof te faciliteren en om tegemoet te komen aan een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod naar kantoorruimte in Leusden. In de ambtelijke en bestuurlijke overleggen die er het afgelopen jaar tussen gemeente en provincie hebben plaatsgevonden is steeds benoemd dat er gemiddeld 50% plancapaciteit kantoren geschrapt zou moeten worden. Daarbij heeft het Stec-rapport (oktober 2012) gediend als vertrekpunt, in die zin dat beide partijen benadrukten: het Stec-rapport is geen blauwdruk, maar geeft op hoofdlijnen de ambitie weer. De gemeente maakt, naar aanleiding van Stec, haar eigen afwegingen binnen de context van "visie werklocaties Leusden 2030". Leusden neemt nu, als één van de eerste gemeenten in de provincie Utrecht, haar verantwoordelijkheid op een doortastende manier. Het bevreemdt ons dat wij in deze fase van het traject geconfronteerd worden met mogelijk hogere, door de provincie opgelegde, aantallen te schrappen meters plancapaciteit kantoren.
2. In het Bestuurlijk Overleg van 3 juli 2014 hebben wij aangegeven dat de concept "visie werklocaties Leusden 2030" past binnen de afspraken van het regionale convenant bedrijventerreinen. De provincie heeft toen aangegeven in dat geval geen enkele moeite te hebben met het wijzigen van een kantoorbestemming naar een bredere bedrijven-bestemming. Wij verwachten in de toekomst dan ook een constructieve houding van de provincie, om samen met de gemeente perspectief te bieden aan betrokkenen (conform de "visie werklocaties Leusden 2030). Zoals ook de provincie kan rekenen op daadkrachtige medewerking van de gemeente Leusden bij het verminderen van de kantorenproblematiek in Leusden. Op de locatie 't Spieghel (rondom Eurofleur) is sprake van een detailhandelsconcentratie aan de rand van Leusden. Wij zetten hier in op versterking van die functie, in een mate die bij Leusden past. Het te ontwikkelen concept 'in en om het huis' is niet grootschalig en zal een aanvulling zijn op het voorzieningenniveau.

Tot slot gaan wij graag met de provincie in gesprek om te bezien op welke wijze de provincie ons kan ondersteunen bij de transformatie van kantoren naar andere functies. De eerste contacten hierover zijn gelegd.

Conclusie

- Om vraag en aanbod meer met elkaar in overeenstemming te brengen, wordt in de visie opgenomen dat ruim 35.000 m² aan kantoorplannen niet meer gerealiseerd zal worden.
- Daar waar plancapaciteit kantoren uit de markt wordt gehaald, is het bieden van perspectief aan de betrokken partijen van essentieel belang. Bij het ombuigen van kantoorbestemmingen naar brede bedrijvigheid, houdt Leusden zich aan de afspraken die gemaakt zijn in het kader van het regionale convenant bedrijventerreinen. Wij verwachten dan ook een constructieve houding van de provincie Utrecht om de ambitie zoals geformuleerd in de 'visie werklocaties Leusden 2030' te realiseren.
- Daar waar de visie spreekt over het versterken van de detailhandelsfunctie op 't Spieghele (rondom Eurofleure) vinden geen aanpassingen plaats. Wij gaan graag met de provincie in gesprek over een passend concept.

Indiener 3 – Dhr. H. Esveldt

De heer Esveldt schetst dat voor het bestemmingsplan 't Spieghele (in het bijzonder de Buitenplaats) onderzoek is verricht in het kader van de Flora en Faunawet. Er is een Ontheffing Ruimtelijke Ingrepen Flora en Faunawet verleend voor kantoren en woonwerklocaties. De locatie bevindt zich in de groene geleedingszone van de provincie. De nu voorgestelde bestemmingen veroorzaken geluid-, licht- en stankoverlast. De voorgestelde bestemmingen veroorzaken overlast voor omwonenden en zorgen ervoor dat ook de woonwerklocaties niet meer gerealiseerd kunnen worden. Gelet op het overaanbod aan kantoren en de ligging van het plangebied in de groene geleedingszone zou het gebied moeten worden teruggegeven aan de natuur.

Antwoord

In de 'Visie werklocaties Leusden 2030' wordt uitgegaan van een economische functie van de Buitenplaats. We hebben op dit moment een fors overaanbod aan kantoren en op termijn een tekort aan bedrijventerreinen. Wij streven ernaar de werkgelegenheid in Leusden op peil te houden en willen daarom in de actuele vraag van de markt blijven voorzien. Dat is voor ons aanleiding om de Buitenplaats te ontwikkelen tot een gemengd terrein. Gezien de ligging van het terrein op zeer korte afstand van de snelweg, willen wij hier plaats bieden aan economische functies zoals bedrijvigheid, snelweg gerelateerde functies, horeca, leisure en internetwinkels. Puur vanuit economisch oogpunt beschouwd, is het niet wenselijk de huidige woon/werkkavels uit het vigerende bestemmingsplan te behouden. De markt toont aan dat er geen behoefte is aan deze kavels in de huidige vorm. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan voor de Buitenplaats, wordt onderzocht of de combinatie van wonen/ werken of een woonfunctie een plaats kan krijgen in dit gebied in samenhang met de economische ontwikkeling van de Buitenplaats.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan houden wij rekening met de groene geleedingszone, de Flora en Faunawet en andere wettelijke kaders die gekoppeld zijn aan deze locatie. Bij wijziging van het type bedrijvigheid dat wordt toegestaan op de Buitenplaats en de Plantage moet worden voldaan aan de geldende milieuwet- en regelgeving en de voorwaarden van externe veiligheid. Daarnaast is het uitgangspunt dat de hinder afkomstig

van bedrijven op de Buitenplaats / Plantage geen wettelijke grenswaarden (geluid, geur, luchtkwaliteit etc.) zal overschrijden. Wettelijk bepaalde afstanden tot bijvoorbeeld woningen zijn leidend bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Ook omwonenden zoals de heer Esveldt, worden betrokken bij de nadere planuitwerking. We zullen gezamenlijk bekijken op welke manier de overlast voor de heer Esveldt en andere omwonenden zo veel mogelijk beperkt kan worden.

Conclusie

- De voorgestelde ontwikkeling van de Buitenplaats naar een gemengd terrein met economische functies blijft in de “visie werklocaties Leusden 2030” gehandhaafd.
- Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan voor de Buitenplaats, wordt onderzocht of de combinatie van wonen/ werken of een woonfunctie een plaats kan krijgen in dit gebied in samenhang met de economische ontwikkeling van de Buitenplaats en de huidige woonfunctie aan de Ursulineweg.
- Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de ligging in de groene geleidingszone, de Flora- en Faunawet en andere wettelijke kaders. Er wordt voldaan aan de geldende milieuwet- en regelgeving en de voorwaarden van externe veiligheid. Uitgangspunt dat de hinder van bedrijven op de Buitenplaats en de Plantage geen wettelijke grenswaarden overschrijdt (geluid, geur, luchtkwaliteit etc.). Ook wettelijk bepaalde afstanden tot woningen zijn leidend bij de nadere planuitwerking.
- De heer Esveldt wordt als omwonende nadrukkelijk betrokken bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen, om de eventuele overlast voor hem zoveel mogelijk te beperken.

Indiener 4 – Dhr. en mevr. J.K. Kuijsten – Dubbink

De heer en mevrouw Kuijsten pleiten voor het behoud van de kwaliteit van hun woonomgeving (rondom Ursulineweg). De voorgelegde visie draagt daar niet aan bij, zij staat haaks op het huidige groene karakter van de Buitenplaats / Plantage (ligging in de Ecologische Hoofdstructuur). Als de voorgestelde plannen doorgang vinden, neemt de geluidsoverlast, lichtvervuiling en stankoverlast toe. Inzet is:

- Behoud van de woonwerkkavels (conform huidige bestemmingsplannen).
- Vul woonwerkkavels aan met alleen wonen (aansluiten bij bestaande situatie).
- Ken geen zwaardere milieucategorie toe.
- Of geef het gebied terug aan de natuur.

Antwoord

Wij realiseren ons dat de woonomgeving van de heer en mevrouw Kuijsten-Dubbink verandert als de voorliggende visie werkelijkheid wordt. In feite bevindt de woning van de heer en mevrouw Kuijsten-Dubbink zich nu al tussen twee werklocaties (Plantage en Buitenplaats) met die kanttekening dat beide nog niet gerealiseerd zijn. Leusden heeft de werkgelegenheid op peil te houden en ondernemers in Leusden de ruimte te blijven bieden. De vraag naar kantoren neemt steeds verder af en er ontstaat een tekort aan bedrijventerreinen. Zowel Buitenplaats als Plantage beoordelen wij als geschikte locaties (dichtbij de snelweg, aan de rand van Leusden) om in die behoefte te voorzien. Wij kiezen er dan ook niet voor het gebied “terug te geven aan de natuur”.

Plantage: om in de nieuwe plannen, aan te blijven sluiten op de bestaande situatie en op de woonomgeving van de huidige bewoners, willen we aan de Oostzijde van de Ursulineweg een combinatie van wonen/werken behouden.

Buitenplaats: wij beoordelen deze locatie (meer dan de Plantage) vanwege haar ligging op zeer korte afstand van de A28, als kansrijke locatie voor snelweg gerelateerde functies. Met het oog op de marktvrage naar snelweglocaties en de ontbrekende behoefte aan de huidige woon/werkkavels, is het vanuit economisch oogpunt niet wenselijk de huidige woon/werkkavels hier te handhaven. Bij nadere planuitwerking zal onderzocht worden in hoeverre een combinatie van wonen/werken op de Buitenplaats gehandhaafd kan worden in samenhang met de economische ontwikkeling van de Buitenplaats.

Het toevoegen van een woonfunctie (zonder werken) is geen onderdeel van een economische visie. Deze mogelijkheid moet in een brede afweging betrokken worden. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan, wordt onderzocht of een woonfunctie hier wenselijk is in samenhang met de economische ontwikkeling van beide terreinen.

De Buitenplaats heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming kantoren. In de voorliggende visie vindt op de Buitenplaats geen kantoorontwikkeling meer plaats. Daar wil de gemeente ruimte bieden aan brede vormen van bedrijvigheid waaronder snelweg gerelateerde functies. Als gevolg van deze functiewijziging, is dan direct sprake van een andere milieucategorie (minimaal 2). Voor de Plantage geldt dat er op dit moment milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Ook hier wordt functieverbreiding voorgestaan. Nadere uitwerking hiervan vindt plaats bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Hierin wordt uiteindelijk per perceel vastgelegd welke milieucategorie bedrijf zich kan vestigen.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan houden wij rekening met de groene geleidingszone, de Flora en Faunawet en andere wettelijke kaders die gekoppeld zijn aan deze locatie. Bij wijziging van het type bedrijvigheid dat wordt toegestaan op de Buitenplaats en de Plantage moet worden voldaan aan de geldende milieuwet- en regelgeving en de voorwaarden van externe veiligheid. Daarnaast is het uitgangspunt dat de hinder afkomstig van bedrijven op de Buitenplaats / Plantage geen wettelijke grenswaarden (geluid, geur, luchtkwaliteit etc.) zal overschrijden. Ook wettelijk bepaalde afstanden tot bijvoorbeeld woningen zijn leidend bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Functies die meer overlast zullen veroorzaken, zullen verder van de woningen af geplaatst moeten worden. Hierover gaan wij te zijner tijd graag met de heer en mevrouw Kuijsten-Dubbink in gesprek.

Conclusie

- ➔ In de "visie werklocaties Leusden 2030" wordt opgenomen dat er aan de Oostzijde van de Ursulineweg (plangebied de Plantage) een combinatie van wonen/werken blijft behouden.
- ➔ Bij nadere planuitwerking zal onderzocht worden in hoeverre een combinatie van wonen/werken op de Buitenplaats gehandhaafd kan worden, in samenhang met de economische ontwikkeling van de Buitenplaats.
- ➔ Het toevoegen van een woonfunctie (zonder werken) op Buitenplaats en Plantage is geen onderdeel van de "visie werklocaties Leusden 2030". Deze mogelijkheid moet in een breder kader afgewogen worden. Bij de totstandkoming van een

bestemmingsplan, wordt onderzocht of een dergelijke woonfunctie hier wenselijk is in samenhang met de economische ontwikkeling van beide terreinen.

- Op de Buitenplaats zal een andere milieucategorie van toepassing zijn als gevolg van functiewijziging van kantoren naar brede bedrijvigheid / snelweg gerelateerde functies (minimaal 2). Wat de Plantage betreft, wordt ook gestreefd naar functieverbreiding bijvoorbeeld door middel van andere milieucategorieën (2 of 3) of door een nieuw bestemmingsplan zelf minder strikt in te richten. Nadere uitwerking hiervan vindt plaats bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.
- Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de ligging in de groene geleidingszone, de Flora- en Faunawet en andere wettelijke kaders. Er wordt voldaan aan de geldende milieuwet- en regelgeving en de voorwaarden van externe veiligheid. Uitgangspunt dat de hinder van bedrijven op de Buitenplaats en de Plantage geen wettelijke grenswaarden overschrijdt (geluid, geur, luchtkwaliteit etc.). Ook wettelijk bepaalde afstanden tot woningen zijn leidend bij de nadere planuitwerking. Functies die meer overlast veroorzaken, zullen verder van de woningen af geplaatst moeten worden.
- Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen zullen de heer en mevrouw Kuijsten-Dubbink, als omwonenden, worden betrokken om de eventuele overlast voor hen zoveel mogelijk te beperken.

Indiener 5 – Dhr. N. Vreekamp

De heer Vreekamp woont aan de Ursulineweg, ingesloten door de te ontwikkelen terreinen Plantage, Buitenplaats en dichtbij 't Spieghel. De voorgestelde bestemmingen zijn van grote invloed op zijn leef- en woonsituatie. De gewenste vormen van bedrijvigheid (zoals Mc Donalds, AH Pick up Point, La Place etc.) zullen onafgebroken tot overlast leiden: geluid- en stankoverlast en fijnstof. Dit leidt tot vermindering van wooncomfort en leefomstandigheden. Bovendien is het van invloed op de gezondheid van de heer Vreekamp, aangezien hij te kampen heeft met longemfyseem. De heer Vreekamp ziet in de voorgestelde plannen niet terug dat er rekening is gehouden met omwonenden, de menselijke maat is hier niet van toepassing.

Antwoord

Wij realiseren ons dat de woonomgeving van de heer Vreekamp verandert als de voorliggende visie werkelijkheid wordt. In feite bevindt de woning van de heer Vreekamp zich nu al tussen twee werklocaties (Plantage en Buitenplaats) met die kanttekening dat beide nog niet gerealiseerd zijn. Leusden heeft de ambitie de werkgelegenheid op peil te houden en ondernemers in Leusden de ruimte te blijven bieden. De vraag naar kantoren neemt steeds verder af en er ontstaat een tekort aan bedrijventerreinen. Zowel Buitenplaats als Plantage beoordelen wij als geschikte locaties (dichtbij de snelweg, aan de rand van Leusden) om in die behoefte te voorzien.

Plantage: om in de nieuwe plannen, aan te blijven sluiten op de bestaande situatie en op de woonomgeving van de huidige bewoners, willen we aan de Oostzijde van de Ursulineweg een combinatie van wonen/werken behouden.

Buitenplaats: wij beoordelen deze locatie (meer dan de Plantage) vanwege haar ligging op zeer korte afstand van de A28, als kansrijke locatie voor snelweg gerelateerde functies. Met

het oog op de marktvraag naar snelweglocaties en de ontbrekende behoefte aan de huidige woon/werkkavels, is het vanuit economisch oogpunt niet wenselijk de huidige woon/werkkavels hier te handhaven. Bij nadere planuitwerking zal onderzocht worden in hoeverre een combinatie van wonen/werken op de Buitenplaats gehandhaafd kan worden in samenhang met de economische ontwikkeling van de Buitenplaats.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan houden wij rekening met de groene geleedingszone, de Flora en Faunawet en andere wettelijke kaders die gekoppeld zijn aan deze locatie. Bij wijziging van het type bedrijvigheid dat wordt toegestaan op de Buitenplaats en de Plantage moet worden voldaan aan de geldende milieuwet- en regelgeving en de voorwaarden van externe veiligheid. Daarnaast is het uitgangspunt dat de hinder afkomstig van bedrijven op de Buitenplaats / Plantage geen wettelijke grenswaarden (geluid, geur, luchtkwaliteit etc.) zal overschrijden. Ook wettelijk bepaalde afstanden tot bijvoorbeeld woningen zijn leidend bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Functies die meer overlast zullen veroorzaken, zullen verder van de woningen af geplaatst moeten worden. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen zullen omwonenden worden betrokken. Wij zullen gezamenlijk nagaan op welke manier wij de eventuele overlast voor de heer Vreekamp zoveel mogelijk kunnen beperken.

Conclusie

- ➔ Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de ligging in de groene geleedingszone, de Flora- en Faunawet en andere wettelijke kaders. Er wordt voldaan aan de geldende milieuwet- en regelgeving en de voorwaarden van externe veiligheid. Uitgangspunt dat de hinder van bedrijven op de Buitenplaats en de Plantage geen wettelijke grenswaarden overschrijdt (geluid, geur, luchtkwaliteit etc.). Ook wettelijk bepaalde afstanden tot woningen zijn leidend bij de nadere planuitwerking. Functies die meer overlast veroorzaken, zullen verder van de woningen af geplaatst moeten worden.
- ➔ De heer Vreekamp wordt als omwonende nadrukkelijk betrokken bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen, om de eventuele overlast voor hem zoveel mogelijk te beperken.

Indiener 6 – De heer H. Esselman / mevrouw T. de Groot

Indieners zijn overgegaan tot de aankoop van een woning aan de Burgemeester de Beaufortweg vanwege het rustige, kleinschalige en groene karakter van de omgeving. De PRS en het bestemmingsplan 't Spieghel onderstrepen het belang van de groene geleiding en ecologische verbinding van dit gebied. Op 14 maart heeft de gemeente Leusden aangegeven dat er geen planologische ontwikkelingen bekend waren in de omgeving van de aan te kopen woning. Indieners waren dan ook verbaasd te vernemen dat er in juni een nieuwe visie is gepresenteerd met betrekking tot de werklocaties. De volgende vragen worden gesteld:

1. De nieuwe visie spreekt niet over het belang van de groene geleedingszone en de invloed daarvan op het aangrenzende gebied. Betekent dit dat het college minder waarde hecht aan de inpassing van de te ontwikkelen locaties bij de groene geleedingszone en het groene, kleinschalige karakter van de Ursulineweg?

2. De beschrijving van de bedrijfs- en woon-werkkavels op de Plantage gaat uit van milieucategorie 2/3. Dat is niet correct. De woon-werkkavels kennen milieucategorie 1 en de bedrijfskavel categorie 2. Hierbij zijn ook beperkingen gesteld ten aanzien van verkeersaantrekkende werking, bedrijfstijden en geluid. De heer Esselman vindt het toestaan van milieucategorie 3 zeer onwenselijk en niet passend in dit gebied.
3. Het is wenselijk het groene kleinschalige karakter van de Ursulineweg te behouden. De heer Esselman dringt aan op:
 - Handhaving van de woon-werkkavels langs Het Lint (of omzetten naar wonen of groen);
 - Maximaal milieucategorie 1 op de kavels langs Het Lint;
 - Handhaving huidige voorwaarden en beperkingen voor de kavels langs Het Lint (verkeersaantrekkende werking, bedrijfstijden en geluid);
 - Handhaving van de huidige regels voor de inrichting van de kavels langs Het Lint (met als doel het behoud van het groene karakter langs de Ursulineweg);
 - Handhaving van de beoogde verkeersafhandeling rond de Plantage (ontsluiting Groene Zoom), Buitenplaats (ontsluiting noordkant Spieghelweg) en Het Lint (ontsluiting via Ursulineweg).
4. Bij de ontwikkeling van de Plantage verzoekt de heer Esselman rekening te houden met:
 - De specifieke ligging van de Plantage ten opzichte van de groene geleidingszone en omringende woningen;
 - Maximaal milieucategorie 2;
 - Bedrijven met grote verkeersaantrekkende werking en/of 24-uurs bedrijvigheid uitsluiten;
 - Uitsluiten van horeca, grootschalige detailhandel, autobedrijven of autowasstraten. Die passen niet bij het karakter van 't Spieghel.

Antwoord

Op 14 maart 2014 waren er geen planologische wijzigingen bekend ten aanzien van de omgeving van de betreffende woning aan de Burgemeester de Beaufortweg 1. Gemeld had wel kunnen worden dat de gemeente werkte aan een visie op de toekomstige ontwikkeling van haar werklocaties (waaronder de Plantage en Buitenplaats) die mogelijk consequenties zou kunnen hebben voor de toekomst van deze terreinen.

De voorliggende "visie werklocaties Leusden 2030" is opgesteld vanuit een economische invalshoek. Daarbij is het behoud van werkgelegenheid en de economische functie van werklocaties leidend geweest. Leusden wil met de voorliggende visie aansluiten op de veranderende behoefte in de markt (minder vraag naar kantoren, op termijn een tekort aan bedrijventerreinen). Bij de herontwikkeling van de Plantage / de Buitenplaats wordt rekening gehouden met de ligging van beide terreinen nabij de groene geleidingszone en het karakter van de Ursulineweg. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. De verhouding tussen rood en groen komt hierin dan ook aan de orde.

De heer Esselman geeft correct weer dat de woon/werk kavels langs de Ursulineweg op dit moment milieucategorie 1 kennen en de bedrijfskavels op de Plantage milieucategorie 2. Met betrekking tot de woon/werk kavels wordt daarbij opgemerkt dat het mogelijk is af te wijken van categorie 1, mits de verkeersaantrekkende werking gering blijft. In de

voorliggende 'visie werklocaties Leusden 2030' wordt functieverbreiding op de Plantage voorgestaan. Het kan dan gaan om een andere milieucategorie (bijvoorbeeld 2 of 3) of het niet langer vasthouden aan een verkeersbelastingtoets (die op dit moment de vestiging van snelweg gerelateerde functies onmogelijk maakt). Nadere uitwerking hiervan vindt plaats bij het tot stand komen van een nieuw bestemmingsplan.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan houden wij rekening met de groene geleedingszone, de Flora en Faunawet en andere wettelijke kaders die gekoppeld zijn aan deze locatie. Bij wijziging van het type bedrijvigheid dat wordt toegestaan op de Buitenplaats en de Plantage moet worden voldaan aan de geldende milieuwet- en regelgeving en de voorwaarden van externe veiligheid. Daarnaast is het uitgangspunt dat de hinder afkomstig van bedrijven op de Buitenplaats / Plantage geen wettelijke grenswaarden (geluid, geur, luchtkwaliteit etc.) zal overschrijden. Wettelijk bepaalde afstanden tot bijvoorbeeld woningen zijn leidend bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Om in de nieuwe plannen op de Plantage, aan te blijven sluiten op de bestaande situatie en op de woonomgeving van de huidige bewoners, wordt aan de oostzijde van de Ursulineweg een combinatie van wonen/werken behouden. Het toevoegen van een woonfunctie (zonder werken) is geen onderdeel van een economische visie. Deze mogelijkheid moet in een brede afweging betrokken worden. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan, wordt onderzocht of een woonfunctie hier wenselijk is in samenhang met de economische ontwikkeling van de Plantage.

Eventueel nadere bepalingen ten aanzien van de strook ten oosten van de Ursulineweg krijgen vorm bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. In dit stadium legt de gemeente geen nadere voorwaarden en beperkingen op, zeker niet gezien de ambitie om mogelijkheden voor bedrijven juist te verruimen.

De verkeersontsluiting rondom Plantage en Buitenplaats blijft in de nieuwe plannen ongewijzigd. Hiermee sluiten we aan op bestaande infrastructuur en wordt verkeer zoveel mogelijk via de hoofdwegen geleid.

Doel van de voorgestane herontwikkeling van het overige deel van de Plantage (ten oosten van de huidige woonwerkkavels) is het verbreden en verruimen van de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven. Hiermee sluit Leusden beter aan op de behoefte in de markt. Het stellen van verder beperkende voorwaarden aan de eventueel te vestigen bedrijven is op dit moment dan ook niet aan de orde. Bij de nadere planuitwerking worden omwonenden, waaronder indieners, betrokken.

Conclusie

- ➔ Bij de herontwikkeling van de Plantage / de Buitenplaats wordt rekening gehouden met de ligging van beide terreinen nabij de groene geleedingszone en het karakter van de Ursulineweg.
- ➔ De woon-werkkavels op de Plantage kennen milieucategorie 1, met de mogelijkheid hiervan af te wijken als de vereersantrekkende werking gering is. De bedrijfskavels kennen milieucategorie 2. Hierop wordt de visie aangepast.
- ➔ Wat de Plantage betreft, wordt gestreefd naar functieverbreiding bijvoorbeeld door middel van andere milieucategorieën (2 of 3) of door een nieuw bestemmingsplan

zelf minder strikt in te richten. Nadere uitwerking hiervan vindt plaats bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

- Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de ligging in de groene geleedingszone, de Flora- en Faunawet en andere wettelijke kaders. Er wordt voldaan aan de geldende milieuwet- en regelgeving en de voorwaarden van externe veiligheid. Uitgangspunt dat de hinder van bedrijven op de Buitenplaats en de Plantage geen wettelijke grenswaarden overschrijdt (geluid, geur, luchtkwaliteit etc.). Ook wettelijk bepaalde afstanden tot woningen zijn leidend bij de nadere planuitwerking. Functies die meer overlast veroorzaken, zullen verder van de woningen af geplaatst moeten worden.
- Aan de oostzijde van de Ursulineweg (Plantage) wordt een combinatie van wonen/werken behouden. Het toevoegen van een woonfunctie (zonder werken) is geen onderdeel van een economische visie. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan, wordt onderzocht of een woonfunctie hier wenselijk is in samenhang met de economische ontwikkeling van de Plantage.
- De verkeersontsluiting rondom Plantage en Buitenplaats blijft in de nieuwe plannen ongewijzigd.
- Aangezien de gemeente de ambitie heeft om mogelijkheden voor ondernemers te verruimen, legt de gemeente in dit stadium geen verdere voorwaarden en beperkingen op ten aanzien van de voorgestelde ontwikkelingen op de Plantage. Dit wordt nader uitgewerkt bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, waarbij omwonenden worden betrokken.

Indiener 7 – Aldi

Aldi heeft interesse in het vestigen van een harddiscount supermarkt in Leusden, en in het bijzonder op de Plantage. Aldi geeft aan de enig overgebleven harddiscount supermarkt te zijn en daarmee bij te dragen aan het voorzieningenniveau in Leusden; te weten een compleet supermarktaanbod. Aldi heeft een regionaal aantrekkende werking. Zij geeft aan een kleiner effect te hebben op de winkels in bestaande winkelconcentraties dan service supermarkten. Aldi heeft een grotere behoefte aan autobereikbaarheid en meer parkeerruimte. Onderzoek wijst uit dat er voldoende marktruimte is voor de vestiging van Aldi in Leusden. De Plantage is een geschikte locatie en Aldi kan een impuls geven aan de ontwikkeling van de Plantage.

Aldi verzoekt:

1. Bij het vaststellen van de visie rekening te houden met haar plannen en op de betreffende werklocaties in het algemeen en op de Plantage in het bijzonder harddiscountsupermarkten toe te staan.
2. Indien die bereidheid niet bestaat, verzoekt Aldi de gemeente om voor de werklocaties een “ja, mits” benadering te hanteren (harddiscountsupermarkten worden onder nader te noemen voorwaarden wel toegestaan).
3. Het gemeentelijk detailhandelsbeleid te actualiseren alvorens de visie werklocaties vast te stellen (en als bouwsteen voor de visie werklocaties te laten dienen).

Antwoord:

In het coalitieakkoord 2014-2018 is opgenomen dat het detailhandelsbeleid geactualiseerd wordt. Wij realiseren ons dat het retail landschap de laatste jaren sterk aan het veranderen is. Vraagstukken rondom nieuwe vormen van detailhandel en veranderde wensen van detaillisten en consumenten, moeten beantwoord worden met een heldere visie hierop van de gemeente. Leusden wil anticiperen op de toekomst en waar mogelijk en wenselijk kansen bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Idealiter zou het detailhandelsbeleid geactualiseerd zijn, alvorens een visie op te stellen voor de toekomstige ontwikkeling van onze bedrijventerreinen en kantorenlocaties. De belangrijkste aanleiding voor deze visie is echter de omvangrijke kantorenleegstand in Leusden en de constatering dat de gewenste nieuwe ontwikkeling van m.n. kantoren, niet van de grond komt. Bovendien stelt Provinciale Staten van Utrecht op korte termijn een thematische structuurvisie kantoren vast, waarbij zij inzet op het onttrekken van m² kantoor aan de markt (wegnemen van plancapaciteit). Met de "visie werklocaties Leusden 2030", sluiten wij adequaat aan op de voortgang van het proces van de provincie Utrecht.

De komende maanden zal gestart worden met het opstellen van een nota detailhandel. Zowel de nota detailhandel als de voorliggende "visie werklocaties Leusden 2030" zijn bouwstenen voor nieuwe bestemmingsplannen / masterplannen voor de werklocaties. Bij het formuleren van de nota detailhandel zullen wij de overwegingen en argumenten van Aldi meewegen en nader aangeven of vestiging van een (extra) harddiscountsupermarkt in Leusden / de Plantage wenselijk is.

Conclusie

- ➔ In de "visie werklocaties Leusden 2030" worden geen nadere uitspraken gedaan over het toestaan van een harddiscountsupermarkt op de werklocaties in Leusden.
- ➔ Wij starten met het opstellen van een nota detailhandel waarin de argumenten van Aldi worden meegewogen. De nota detailhandel dient vervolgens, net als de "visie werklocaties Leusden 2030", als bouwsteen voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen / masterplannen voor de werklocaties.

Indiener 8 – CMS Derks Star Busman (namens Van Wijnen)

Inleiding

1. Gemeente houdt, ondanks de eerder gevoerde gesprekken en plannen van Van Wijnen, onvoldoende rekening met de belangen van Van Wijnen.
2. Gemeente houdt onvoldoende rekening met hetgeen tussen partijen is overeengekomen in Samenwerkingsovereenkomst.

Concept visie

3. Gemeente heeft beleidskeuzes onvoldoende onderbouwd (schrappen van kantoren niet onderbouwd, onvoldoende concreet gemaakt welke bestemmingen hiervoor in de plaats komen en onvoldoende onderzocht welke bestemmingen haalbaar zouden zijn). Van Wijnen geeft aan dat hier geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Beleidsvoornemens Plantage

4. Volgens de PRV blijkt "zicht op realisatie" van de ontwikkeling van gebouw en gebruik van het kantoor onder meer uit afgesloten contracten. Het gaat daarbij om "zicht op realisatie" binnen de planperiode van 10 jaar. Het contract is in dit geval de Samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast heeft Van Wijnen gronden geleverd aan een derde partij, dus er is zicht op realisatie. Het opstellen van de visie werklocaties is dan ook prematuur.
5. De provincie heeft een beleidsvoornemen om kantoren te reduceren in overleg met gemeenten en marktpartijen. De feitelijke uitvoering van dit beleid is nog niet concreet. Tot 2017 hebben partijen de kans hun plannen aan te passen.
6. Visie is niet in lijn met Stec-rapport (op de locatie Princenhof is niet gekozen voor het volledig onmogelijk maken van kantoren, dit is onvoldoende onderbouwd). Volgens Stec is Plantage kansrijker dan Princenhof.
7. De inhoud van de visie is niet in gezamenlijk overleg met de belangrijkste marktpartij, Van Wijnen, tot stand gekomen.
8. Op 16 juni 2011 is het bestemmingsplan 't Spieghel onherroepelijk geworden. Dit plan is tot stand gekomen in tijden van dalende opname van kantorenmeters, leegstand en toch voor 10 jaar vastgesteld. Van Wijnen begrijpt niet waarom de gemeente nu van mening is dat deze kantorenlocatie niet meer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.
9. De voorliggende visie is financieel-economisch niet haalbaar en voldoet niet aan de vraag van Leusdense ondernemers.
10. Van Wijnen verzoekt om handhaving van kantoorlocaties (heeft vertrouwen in markt).
11. Van Wijnen verzoekt als programma wordt gewijzigd, in afwijking van de Samenwerkingsovereenkomst, dit te doen in overleg met Van Wijnen.
12. Van Wijnen verzoekt om nader onderzoek uit te voeren naar transformatie en functiewijziging van de kantoorlocaties.
13. Van Wijnen verzoekt de mogelijkheden voor herstructurering / transformatie van kantoren elders nader te onderzoeken, voordat de kantoren op Plantage worden geschrapt.

Verruiming van de gebruiksmogelijkheden

14. Het vaststellen van een gemeentelijke visie is in strijd met de gemaakte afspraken (Samenwerkingsovereenkomst) en het vastgestelde bestemmingsplan.
15. De gemeente is niet inhoudelijk ingegaan op de voorstellen van Van Wijnen (4 maart 2013, 29 mei 2013, SVP rapportage 11 december 2012).
16. Van Wijnen verzoekt om ruimere gebruiksmogelijkheden: leisure, zorg, wonen en zorg, horeca, bedrijven met flankerende functies als detailhandel en horeca. Deze mogelijkheden dienen in ieder geval nader onderzocht te worden en niet bij voorbaat te worden uitgesloten.
17. Van Wijnen verzoekt de woon/werkkavels te handhaven en mogelijk uit te breiden dan wel de voorschriften te verruimen.
18. Van Wijnen geeft aan dat detailhandelsnota verouderd is en hierop is ten onrechte de concept visie gebaseerd.
19. De concept visie moet duidelijkheid en rechtszekerheid scheppen voor de ruimte die zij wenst te creëren voor internetwinkels.

20. De concept visie geeft niet duidelijk aan wat de overweging is / ruimtelijke onderbouwing om voor werklocatie 't Spieghel wel de bestemming detailhandel toe te staan.
21. In de beslissing over de mogelijkheid tot het vestigen van een discountsupermarkt op de Plantage, dienen de belangen van Van Wijnen en Aldi te worden meegewogen. Bovendien dient het voornemen te zijn ingegeven door een afweging op grond van de ruimtelijke ordening.
22. Van Wijnen verzoekt om bij vaststelling van de visie, meer detailhandel toe te laten op Plantage (waaronder maar niet uitsluitend verkoop via internet, perifere en grootschalige detailhandel).
23. Van Wijnen verzoekt mogelijkheden van andere detailhandel nader te onderzoeken (volumineus, discountsupermarkt en internetwinkels).
24. Van Wijnen verzoekt om detailhandel op de Plantage niet bij voorbaat uit te sluiten.

Samenwerkingsovereenkomst

25. De gemeente heeft zich vastgelegd (Samenwerkingsovereenkomst) om planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van het exploitatiegebied (10 jaar). Als visie ongewijzigd wordt vastgesteld, komt gemeente haar verplichtingen uit samenwerkingsovereenkomst niet na. Schade die daaruit voortkomt zal Van Wijnen verhalen op de gemeente.
26. Dit is ten onrechte niet opgenomen in paragraaf "juridische aspecten" van het collegevoorstel.
27. Artikel 17 van de Samenwerkingsovereenkomst (in redelijkheid overleggen tussen partijen over een gewijzigde voortzetting van de overeenkomst) is geschreven voor onvoorziene omstandigheden. Gemeente kan zich niet beroepen op onvoorziene omstandigheden (veranderende marktomstandigheden zijn niet onvoorzien).
28. Van Wijnen verzoekt gemeente haar verplichtingen uit Samenwerkingsovereenkomst na te komen.
29. Indien en voor zover de gemeente het programma wil wijzigen, verzoekt Van Wijnen dit in gezamenlijk overleg te wijzigen.
30. Van Wijnen verzoekt rekening te houden met schadevergoeding, als kantoren en woon/werkkavels worden geschrapt (wegens niet nakomen Samenwerkingsovereenkomst).

Antwoord

Inleiding

De gemeente is al geruime tijd met Van Wijnen in gesprek over een mogelijke heroriëntatie op de Plantage. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, is het voor de gemeente van groot belang dat hier dan sprake zal zijn van een passend concept voor de gehele locatie. Van Wijnen is andermaal uitgenodigd daartoe een plan te overleggen waarbij de markttechnische afzetbaarheid van de voorgestelde functies ook is aangetoond. Daarbij mocht Van Wijnen rekenen op een positieve grondhouding van de gemeente en heeft de gemeente aangegeven bereid te zijn éénmalig en voor de gehele Plantage een bestemmingswijziging door te voeren. De plannen die de gemeente van Van Wijnen ontvangen heeft, kenmerkten zich door invulling van delen van de Plantage, waarbij er geen sprake was van samenhang tussen verschillende functies. Het waren op zichzelf staande,

min of meer losse incidenten. En het is nu juist de visie op het gehele gebied en de afzetbaarheid in de markt, waarover de gemeente met Van Wijnen in gesprek wil. De gemeente heeft daartoe een aanzet gedaan met de voorliggende "visie werklocaties Leusden 2030". Tijdens de totstandkoming van de visie is Van Wijnen uitgenodigd om mee te denken over de inhoud van de visie. Daarvan heeft Van Wijnen geen gebruik gemaakt.

Concept visie

De voorliggende 'visie werklocaties Leusden 2030' is een beleidsvisie op hoofdlijnen. Dat geldt ook voor het onderzoek en de onderbouwing daarvan. Er wordt echter een helder beeld gegeven van de kantorenproblematiek in Leusden. Leusden heeft te maken met 52.000 m² leegstaande kantoren en ruim 70.000 m² aan nieuwe kantoorplannen. De vraag naar kantoren wordt geraamd op 12.000 - 20.000 m² tot 2030. Het is helder dat er sprake is van een fors overaanbod aan kantoren. Met voorliggende visie wordt gewerkt aan een duurzaam economisch perspectief voor Leusden. Op basis van onderzoek en gesprekken met het bedrijfsleven, worden kansen gesignaleerd waar Leusden op in wil spelen. De visie biedt aanknopingspunten voor het verbreden van functies en het verruimen van mogelijkheden. In deze fase worden bestemmingen niet gedetailleerd weergegeven. Bij nadere uitwerking van de visie in bestemmingsplannen (of inpassingsplannen van de provincie) wordt de voorgenomen ruimtelijke invulling ook nader onderbouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt onder andere de ladder van duurzame verstedelijking toegepast.

Beleidsvoornemens Plantage

Het opstellen van de visie werklocaties geschiedt aan de hand van actuele inzichten, gewijzigd provinciaal beleid en realistisch te verwachten ontwikkelingen. Het opstellen van een visie is een dynamisch proces en is op dit moment niet prematuur. De gevolgen van de visie worden bovendien pas in 2017 concreet.

Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 besloten de provinciale, gefaseerde aanpak kantorenleegstand vast te stellen. Dat houdt in dat zij in samenwerking met gemeenten de bestaande programmering en bestemmingen op kantoorlocaties gaat wijzigen. Het sturend instrumentarium dat de provincie inzet is RO-instrumentarium waarmee bestemmingen (kantoorfunctie) en programmering (plancapaciteit) bijgestuurd kunnen worden: thematische structuurvisie en provinciale inpassingsplannen. Als gemeenten hierin niet voldoende samenwerken, zal de provincie toch haar structuurvisie voltooien en daarin haar eigen keuzes maken. Mede om deze reden vindt de gemeente Leusden het van belang een eigen visie op de werklocaties te formuleren.

Op dit moment wordt de provinciale structuurvisie opgesteld. Verwacht wordt dat GS hierover in oktober 2014 een besluit neemt, waarna de (voorontwerp) structuurvisie medio december /2014 / januari 2015 ter inzage ligt. Gekoerst wordt op besluitvorming door de nieuwe Provinciale Staten in het voorjaar van 2015. Provinciale inpassingsplannen, waarmee de bestemming "kantoren" daadwerkelijk verdwijnt zullen pas in 2017 inwerking treden. Tot die tijd hebben marktpartijen de kans om hun plannen conform vigerende bestemmingsplannen te realiseren en/of te bezien hoe zij met deze wijziging in het beleid om willen gaan (ondernemersrisico).

Met betrekking tot het Stec-rapport (oktober 2012) wordt opgemerkt dat het advies van Stec betrokken is bij de totstandkoming van de “visie werklocaties Leusden 2030”, waarbij de kantorenproblematiek vertrekpunt was. Het rapport diende niet als blauwdruk en heeft dat ook nooit tot doel gehad. Hierbij spelen lokale afwegingen een rol, er is sprake van maatwerk.

Van Wijnen begrijpt niet waarom de gemeente van mening is dat de kantorenlocatie Plantage niet meer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, in de wetenschap dat het bestemmingsplan 't Spieghel in 2011 voor 10 jaar is vastgesteld. De huidige regelgeving is thans gericht op een herziening van een bestemmingsplan in uiterlijk 10 jaar. Dit met de gedachte om voldoende actueel te blijven, in de praktijk komt het in Nederland voor dat er nog bestemmingsplannen van toepassing zijn die enkele decennia geleden zijn vastgesteld. De 10 jaar ziet er dus op om in ieder geval na uiterlijk 10 jaar actueel te worden. Geen wetsbepaling verzet zich ertegen om een bestemmingsplan binnen die 10 jaar te wijzigen. Een wijziging kan zelfs voortkomen uit veranderende ruimtelijke inzichten zoals een nijpende kantorenleegstand en de verwachting dat het kantorenoverschot op lange termijn structureel is. Dit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Inmiddels hebben wij de actuele plancapaciteit en concrete vraaggegevens m.b.t. kantoren in Leusden nogmaals duidelijk in beeld gebracht. Dit heeft ertoe geleid dat we op Princenhof nog eens 10.000 m² plancapaciteit uit de markt nemen. Dat biedt ons de ruimte om het wegnemen van de kantorencapaciteit die nu gepland is op de Buitenplaats en de Plantage te heroverwegen. Met het oog op de afnemende werkgelegenheid in Leusden en het (toekomstig) tekort aan bedrijventerreinen, zetten wij in op het behoud van een economische functie van beide terreinen. Wanneer beide locaties met elkaar vergeleken worden, beoordelen wij met name de Buitenplaats als snelweglocatie. De Buitenplaats ligt bijna aan de A28 en is vanaf de snelweg zeer goed bereikbaar. Snelweg gerelateerde functies vinden hier een goede vestigingslocatie. Het behouden van kantoren op deze plek achten wij niet kansrijk. Op de Plantage echter kunnen kantoren een kwalitatieve bijdrage blijven leveren aan een aantrekkelijk gemengd terrein van kleinschalige kantoren en bedrijvigheid, in aansluiting op Princenhof waar ook meer mengvormen zullen ontstaan. Wij zetten in op het behoud van de kantorenbestemming op de Plantage. Het handhaven van de kantorenbestemming op de Plantage wordt nadrukkelijk gedeeld met de provincie Utrecht, met die kanttekening dat de provincie Utrecht daarin mogelijk een andere afweging zal maken. Indien Van Wijnen van mening is dat er gekeken zou moeten worden naar functiewijziging van deze kantoren, kan zij daarover het gesprek aangaan met de gemeente.

Verruiming van de gebruiksmogelijkheden

In het vigerende bestemmingsplan de Plantage is een combinatie van wonen/werken opgenomen aan de oostzijde van de Ursulineweg. Op deze manier wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing (woningen) en de karakteristieken van de Ursulineweg. Deze combinatie van wonen/werken wordt behouden. Het uitbreiden van deze mogelijkheid / het verruimen van de voorschriften wordt nader onderzocht en bezien in samenhang met de economische ontwikkeling van de Plantage. Het toevoegen van een woonfunctie (zonder werken) is geen onderdeel van een economische visie. Deze mogelijkheid moet in een brede afweging betrokken worden. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan, wordt

onderzocht of een woonfunctie hier wenselijk is in samenhang met de economische ontwikkeling van het terrein. Dit geldt ook voor de kavels die eigendom zijn van Boshuizen.

Van Wijnen verzoekt om verruiming van gebruiksmogelijkheden op de Plantage. De gemeente heeft met voorliggende visie ingezet op het verruimen van deze mogelijkheden om de Plantage primair als werkgelegenheidslocatie perspectief te bieden. Voor Van Wijnen is deze verruiming, getuige de inspraakreactie, niet voldoende. Graag zoekt de gemeente dan ook samen met Van Wijnen naar de mogelijkheden om hier nader invulling aan te geven. De gemeente nodigt Van Wijnen dan ook uit met een samenhangende visie op de Plantage te komen, waarin de markttechnische afzetbaarheid van de voorgestelde functies is aangetoond. Verruiming van mogelijkheden is daarbij onderwerp van gesprek en eventueel wordt dat nader uitgewerkt in een nieuw bestemmingsplan (indien gewenst).

Bij het verruimen van bestemmingen vraagt Van Wijnen specifieke aandacht voor detailhandel. In het coalitieakkoord 2014-2018 is opgenomen dat het detailhandelsbeleid geactualiseerd wordt. Vraagstukken rondom nieuwe vormen van detailhandel en veranderde wensen van detaillisten en consumenten, moeten beantwoord worden met een heldere visie hierop van de gemeente. Leusden wil anticiperen op de toekomst en waar mogelijk en wenselijk kansen bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Idealiter zou het detailhandelsbeleid geactualiseerd zijn, alvorens een visie op te stellen voor de toekomstige ontwikkeling van onze bedrijventerreinen en kantorenlocaties. De belangrijkste aanleidingen voor deze visie zijn echter de omvangrijke kantorenleegstand in Leusden én het gewijzigde beleid inzake kantorenleegstand van de provincie Utrecht. De komende maanden wordt gestart met het opstellen van een nota detailhandel. Zowel de nota detailhandel als de voorliggende “visie werklocaties Leusden 2030” zijn bouwstenen voor nieuwe bestemmingsplannen / masterplannen voor de werklocaties. Bij het formuleren van de nota detailhandel zullen de door Van Wijnen benoemde vormen van detailhandel worden afgewogen. Helder wordt dan welke vorm van detailhandel op verschillende locaties wordt voorgestaan en welke niet. Het onderzoeken van mogelijkheden voor volumineuze detailhandel (conform collegebesluit 1 juli 2014) en het nader definiëren van internetwinkels op deze locatie, komt ook in de nota detailhandel aan bod. Detailhandel op de Plantage wordt niet bij voorbaat uitgesloten.

De voorgestelde detailhandelsfunctie op 't Spieghel sluit aan bij de al aanwezige detailhandelsconcentratie aldaar en kenmerkt zich door een specifiek, nader uit te werken concept 'in en om het huis'. Ook hier wordt in de nota detailhandel nader op ingegaan.

Samenwerkingsovereenkomst

De gemeente handelt met het vaststellen van de visie, zoals door het college in inspraak gebracht (met vervallen van kantoorcapaciteit), niet in strijd met haar verplichtingen uit de samenwerkingsovereenkomst. Daarin is vastgelegd onder welke voorwaarden de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden haar medewerking zal verlenen aan de herontwikkeling van het exploitatiegebied. Het vaststellen van de ter inzage gelegde “visie werklocaties Leusden 2030” zou nog niet hebben betekend dat de gemeente de in de samenwerkingsovereenkomst geformuleerde verplichtingen niet zou naleven. Door het ongewijzigd vaststellen van die visie zou er immers geen bouwtitel zijn vervallen. Als plannen passen binnen het bestemmingsplan en als voldaan is aan de overige eisen die de wet daaraan stelt, wordt de omgevingsvergunning immers zo spoedig mogelijk verleend. De gemeente is zich er van bewust dat ondernemers en eigenaren van gronden ruim de kans

moeten krijgen, om op basis van het vigerende bestemmingsplan, over te gaan tot realisatie. Ook na ongewijzigde vaststelling van de “visie werklocaties Leusden 2030” zou Van Wijnen tot 2017 de tijd krijgen om te anticiperen op (eventueel) voorgenomen wijzigingen van het bestemmingsplan.

Van Wijnen geeft aan dat er niet zonder meer de verplichting bestaat op grond van artikel 17 van de samenwerkingsovereenkomst om te overleggen over gewijzigde voortzetting van de overeenkomst. Daartoe wordt gesteld dat veranderende marktomstandigheden volgens de jurisprudentie geen onvoorziebare omstandigheden zijn. Hierbij wordt door de gemeente aangegeven dat met name het gewijzigde beleid van de provincie reden is om in overleg te treden. Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten besloten dat de provincie Utrecht haar planologisch instrumentarium inzet om de plancapaciteit kantoren in overeenstemming te brengen met de vraag. Dat wil zeggen dat de plancapaciteit met minimaal 50% teruggebracht zal worden. Zij stelt daarvoor op dit moment een structuurvisie op, die vastgesteld wordt in 2015, en (eventueel) gevolgd zal worden door inpassingsplannen (2017). De gemeente is dan ook van mening dat er wel degelijk sprake is van onvoorziene omstandigheden.

Voorts is de jurisprudentie betreffende veranderende marktomstandigheden ons vooral bekend vanuit het perspectief van het daarbij gaande marktrisico van de ontwikkelaar. Vastgesteld mag worden dat ook Van Wijnen verplichtingen heeft uit de samenwerkingsovereenkomst, waaronder een planning die onder meer erin voorziet dat in 2011 met de bouw wordt begonnen. Uit het uitblijven van enige bouwactiviteit volgt dat in de huidige marktomstandigheden de voorgenomen bouwplannen voor kantoorruimte niet onverkort en in volle omvang doorgang kunnen vinden. Dit, in combinatie met de gesignaleerde koers van de provincie ten aanzien van het schrappen van plancapaciteit voor kantoren, betekent dat Van Wijnen en de gemeente noodzakelijkerwijs en vanuit een gezamenlijk belang zullen dienen te overleggen over het vinden van passende oplossingen voor de voorgenomen herontwikkeling van het gebied. Het opvoeren van schadeclaims richting de gemeente is daarbij wat de gemeente betreft niet aan de orde, temeer niet daar door de wijziging met betrekking tot de voorgestelde besluitvorming (behouden van kantoorbestemming) de door Van Wijnen aangevoerde zienswijze op dit punt reeds achterhaald is.

Conclusie

- ➔ De gemeente wil met de “visie werklocaties Leusden 2030” een duurzaam economisch perspectief bieden aan de Plantage. Van Wijnen zoekt naar nog meer ontwikkelingsmogelijkheden voor de Plantage. Daarover gaat de gemeente graag met Van Wijnen in gesprek. Zij nodigt Van Wijnen uit te komen met een totale, samenhangende visie op de Plantage, voorzien van gegevens over de afzetbaarheid van de voorgestelde functies in de markt.
- ➔ In de “visie werklocaties Leusden 2030” wordt de kantorenbestemming op de Plantage gehandhaafd.
- ➔ De gemeente zou met het vaststellen van de visie, zoals door het college in inspraak is gebracht (met het vervallen van kantoorcapaciteit), niet in strijd hebben gehandeld met haar verplichtingen uit de samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast is, door de wijziging met betrekking tot de voorgestelde besluitvorming (behouden van

kantoorbestemming), de door Van Wijnen aangevoerde zienswijze op dit punt reeds achterhaald.

- Het handhaven van de kantorenbestemming op de Plantage wordt nadrukkelijk gedeeld met de provincie Utrecht, met de opmerking dat de provincie Utrecht daarin mogelijk een andere afweging zal maken.
- In de “visie werklocaties Leusden 2030” wordt de combinatie van wonen/werken aan de Oostzijde van de Ursulineweg (Plantage) gehandhaafd.
- Detailhandel op de Plantage wordt niet bij voorbaat uitgesloten, maar nader uitgewerkt in een nota detailhandel. Daarin worden o.a. de door Van Wijnen benoemde vormen van detailhandel nader afgewogen.
- De gemeente is van mening dat zij met het vaststellen van de “visie werklocaties Leusden 2030” niet handelt in strijd met de samenwerkingsovereenkomst. Het opvoeren van schadeclaims richting de gemeente is wat haar betreft dan ook niet aan de orde.

Indiener 9 – Dhr. F. Sewalt

De heer Sewalt ziet graag dat de woonwerkeenheden aan de Noordkant van de Ursulineweg (voorheen Esveldt) gerealiseerd worden. Daarnaast bestaat de wens dat het bos achter dit perceel gehandhaafd blijft, als buffer tussen wonen en de wellicht te realiseren snelweg gerelateerde bestemmingen (conform visie).

De heer Sewalt vraagt zich af op welke manier zijn perceel in de plannen rondom de Buitenplaats past. Hij wil hierover in gesprek met de gemeente en vraagt zich of de huidige bestemming kan worden gewijzigd.

Antwoord

De woonwerkeenheden waar de heer Sewalt over spreekt maken onderdeel uit van de Buitenplaats. Wij beoordelen deze locatie vanwege haar specifieke ligging op zeer korte afstand van de A28, als kansrijke locatie voor snelweg gerelateerde functies. Met het oog op de markt vraag naar snelweglocaties en de ontbrekende behoefte aan de huidige woon/werkkavels, is het vanuit economisch oogpunt niet wenselijk de huidige woon/werkkavels hier te handhaven. Bij nadere planuitwerking zal onderzocht worden in hoeverre een combinatie van wonen/werken op de Buitenplaats gehandhaafd kan worden in samenhang met de economische ontwikkeling van de Buitenplaats. De manier waarop eventuele overlast van de bedrijvigheid voor omwonenden kan worden beperkt, wordt meegenomen bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Eén van de mogelijkheden daarvoor is bijvoorbeeld het toepassen van een groenstructuur als buffer. Te zijner tijd gaan wij hier graag met de heer Sewalt over in gesprek.

Conclusie

- Bij nadere planuitwerking zal onderzocht worden in hoeverre een combinatie van wonen/werken op de Buitenplaats gehandhaafd kan worden, in samenhang met de economische ontwikkeling van de Buitenplaats.
- Bij nadere planuitwerking gaan wij met de heer Sewalt in gesprek om de eventuele overlast van bedrijvigheid op de Buitenplaats te beperken. Onderwerp van gesprek is dan ook het toepassen van een groenstructuur als buffer.

- Het perceel van de heer Sewalt valt buiten het bereik van de “visie werklocaties Leusden 2030”. Op 22 maart 2013 hebben wij een principe uitspraak gedaan over de randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de betreffende percelen. Wij zijn in afwachting van een visieschets van de heer Sewalt en gaan daar te zijner tijd graag over in gesprek.

Indiener 10 – Dhr. W.W.M. Bouwman

De heer Bouwman reageert op de visie werklocaties, in het bijzonder op de voornemens ten aanzien van bedrijventerrein de Fliert in Achterveld. Hij pleit ervoor omwonenden te betrekken bij de planvorming en werkagenda van de Fliert en wenst dat dat in een eerder stadium al was gebeurd. Met betrekking tot de maatregelen / ideeën voor een werkagenda van de Fliert, wijst de heer Bouwman op:

- het verminderen van geluidsoverlast voor omwonenden.
- vraagtekens rondom het al dan niet verminderen van drempels.
- het feit dat bij het toestaan van meer bedrijfswoningen extra gecontroleerd moet worden op geluidsoverlast van de bedrijven.
- het verbreden van het soort bedrijven op de Fliert (niet streven naar alleen bouw en handel maar ook solitaire kantoren toestaan).
- de onwenselijkheid van het opruimen van de entree van de Fliert (beter is om te investeren in een rotonde bij de Klettersteeg).
- de wenselijkheid om de Hessenweg met geluidwerend asfalt te beleggen (Hessenweg tussen Klettersteeg en 30 km. bord).

Antwoord

De in de “visie werklocaties Leusden 2030” opgenomen maatregelen en ideeën voor bedrijventerrein de Fliert zijn een aanzet voor een concrete werkagenda. Wij streven naar het inrichten van een samenwerkingsplatform, bestaande uit overheid, ondernemers en eigenaren met als doel het functioneren van de Fliert als bedrijventerrein te verbeteren. De maatregelen hebben betrekking op het bedrijventerrein en zijn niet van toepassing op de verdere omgeving. De opmerking van de heer Bouwman met betrekking tot aandacht voor geluidsoverlast voor omwonenden zal door ons worden meegenomen in de gesprekken met ondernemers op de Fliert.

Het toestaan van solitaire kantoren op de Fliert staat haaks op de “visie werklocaties Leusden 2030”. Met het oog op de omvangrijke kantorenleegstand in Leusden en de grote hoeveelheid plannen voor kantorenbouw in Leusden, zetten wij juist in op het verminderen van kantoren. Het gaat daarbij concreet om het schrappen van plancapaciteit voor kantoren en om het transformeren van bestaande kantoren naar andere functies. Ook de provincie Utrecht treedt hierin sturend op. Het bieden van ruimte aan nieuwe, solitaire kantoren is voor ons dan ook geen optie.

Voorts merken wij op dat de bedrijven op de Fliert regelmatig worden gecontroleerd door de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht in opdracht van de gemeente Leusden. Zij voldoen aan de geldende milieuwet- en regelgeving. Bij constatering van overtredingen wordt er handhavend opgetreden.

Conclusie

- De werkagenda voor de Fliert, zoals benoemd in de “visie werklocaties Leusden 2030” is een aanzet voor toekomstige, concrete maatregelen die bijdragen aan het functioneren van de Fliert als bedrijventerrein. Vaststelling van de werkagenda, die zich concentreert op de locatie van het bedrijventerrein, vindt plaats in afstemming met ondernemers en eigenaren. Wij nemen hierbij het aandachtspunt van de heer Bouwman rondom geluidsoverlast mee.
- In de “visie werklocaties Leusden 2030” wordt geen extra ruimte opgenomen voor solitaire kantoren op de Fliert.

Bijlage: zienswijzen

Newtonbaan 16, 3439 NK Nieuwegein
Postbus 237, 3430 AE Nieuwegein

Fax 030 60 00 166
www.vanasadvocaten.nl

Gemeente Leusden

Ingekomen:

21 JULI 2014

Reg.nr.:

Gemeente Leusden
t.a.v. mevrouw C. Udo
Postbus 150
3830 AD Leusden

Nieuwegein, 18 juli 2014

MR. P.C. VAN AS

MR. R.P.E. HALFENS

MR. A.R. VAN ROO

MR. DRS. P.B.P.H.M. BOGAERS

MR. L.A.T. HÖL

MW. MR. F.T. VAN BENTUM

MR. DRS. M.H.G. PLIEGER

MW. MR. M.P.A. OOGJEN

MW. MR. M.G. HELMICH

MR. H.W. KOMPAGNE

MW. MR. A.M.L. VAN AS

MW. MR. M. GRUITERS

MR. M. MOS

MR. J. DE WREDE

MR. M.J.W. VAN OSCH

MR. R.H.M. BUS

Advocaten

Inzake : **Smink / advies**
Ons kenmerk : 141872
E-mail : moogjen@vanasadvocaten.nl
Telefoon : 030 - 6032922
Uw kenmerk : Inspraak concept visie werklocaties Leusden

Geachte mevrouw Udo,

Tot mij hebben zich gewend de heren H.A. en B.W. Smink met het verzoek hun belangen verder te behartigen.

Cliënten hierna in enkelvoud aan te duiden Smink hebben gevraagd om een inspraakreactie te schrijven naar aanleiding van het ter inzage gelegde ontwerp visie werklocaties Leusden 2030.

Smink heeft een tweetal kavels gekocht op De Plantage met als bestemming kantoor. Smink heeft dan ook belang bij handhaving van deze bestemming. Smink heeft dan ook vergaande bezwaren tegen het voornemen om ten aanzien van de Plantage de kantoorontwikkeling niet langer mogelijk te maken. Voordat ik inga op het visie document schets ik, voor een goede beeldvorming, eerst een aantal feiten.

Aankoop grond door Smink

Smink heeft op 15 oktober 2010 een intentieovereenkomst gesloten met van Wijnen Projectontwikkeling Oost BV inzake de reservering van een bouwrijpe bouwkaavel in het plangebied De Plantage Leusden.

Ten tijde van het sluiten van de intentieovereenkomst was Van Wijnen met de gemeente Leusden bezig met het herontwikkelen van het gebied waarvoor de gemeenteraad van de gemeente Leusden op 1 maart 2007 het masterplan 't Spiegel heeft vastgesteld. Onderdeel van dit plan is het plangebied De Plantage.

Derdengeldrekening
ING Bank 68 45 14 508
IBAN: NL41 ING 0684514508
BIC: INGBNL2A
t.n.v. Stichting Beheer Derdengelden
Van As Advocaten te Nieuwegein

Algemene Voorwaarden

1. Van As Advocaten is een handelsnaam van Van As Advocaten Groep B.V. (hierna: de Vennootschap), gevestigd te Nieuwegein en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Utrecht onder nummer 30064651. Op alle opdrachten aan hen, alsmede alle door of namens hen verrichte werkzaamheden, zijn deze algemene voorwaarden van toepassing.
2. Alle opdrachten worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door de Vennootschap. De uitvoering van de opdracht geschiedt uitsluitend ten behoeve van opdrachtgever, derden kunnen aan de inhoud van de werkzaamheden en/of verstrekte adviezen geen rechten ontleen. De toepasselijkheid van de artikelen 7:404 en 7:407 lid 2 BW wordt uitgesloten, ook indien de opdracht aan een of meerdere specifieke perso(n)en is verstrekt. Opdrachten leiden tot inspanningsverplichtingen, geen resultaatsverplichtingen, en kennen geen fatale termijn, tenzij nadrukkelijk schriftelijk anders overeengekomen. Opdrachtgever staat in voor de juistheid en volledigheid van de door hem verstrekte opdracht en informatie.
3. De aansprakelijkheid van de Vennootschap en de bij haar in dienst zijnde advocaten wordt slechts aanvaard voor zover de gevolgen daarvan gedekt zijn door haar beroepsaansprakelijkheidsverzekering. De Vennootschap heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering met een verzekerd bedrag van € 1.250.000,-. Op verzoek van opdrachtgever kan dit bedrag worden verhoogd. Iedere aanspraak is beperkt tot het bedrag dat in het kader van deze verzekering in het desbetreffende geval wordt uitbetaald, vermeerderd met het eigen risico. Indien en voor zover om welke reden dan ook geen uitkering krachtens genoemde verzekering mocht plaatsvinden, en de vennootschap of een van haar advocaten toch gehouden zou zijn de schade te vergoeden, is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag van het door de Vennootschap voor de betreffende zaak in rekening gebrachte honorarium met een maximum van € 50.000,-.
4. De Vennootschap zal bij het inschakelen van derden zoveel mogelijk voorafgaand overleggen met de opdrachtgever. De Vennootschap is niet aansprakelijk voor tekortkomingen van welke aard dan ook van deze derden en is gerechtigd zonder voorafgaand overleg en mede namens de opdrachtgever een eventuele aansprakelijkheidsbeperking van de zijde van de door haar ingeschakelde derden te aanvaarden. Indien de uitvoering van de opdracht inebrengt dat door de Vennootschap, in overleg met de opdrachtgever, een buiten Nederland gevestigde (rechts)persoon wordt ingeschakeld om werkzaamheden in het kader van de opdracht te verrichten, is de Vennootschap niet aansprakelijk voor fouten die door deze persoon mochten worden gemaakt.
5. De opdrachtgever vrijwaart de Vennootschap tegen alle aanspraken van derden, de kosten van juridische bijstand daaronder begrepen, die op enigerlei wijze samenhangen met de werkzaamheden die voor de opdrachtgever worden verricht.
6. De kosten van uitvoering van de opdracht door de Vennootschap bevat het eigenlijke honorarium en de zogenaamde verschotten. Tenzij tussen partijen nadrukkelijk anders is afgesproken of uit de aard van de opdracht voortvloeit, wordt het honorarium bepaald aan de hand van de bestede tijd en het voor de betreffende opdracht geldende uurtarief. De verschotten bestaan uit de werkelijk gemaakte kosten die in het kader van de opdracht door de Vennootschap ten behoeve van de opdrachtgever zijn betaald, zoals onder andere griffierecht, deurwaarderskosten, reiskosten, kosten van uittreksels etc. Voorts bestaan de verschotten uit de kantoorkosten die forfaitair worden berekend op 8% van het honorarium. De Vennootschap behoudt zich het recht voor om overeengekomen uurtarieven jaarlijks per 1 januari aan te passen.
7. Declaraties van de Vennootschap zijn na verloop van 14 dagen na factuurdatum opeisbaar. Vindt betaling niet binnen deze termijn plaats, dan is de opdrachtgever in verzuim zonder dat een ingebrekestelling nodig is. Een beroep op opschorting of verrekening is niet toegestaan. Indien een declaratie niet binnen de betalingstermijn wordt voldaan, is over het declaratiebedrag 1% rente per maand en incassokosten verschuldigd. Indien een declaratie niet binnen de betalingstermijn wordt voldaan kan de Vennootschap, nadat die opdrachtgever ervan op de hoogte is gesteld, haar werkzaamheden ten behoeve van de betrokken opdrachtgever opschorten. De Vennootschap is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat ten gevolge van deze opschorting van de werkzaamheden.
8. De rechtsverhouding tussen de Vennootschap en de opdrachtgever, alsmede degene die van haar diensten gebruik maken, is onderworpen aan Nederlands recht. Geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechter te Utrecht.
9. De Vennootschap kent een klachtenregeling welke is gepubliceerd op haar websites. Alle vorderingsrechten en andere bevoegdheden uit welke hoofde dan ook die de opdrachtgever jegens de Vennootschap kan invoeren, vervallen in ieder geval binnen één jaar na het moment waarop de opdrachtgever bekend werd of redelijkerwijze bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten en bevoegdheden.
10. Het bepaalde in deze algemene voorwaarden is niet alleen bedongen ten behoeve van de Vennootschap en de bij haar in dienst zijnde advocaten, maar ook ten behoeve van alle werknemers en van allen die op enige wijze voor de Vennootschap werkzaam zijn (geweest).
11. Originele stukken zullen, desgevraagd, aan het einde van de opdracht aan de opdrachtgever worden verstrekt. Dossiers worden gedurende zeven jaar bewaard, waarna deze worden vernietigd.
12. Deze voorwaarden zijn verkrijgbaar in de Nederlandse en Engelse taal. Bij verschil van interpretatie is de Nederlandse tekst bindend.

Van Wijnen heeft in dit gebied meerdere bouwrijpe kavels gerealiseerd ten behoeve van (onder meer) kantoorpanden. Het toenmalige bestemmingsplan liet een dergelijke bouw niet toe.

Nadat het bestemmingsplan is gewijzigd en de beoogde bestemming van kantoorpand toeliet, is Smink in december 2012 overgegaan tot de aankoop van een tweetal bouwkavels te weten K5 en K6.

Aankoop van deze grond, impliceert tevens een bouwverplichting van Smink middels Van Wijnen. Dit is contractueel vastgelegd.

Gezien deze verplichting is Smink al begin 2012 gestart met het laten ontwerpen van de te bouwen kantoorpanden. Daartoe is een brochure ontwikkeld waaruit blijkt dat het de intentie van Smink is te bouwen op een dusdanige wijze dat er sprake is van duurzaam bouwen. Niet alleen qua materialen, maar ook met behoud van de natuurlijke omgeving (bijlage 1). Daartoe is in juni 2012 al een principe-welstandsadvies aangevraagd (bijlage 2).

Inmiddels zijn de plannen verder ontwikkeld en is ervoor gekozen energieneutraal te bouwen. De te realiseren kantoorpanden zullen qua verwarming volledig selfsupporting zijn. De bouw zal dusdanig zijn dat de benodigde energie om de panden te verwarmen en te koelen, wordt opgewekt door middel van zonnepanelen en andere moderne technieken, zodat geen gebruik meer hoeft te worden gemaakt van enige gasaansluiting. Een vooruitstrevende manier van bouwen dat leidt tot duurzaamheid voor mens en milieu. Een wijze van bouwen dat door de gemeente ook sterk is gepromoot.

De plannen zijn thans dusdanig ver gevorderd dat Smink zich bevindt in het stadium van het aanvragen van een omgevingsvergunning.

De Plantage

De Plantage is door de gemeente Leusden groots gepromoot:

"Het is een locatie van zaaien en oogsten van groeien en floreren".

"Het visitekaartje van Leusden".

De gemeente heeft dit project opgestart in tijden van crisis. Daarmee zijn bewust ruimtelijke stappen gezet in risicovolle tijden. Smink is ingestapt en heeft de grond uiteindelijk, nadat het bestemmingsplan was gewijzigd, gekocht voor ruim € 1.300.000,-- (inclusief verwerkingskosten). Een prijs die Smink bereid was te betalen voor het bouwen van vooruitstrevende kantoorpanden in een groene omgeving en in de wetenschap dat deze panden zouden worden omgeven door andere kantoorpanden in een groene omgeving.

Zou er geen sprake zijn geweest van een kantoorbestemming met de bestaande bedrijfsbestemmingen dan had Smink niet gekocht, en zeker niet voor deze prijs. Percelen grond met een kantoorbestemming brengen in de markt een veel hogere waarde dan bijvoorbeeld de bestemming bedrijf.

Inspraakprocedure

Thans wordt Smink ineens geconfronteerd met een inspraakprocedure "concept visie werklocaties Leusden 2013".

Aanleiding voor deze visie, zo begrijpt Smink, is vooral dat de ontwikkeling van nieuwe terreinen, zoals de Buitenplaats en de Plantage niet van de grond komen en het voornemen van de provincie tenminste 50% van de plancapaciteit van kantoren te schrappen.

Naar aanleiding van deze punten zijn er kennelijk "brainstormsessies" geweest met ondernemers uit Leusden. Sessies waarbij Smink als belanghebbende in het geheel niet bij betrokken is geweest. Hij is ook niet geïnformeerd, terwijl het bij de gemeente bekend is dat Smink als toekomstig eigenaar van de kantoorpanden alle belang had vroegtijdig op de hoogte te worden gebracht, zeker gezien de waarde die wordt toegedicht aan de bevindingen uit de inspraakavonden.

Smink betwist in ieder geval de zienswijze van de gemeente die in de visie naar voren wordt gebracht dat De Plantage op in de huidige opzet weinig kans van slagen heeft. Deze conclusie wordt ook in het geheel niet onderbouwd in het visiestuk.

In ieder geval wekt het geuite voornemen grote bevreemding indachtig het feit dat het bestemmingsplan in 2011 voor dit gebied is vastgesteld, juist om het bouwen van kantoren mogelijk te maken. Om de visie van de gemeente te kunnen duiden is het van belang te kijken naar de afwegingen die zijn gemaakt in het kader van het bestemmingsplan 't Spieghel.

Bestemmingsplan 't Spieghel 2010

De achtergrond om het bestemmingsplan destijds te wijzigen is juist ingegeven met het oog op de ontwikkeling van de werkgelegenheid (zie Raadsvoorstel 17 augustus 2010) en het gebrek aan ontwikkelingsmogelijkheden van de voormalige bestemming.

Kijkend naar de totstandkoming van het bestemmingsplan dan is in het kader van de ruimtelijke onderbouwing meegewogen het gegeven dat de toekomstige vraag naar ruimte alleen maar verder zou dalen ten gevolge van de inkrimpende beroepsbevolking en dalende behoefte aan ruimte per werknemer.

De berekening op de vraag naar ruimte voor bedrijfsterreinen en kantoren in Leusden op basis van de nieuwe BLM heeft destijds al laten zien dat voor beide gevallen een minder grote vraag was te zien dan in het onderzoek van 2002 was voorspeld (zie hoofdstuk 4.2. visie op het ontwikkelingsgebied). Uit de nota van toelichting blijkt dat in het bestemmingsplan is aangesloten bij deze uitgangspunten en geen aanleiding is geweest om af te zien van het bestemmen van de kavels tot "kantoor".

Uit de commentaarnota zienswijze blijkt zelfs de bestaande grote leegstand aan gebouwen tegenover het bouwen van kantoorruimte is aangekaart door Stichting Nieuw Knal Groen met een verwijzing naar de "SER-ladder". Dit is door de gemeente terzijde geschoven gelet op het feit dat met de toenmalige

bestemming er geen ontwikkeling mogelijk was. Om verpaupering en wildgroei van activiteiten te voorkomen, is bewust gekozen is voor de bestemmingen zoals deze zijn vastgelegd.

Ook de provincie is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan betrokken. Zij heeft daarbij in het kader van de herstructurering van het gebied 't Spieghel bepleit dat sterk wordt ingezet op substantiële kwaliteitsverbetering met het respecteren van groen als randvoorwaarde.

Voor wat betreft De Plantage is aangegeven dat de herontwikkeling ziet op een kleinschalige en hoogwaardige bedrijvigheid, gericht op Leusdense behoefte (zie ruimtelijke structuurvisie 2005-2015 van de Provincie Utrecht).

De gemeente heeft er voor gekozen de Plantage zo in te richten dat er sprake is van herkenbaarheid, oriëntatie en kwaliteit van de Groene Zoom. De te ontwikkelen gebouwen staan op een zichtlocatie en dienen een representatief karakter te hebben. Om dit te kunnen realiseren is gekozen op De Plantage huisvesting te bieden aan kleine kantoren en bedrijven met een kantoorfunctie met een groene uitstraling.

Concept visie werklocaties Leusden 2030

Uit de visie werklocaties Leusden 2030 blijkt dat de gemeente zich beroept op de zogenaamde "SER-ladder" en dat deze haar feitelijk dwingt tot aanpassing van de bestemming te komen om op deze wijze tot een zorgvuldige ruimtelijke ordening te komen. Dit, terwijl juist voor de keuze voor de inrichting van De Plantage bewust van deze ladder geen gebruik is gemaakt (zie blz 9 commentaarnota bestemmingsplan 't Spieghel 2010), omdat er geen ontwikkeling meer mogelijk was en aanpassing juist nodig was om verpaupering of wildgroei te voorkomen.

Daar komt bij dat de gemeente zich thans beroept op de structuurvisie van de provincie waarbij wordt gestreefd naar het terugdringen van leegstand van kantoorpanden door het ruimer bestemmen van de huidige kantoorlocaties., terwijl het juist de Structuurvisie van de Provincie was die enkele jaren geleden ervoor heeft gezorgd dat het bestemmingsplan kon worden vastgesteld.

Afwegingen die nu ter discussie staan, zijn juist in de vaststelling van het bestemmingsplan meegenomen en kunnen in de visie van Smink niet ten grondslag worden gelegd aan een gewijzigd beleid. Immers, de inzichten en uitgangspunten zijn niet wezenlijk veranderd ten aanzien van de situatie die heeft geleid tot het vaststellen van het bestemmingsplan 3 jaar geleden. Door nu in te steken op een gewijzigd beleid, gebaseerd op ongewijzigde uitgangspunten, maakt dat er feitelijk sprake is van schending van het vertrouwensbeginsel.

Daar komt bij dat de ontwikkeling van de Plantage, in de visie van Smink, niet zozeer is achtergebleven door afnemende werkgelegenheid en forse kantoorleegstand, maar door het stringente beleid van de gemeente Leusden zelf.

Leusden is immers qua locatie een uitstekende plek voor bedrijven om zich te vestigen, ook in tijden van crisis. Immers de Plantage ligt aan een

doorgaande weg, dicht bij de verbrede A28 en is een zichtlocatie. Dit in samenhang met de uitstekende voorzieningen in de omgeving, waaronder een hotel en een nieuw te ontwikkelen winkelcentrum, maakt het in de basis een uitstekende locatie voor nieuwe kantoren en overige bedrijven om zich te vestigen. Diverse geïnteresseerde bedrijven hebben in het verleden echter 0 op rekest gekregen gezien hun plannen omdat de gemeente, ondanks ruimte binnen het bestemmingsplan om afwijkingen toe te staan, niet bereid was soepel met het plan om te gaan.

Uit de omschrijving van de trends blijkt duidelijk dat er behoefte is aan vraag naar kleinschaliger kantoorruimten en de behoefte om veel zuiniger om te gaan met energie en grondstoffen. Twee trends die Smink juist zeer hoog in het vaandel heeft staan (zie brochure).

Het enkele gegeven dat er kennelijk sprake is van een grote mate van leegstand van kantoorruimte, rechtvaardigt daarmee niet de conclusie dat de kantoorbestemming voor de percelen op De Plantage dient te worden gewijzigd, juist waar deze kantoorbestemming ziet op kleinschaligheid in een groene omgeving. Dit in samenhang met het gegeven dat er duurzame bedrijfspanden worden gebouwd, die "toekomstproof" zijn, maakt dat er sprake is van een totaal andere opzet van kantoorpanden dan die thans leegstaan.

Het vaststellen van een bestemmingsplan heeft tot doel het gebruik van gronden te regelen voor een periode van 10 jaar waarbij de in die termijn wenselijke ontwikkelingen worden vastgelegd. Waar er sprake is van een uitgebreide voorbereidingsprocedure met inspraak en ruimtelijke afwegingen, valt niet in te zien waarom binnen 3 jaar na het feitelijk vaststellen er nu een uitgebreid gewijzigd beleidsplan wordt opgesteld en gepresenteerd. Dit, terwijl de haalbaarheid en wenselijkheid in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan recent reeds uitgebreid is gewogen.

De Plantage is gepresenteerd als "het visitekaartje van Leusden" met een bewuste keuze voor het ontwikkelen van kantoorruimten. Ruimten waarvan in het kader van de belangenafweging bij het vaststellen van het bestemmingsplan al rekening is gehouden met een dalende behoefte aan kantoorruimte.

Het enkele gegeven dat de provincie op basis van nieuw beleid bij de gemeenten de verplichting neerlegt om kantoorfuncties te gaan beperken, rechtvaardigt echter niet dat de gemeente vervolgens besluit om De Plantage te voorzien van andere bestemmingen dan in het kader van het bestemmingsplan 3 jaar geleden is vastgesteld.

Mocht onverhoopt worden vastgesteld dat op De Plantage de kantoorbestemming "eraf wordt gehaald" dan betekent dat dat Smink moet gaan bouwen in een geheel andere omgeving dan hij op basis van het beeld kwaliteitsplan / bestemmingsplan redelijkerwijs mocht uitgaan. Smink vreest in dat geval dat hij fikse planschade zal gaan lijden, nu die omgeving niet past bij een energieneutraal pand in een groene omgeving en het de vraag is of de beoogde gebruikers van het pand bereid zijn het pand te gaan gebruiken, indien de omgeving wezenlijk verandert.

Smink wil deze schade voorkomen, nu hij op het punt staat een feitelijke start te maken met het realiseren van de kantoorpanden. Smink pleit er dan ook voor om de bestemmingen niet te wijzigen maar juist de Plantage te promoten als een groene omgeving met vele mogelijkheden. Smink verzoekt dan ook in het kader van de inspraak zijn visie mee te nemen en hem nauw te betrekken bij de verder te ondernemen stappen.

Ik wacht uw verdere berichten af.

Met vriendelijke groet,



M.P.A. Oogjen

Aan het gemeentebestuur van Leusden
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN

Datum : 22 juni 2012
Dossiernummer : LEU12-0066-E1
Gemeentennummer : - / A. Tolboom
Betreft : principe welstandsadvies
opr. 2 kantoorgebouwen
De Plantage, Kavels 5 en 6
LEUSDEN

Geacht college,

Aan ons is gevraagd een eerste reactie te geven betreffende het voorliggende schetsontwerp. Wij berichten u hieromtrent het volgende:

De aanvraag betreft een schetsontwerp voor het oprichten van een tweetal kantoorpanden op bedrijventerrein De Plantage. Het gaat om twee panden met een vergelijkbare vormgevingskarakteristiek, gesitueerd nabij de entree tot het bedrijventerrein en grenzend aan de Groene Zoom. Tijdens de vergadering van 13 juni heeft de architect het plan toegelicht. Mede toetsingskader voor de commissie vormt het door de gemeente voor dit bedrijventerrein vastgestelde beeldkwaliteitplan.

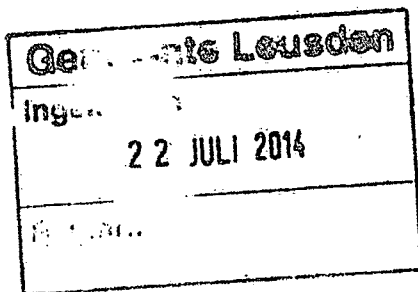
Hoewel er in belangrijke mate kan worden ingestemd met de hoofdopzet van het plan geeft het ontwerp op onderdelen ook aanleiding tot bedenkingen. Zo leidt het zadeldak, zoals voorgesteld, ter plaatse van de hoeken tot een vormgeving van 'schijven'. Dit roept binnen het nagestreefde (na te streven) totaalbeeld, waarin het volume wordt benadrukt, vragen op. Daarnaast toont het aanzicht van de gevelopeningen en de kozijnen nog erg onrustig/niet overtuigend; bijvoorbeeld combinatie wel-/niet over de verdiepingsvloer heen gekoppelde gevelopeningen (beperken tot verbijzondering kopgevels?), smalle bovenlichten, inpassing glasgevels trappenhuisen en dichte stroken boven gevelopeningen begane grond. Verder is het niet duidelijk waarom de borstweringen van de balkons in een andere kleur metselwerk worden uitgevoerd en is de fietsenstalling op een storende locatie gesitueerd. Ook lijkt er sprake van een erg grote parkeerdruk met erg weinig ruimte voor groen tussen de beide gebouwen in.

Het hiervoor genoemde is tijdens de vergadering mondeling toegelicht. Geadviseerd is het plan nog eens in dit opzicht te bezien. Verder wordt de commissie bij de vervolgvraag graag nader geïnformeerd over de beoogde detaillering en materialisering (principedetails, baksteenmonster, referentiebeelden, et cetera).

Wij wijzen u er op dat dit nog geen definitief welstandsadvies betreft. Wij verzoeken u bij de vervolgvraag en/of de definitieve bouwaanvraag te verwijzen naar bovengenoemd kenmerk.

Namens de commissie,

ir. J.W.P. van Laarhoven, secretaris.



PROVINCIE :: UTRECHT

Burgemeester en wethouders van Leusden
t.a.v. mevr. C. Udo
Postbus 150
3830 AD Leusden

DATUM	18 juli 2014	TEAM	GRO
NUMMER	8105605C	REFERENTIE	M. van Gessel
UW BRIEF VAN	-	DOORKIESNUMMER	030-2583501
UW NUMMER	-	E-MAILADRES	m.van.gessel@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	geen	ONDERWERP	Inspraakreactie concept "Visie werklocaties Leusden 2030"

Geacht college,

U heeft bekend gemaakt dat de concept "Visie werklocaties Leusden 2030" vanaf donderdag 3 juli tot en met 14 augustus 2014 ter inzage ligt in het kader van de inspraak. Vooruitlopend op het op korte termijn te voeren bestuurlijke overleg over reductie van de marktruimte voor kantoren geven wij deze inspraakreactie.

In uw visie schetst u verschillende programmatische scenario's voor de bestaande en de te ontwikkelen werklocaties. Ten aanzien van de ontwikkellocaties noemt u de opties: (i) beoogde kantoorontwikkeling gaat door, (ii) beoogde kantoorontwikkeling gaat voor 50% door en de andere 50% wordt niet gerealiseerd en (iii) de beoogde kantoorontwikkeling gaat niet door en wordt vervangen door andere bedrijvigheid. In uw collegevoorstel staat verwoord dat wij een procentuele reductie willen van 50% van het kantorenaanbod, maar dit is niet correct. Onze ambitie is om de beoogde kantoorontwikkeling in uw gemeente in overeenstemming te brengen met de door Stec. becijferde behoefte. Dit hebben wij ook in het bestuurlijke overleg met u besproken. Daarnaast merken wij op dat herprogrammering van kantoorprogramma naar bedrijfsfunctie conform de regionale bedrijventerreinenconvenanten regionaal dient te worden afgestemd en moet passen binnen de programmeringsafspraken. Wij vragen u hier in de verdere uitwerking van de scenario's rekening mee te houden en gaan hierover graag met u in overleg.

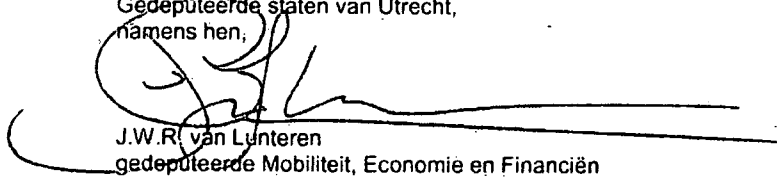
Daarnaast schetst u ten aanzien van twee bestaande locaties twee scenario's: (i) het functioneel profiel blijft functioneel ongewijzigd en (ii) het functioneel profiel verandert deels naar woon-werk milieu. Onze voorkeur gaat sterk uit naar het onttrekken van kantoorruimtes door transformatie naar wonen op locaties waar dat mogelijk is. Wij gaan daarover graag met u in gesprek en lichten de instrumenten graag toe die wij in het faciliterende spoor van de kantorenaanpak hebben ontwikkeld om gemeenten hierin te ondersteunen.

Met betrekking tot het gestelde over detailhandel in uw visie merken wij op dat wij vanuit ruimtelijke ordeningsoverwegingen geen voorstander zijn van het uitbreiden cq. versterken van de detailhandelsfunctie op het bedrijventerrein 't Spieghele.

Wij verzoeken u dringend om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen.

Wanneer u nog vragen heeft of een nadere toelichting wenst op deze reactie, dan kunt u contact opnemen met mevrouw M. van Gessel van de afdeling Fysieke Leefomgeving. De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

Gedeputeerde staten van Utrecht,
namens hen,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J.W.R. van Lunteren', written over a horizontal line. The signature is stylized and extends to the right.

J.W.R. van Lunteren
gedeputeerde Mobiliteit, Economie en Financiën

Aan Gemeente Leusden

Datum: 20-07-2014

Postbus 150

3830 AD Leusden

T.a.v. mevrouw C. Udo

Kenmerk: inspraak visie werklocaties Leusden 2030

Geachte mevrouw Udo,

Hierbij geef ik mijn visie over de concept visie werklocaties Leusden 2030.

Als bewoner van Ursulineweg 7a, dat tegenover de buitenplaats gelegen is zal ik mij beperken tot het plangebied Het Lint en de Buitenplaats.

Voor het bestemmingsplan 't Spieghel en met namen het plangebied de Buitenplaats moest een onderzoek gedaan worden in het kader van de Flora en Faunawet, hier uit kwam naar voren dat het enige dat haalbaar was, een kantorenpark in het groen ,en aan de rand woon werklocaties.

Voor de aanleg hiervan is een Ontheffing Ruimtelijke Ingrepen Flora en Faunawet verleend met aanvraagnummer :FF/75C/2011/0395, door het Ministerie van Economische Zaken Landbouw en Innovatie.

Deze ontheffing is verleend voor het bouwen van kantoorpanden en de bouw voor woningen met bedrijfspanden van milieucategorie 1, en het graven van een waterpartij , het planten van bomen en bosschages.

Het nieuw te bouwen kantorenpark en de woon werklocaties liggen in de Groene Geledingszone van de Provincie Utrecht, die uiterst kwetsbaar is.

De nieuwe snelweg gerelateerde bestemming die u voorstaat , zoals bijvoorbeeld een Distributiecentrum, Mc Donalds, Garage- en Caravan dealer, zullen veel geluid- en lichtoverlast en stank veroorzaken.

Zoveel zelfs dat de nieuwe woonwerklocaties , milieucategorie 1, die aan de Ursulineweg gebouwd zouden worden niet meer gerealiseerd kunnen worden, volgens de Wethouder.

Aan de overkant van de Ursulineweg liggen echter ook woningen, deze woningen liggen ongeveer 20 meter van het plangebied , maar worden in het geheel niet genoemd , en moeten de overlast maar voor lief nemen.

Deze veranderde bestemming past dus in het geheel niet in de Groene Geledingszone en niet binnen de Flora en Faunawet.

Gelet op het feit dat er een overaanbod van kantoren is in de regio , en de ligging van het plangebied in de Groene Geledingszone is er dus maar één conclusie mogelijk en dat is **terug geven aan de natuur.**

Hierdoor zullen de bestaande woningen die gelegen zijn aan de Ursulineweg in ieder geval niet nog meer overlast krijgen dan dat ze nu al hebben van de Rijksweg A 28 , de Randweg en de huidige activiteiten van de gevestigde bedrijven.

Door het gebied terug te geven aan de natuur ontstaat er een mooie overgang naar het buitengebied van Leusden en is de Groene Geledingszone meer dan alleen een mooie kreet.

Bij het presenteren van het bestemmingsplan 't Spieghel werd gezegd dat vooral de Buitenplaats er voor zou zorgen dat de Randweg het visitekaartje van Leusden zou worden.

Door de nu voorgestelde bestemmingswijziging en daar door de mogelijkheid om een distributiecentrum toe te staan, wordt de Randweg een troostloze omgeving van een afvalverwerker , benzinepomp en gemeente werf.

Het is maar hoe je als Gemeente Leusden wil presenteren.

Er zal hoe je het ook bekijkt fors afgeschreven moeten worden op de grondprijs, door het aan de natuur terug te geven levert deze crisis voor het milieu nog iets goeds op.

Door in crisis tijd te kiezen voor snelweg gerelateerde bestemmingen verliezen de Gemeente Leusden en de Provincie Utrecht hun geloofwaardigheid als het om de Flora en Fauna doelstellingen gaat ,die in het streekplan genoemd zijn.

M.V.G.

H Esveldt

Ursulineweg 7a

3833AA Leusden

Van:
Dhr. en mevr. J. K. en A. Kuijsten-Dubbink
Ursulineweg 6
3833 AA Leusden

Aan:
Gemeente Leusden
t.a.v. mevrouw C. Udo
Postbus 150
3830 AD Leusden

Betreft:
Inspraak Visie werklocaties Leusden 2030

Leusden, 29 juli 2014

Geachte mevrouw C. Udo,

Middels dit schrijven willen wij gebruik maken van de gelegenheid tot het indienen van een inspraakreactie op de concept visie werklocaties Leusden 2030.

Wij kunnen ons niet vinden in de plannen die er liggen voor zowel Buitenplaats als Plantage.

We wonen sinds februari 1999 op de Ursulineweg in Leusden en hebben onze woonomgeving in die vijftien jaren drastisch zien veranderen. Vanaf voorjaar 2000 is de Gemeente Leusden bezig geweest met de herontwikkeling van onze woonomgeving. Na jaren wikken en wegen werd een nieuw bestemmingsplan in 2007 vastgesteld.

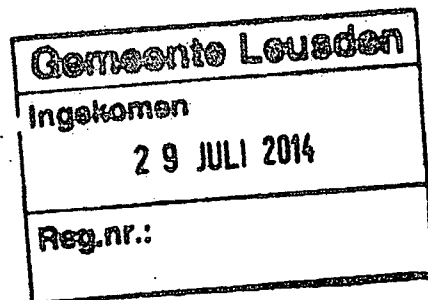
Voor meerdere bedrijven en bewoners betekende dit dat blijven wonen en werken op de huidige locatie niet langer mogelijk was. Zij stonden voor de 'keus' om hun bezit te verkopen, alternatief was een onteigeningsprocedure. Bedrijfsgebouwen (vnl. kassen) en woningen veranderden dus van eigenaar (Gemeente, projectontwikkelaar) en werden met de grond gelijk gemaakt om plaats te maken voor nieuwe woningen, kantoren en bedrijven.

Dit is ten koste gegaan van veel woonplezier. We zijn hoe langer hoe meer in een isolement komen te staan door het (gedwongen) vertrek van veel bewoners. Ook is door het verdwijnen van de bebouwing de geluidsoverlast enorm toegenomen. Waar eerst het gezang van de vele vogels de stilte doorbrak (reden waarom we hier zijn komen wonen) worden we nu getrakteerd op geluidsoverlast van voortdurend langsrazende auto's op de A28 en de Randweg. Het komt regelmatig voor dat we de ramen moeten sluiten om het lawaai buiten te sluiten.

Omdat ontwikkeling van het gebied uitblijft, komt de Gemeente Leusden nu met een nieuwe visie voor o.a. Buitenplaats en Plantage. Wij vallen buiten het gebied waarvoor het nieuwe (concept) bestemmingsplan bedoeld is, maar ondervinden wel de directe gevolgen hiervan.

We begrijpen dat er wat moet gebeuren in onze (directe) woonomgeving.
Wij pleiten voor behoud van de kwaliteit en de leefbaarheid van onze woonomgeving.

In het huidige bestemmingsplan is het groene landelijke karakter van het buitengebied leidraad voor de kwaliteit van inrichting. Bebouwing moet ontworpen worden in harmonie met de omgeving, met gebruikmaking van natuurlijke materialen. Voor de Buitenplaats geldt dat woon-werkkavels moeten vallen binnen milieucategorie 1. Dit alles, omdat het gebied deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur van de provincie Utrecht. De plannen zoals die verwoord zijn in de concept visie vallen hier niet mee te rijmen.



Behalve dat het landelijke karakter ernstig wordt aangetast zal door de komst van snelweg gerelateerde bedrijven en internetbedrijven de geluidsoverlast fors toenemen (7 dagen per week 24 uur per dag bedrijvigheid). Dat geldt ook voor de hoeveelheid lichtvervuiling en stankoverlast.

De woon-werk kavels langs de Ursulineweg, die in het huidige bestemmingsplan zijn opgenomen (achter de Plantage en aan de buitenkant van de Buitenplaats) willen wij behouden om onze woonomgeving leefbaar te houden.

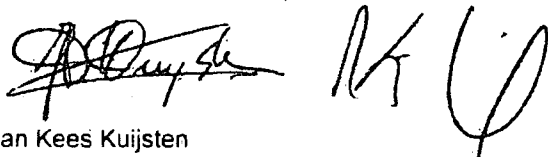
Een zwaardere milieucategorie is daarom ook géén optie.

Wat ons betreft zijn de enige acceptabele opties:

- woon-werk kavels die in het huidige bestemmingsplan zijn opgenomen behouden
- woon-werk kavels aanvullen met alleen wonen (dit sluit aan bij de bestaande situatie)
- het teruggeven van het gebied aan de natuur

Wij vertrouwen erop dat u onze inspraakreactie serieus in overweging neemt.

Met vriendelijke groet,



Jan Kees Kuijsten
Lida Kuijsten-Dubbink



De heer N. Vreekamp
Ursulineweg 8
3833 AA LEUSDEN

Leusden, 29 juli 2014

Betreft: 'Inspraak visie werklocaties Leusden 2030'

Gemeente Leusden
T.a.v. mevrouw C. Udo
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN

Geachte mevrouw Udo,

De Gemeente Leusden (hierna: de Gemeente) heeft op 07 juli 2014 tijdens de Brede inspraakavond Concept Visie werklocaties Leusden 2030' de scenario's inzake de beoogde bestemmingswijziging van respectievelijk het gemengde terrein 't Spieghele' en de gemengde terreinen 'De Plantage / Buitenplaats' gepresenteerd. Middels deze brief maak ik gebruik van de mogelijkheid te reageren en vraag ik uw aandacht voor de invloed die de uitvoering van deze plannen, ongeacht de nog in te vullen details, op mijn leefomgeving zullen hebben.

Mijn perceel met daarop mijn woonhuis is gelegen aan de Ursulineweg 8. De realisatie van de gepresenteerde scenario's is van zeer grote invloed op mijn leef- en woonsituatie aangezien mijn perceel wordt ingesloten door de te ontwikkelen terreinen 'De Plantage / Buitenplaats' en 't Spieghele'. Mijn perceel grenst direct aan het gemengde terrein 'De Plantage/ Buitenplaats'.

De Gemeente legt in haar visie ten aanzien van het genoemde terrein 'De Buitenplaats' het accent van de bestemming op snelweg gerelateerde functies (horeca), leisure en internetwinkels. In relatie tot dit terrein wordt genoemd dat onder andere ketens als Mc Donalds, La Place en een Albert Heijn Pick-up centrum hun belangstelling inmiddels kenbaar hebben gemaakt en dat deze interesse ook aan de kant van de Gemeente bestaat.

Deze door de Gemeente gepresenteerde en gewenste vormen van bedrijvigheid voor 'De Buitenplaats' veroorzaken zeven dagen per week gedurende 24 uur per dag activiteiten en leiden daarmee voor mij tot onafgebroken overlast. Hierbij dient onder andere gedacht te worden aan geluidsoverlast, stankoverlast, fijnstof en overige negatieve invloeden op mijn gezondheid als longemfyseem-patiënt.

Gezien de kleinschaligheid van het gebied ondervind ik niet alleen hinder van een bestemmingswijziging, van 'De Buitenplaats', maar ook van een bestemmingswijziging van 'De Plantage' waar het accent ligt op bouw, logistiek en handel en 't Spieghele' met detailhandel, overige dienstverlening en internetwinkels. De gecombineerde hinder van deze bestemmingswijzigingen veroorzaken voor mij een veelvoud van de eerder genoemde vormen van overlast. De Gemeente heeft tijdens de eerder genoemde inspraakavond erkend dat deze overlast zal ontstaan.

In sheet 12 van de tijdens de inspraakavond gehouden presentatie presenteert de Gemeente haar 'Ambitie'. Hieruit blijkt dat de Gemeente zich onder andere wil profileren met de kernbegrippen *bereikbaar* en *menselijke maat*. *Bereikbaar* wordt door de Gemeente in relatie tot de gemengde terreinen 'De Plantage / Buitenplaats' gedefinieerd als een gemengd terrein waarbij het accent van de bedrijvigheid ligt op de bereikbaarheid ten aanzien van de

snelweg. De door de Gemeente gewenste bereikbaarheid gaat echter ten koste van mijn wooncomfort en leefomstandigheden en is daarmee in mijn situatie niet in lijn met het kernbegrip *menselijke maat*.

In de gepresenteerde plannen lijkt voor mij op geen enkele wijze een menselijke maat gehanteerd te worden. Dit leid ik, als inwoner die ruim 66 jaar op dit perceel woont, af uit het feit dat de Gemeente mij en mijn leef- en woonomstandigheden, bij het opstellen van de gepresenteerde plannen, volledig heeft genegeerd.

Samenvattend kan ik niet anders dan concluderen dat de gepresenteerde plannen inzake de bestemmingswijzigingen tot een ernstige vermindering van mijn wooncomfort en leefomstandigheden leiden. Naar aanleiding hiervan neem ik na de vakantieperiode contact met u op om een afspraak te maken om mijn situatie in een persoonlijk gesprek, waarbij mijn kinderen aanwezig zijn, te bespreken.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Nico Vreekamp

Gemeente Leusden
t.a.v. mevrouw C. Udo
Postbus 150
3830 AD Leusden

Betreft: inspraakreactie visie werklocaties Leusden 2030

Amersfoort, 13 augustus 2014

Geachte mevrouw Udo.

Graag willen wij een reactie geven op de concept visie werklocaties Leusden 2030.

Sinds begin dit jaar zijn wij bezig geweest met de aankoop van een huis aan de Burgemeester de Beaufortweg in Leusden. Hiertoe hebben wij ons verdiept in de verschillende visies en plannen met betrekking tot de omgeving rond dit huis: bestemmingsplan 't Spieghel 2010 (Het Lint en De Plantage), bestemmingsplan 't Spieghel - Buitenplaats, Het visitekaartje van Leusden: Masterplan voor de herontwikkeling van 't Spieghel en de Ruimtelijke structuurvisie 2005-2015 van de Provincie Utrecht. Aanvullend hebben we per e-mail bij de gemeente Leusden informatie opgevraagd en deze op 14 maart ontvangen (zie bijgevoegd e-mails). Op basis van alle informatie hebben wij besloten om een bod uit te brengen op het huis. Dat heeft uiteindelijk geleid tot het ondertekenen van de koopovereenkomst op 2 juni.

We hebben met name gekozen voor dit huis op deze locatie vanwege het rustige, kleinschalige en groene karakter van de omgeving. Ook in alle beschikbare stukken, waaronder het vigerende bestemmingsplan 't Spieghel 2010, wordt bij de voorgestane ontwikkelingen van de ontwikkellocaties Het Lint, De Plantage en de Buitenplaats grote nadruk gelegd op dit kleinschalige en groene karakter van de omgeving en het belang dat er aan gehecht wordt om dit in stand te houden. Zowel in de provinciale structuurvisie 2005-2015, als in het genoemde bestemmingsplan, wordt sterk ingezet op behoud en versterking van de groene geleidingszone en een ontwikkeling in het aangrenzende gebied dat daar recht aan doet.

Citaat uit de Ruimtelijke structuurvisie 2005-2015 van de Provincie Utrecht:

"De open zone tussen Leusden en Amersfoort functioneert als een groene geleiding en ecologische verbinding en is zowel voor Leusden als voor Amersfoort een groene tegenpool voor het stedelijk gebied. Deze functie moet worden versterkt om te voorkomen dat beide stedelijke gebieden naar elkaar toe groeien. In Leusden wordt deze zone begrensd door de stadsontsluitingsweg De Groene Zoom. Er zijn ambities voor een betere beeldkwaliteit door het toevoegen van enkele stedelijke elementen.

Onderdeel van de geleidingszone is het gebied 't Spieghel. Het is van belang dat bij de herstructurering van dit gebied sterk wordt ingezet op substantiële kwaliteitsverbetering, met het respecteren van het groen als randvoorwaarde. De insteek is om hier in beperkte mate nieuwe stedelijke elementen in te voegen als daarmee een kwaliteitsverbetering wordt bereikt. Het westelijk deel zal bij de herstructurering van het gebied nadrukkelijk een groene ontwikkeling worden meegegeven. Het oostelijk deel van 't Spieghel zal worden herontwikkeld als bedrijventerrein dat past bij de Leusdense maat en schaal als ook bij de ligging van het gebied als overgang van de groene geleidingszone naar bebouwd gebied. Een beperkte toevoeging met kleinschalige en hoogwaardige bedrijvigheid, gecombineerd met wonen en met een nadrukkelijke groene uitstraling die de overgang naar het volledige groene coulisselandschap van de groene geleidingszone recht doet. Het is van belang dat deze ontwikkeling nadrukkelijk gericht is op Leusdense behoefte"

Citaten uit het vigerende bestemmingsplan 't Spieghel 2010 van de gemeente Leusden:

"Belangrijk voor de ontwikkeling van 't Spieghel is de doelstelling om de functie van de Westflank als groene geleedingszone te handhaven en zo mogelijk te versterken."

De toekomstige ontwikkelingen tussen Kwekerspad, Ursulineweg, Groene Zoom en Randweg passen bij het karakter van de groene geleedingszone. Het hier verrijzende bedrijventerrein is een verbijzondering van de groene geleedingszone en daardoor meer dan een gebruikelijk bedrijventerrein. Deze verbijzondering wordt vooral gezocht door hoogwaardige gebouwen te realiseren in een omgeving die is ingepast en aangepast aan het omringende landschap en bestaande bebouwing."

"Omdat de Ursulineweg zijn kleinschalige karakter behoudt, legt dit beperkingen op aan de aard van de bedrijvigheid. Bijvoorbeeld voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking of geluidsoverlast."

De keuze die in het vigerende bestemmingsplan is gemaakt om langs Het Lint (de Ursulineweg) woon-werkkavels te situeren met maximaal milieucategorie 1 en daaraan voorwaarden en beperkingen stellen, past in het hierboven geschetste beeld. Ook de beperkingen en voorwaarden die in het vigerende bestemmingsplan worden gesteld aan bedrijven op de Plantage (maximaal milieucategorie 2, geen 24-uursbedrijvigheid en geen grote verkeersaantrekkende werking) passen daarbij.

In de informatie die we op 14 maart van de gemeente Leusden ontvingen is ons meegedeeld dat er op dat moment geen planologische ontwikkelingen bekend waren in de omgeving van het door ons beoogde huis aan de Burgemeester de Beaufortweg. We waren dan ook zeer verbaasd om op 28 juli in het AD Amersfoort te lezen dat de gemeente Leusden, op basis van een onderzoek, de visie werklocaties Leusden 2030 (van juni 2014) presenteerde, waarin sprake is van belangrijke veranderingen met betrekking tot met name de werklocaties De Plantage, Het Lint en de Buitenplaats, welke in de directe omgeving van het door ons gekochte huis zijn gelegen.

In het vigerende bestemmingsplan en de daaraan voorafgaande visie (masterplan) wordt de specifieke ligging van de ontwikkellocaties benadrukt en zijn kwaliteitseisen opgenomen om de ontwikkelingen te laten passen bij het karakter van de aanliggende groene geleedingszone. De nieuwe visie werklocaties Leusden 2030 lijkt echter uitsluitend geschreven te zijn vanuit een economische invalshoek. We hebben begrepen dat een directe en urgente aanleiding tot een nieuwe visie wordt gevormd door de inzet van de provincie om het aantal kantoorlocaties in de provincie terug te dringen. Daarbij wordt in de nieuwe visie echter tegelijkertijd ingezet op een verruiming van de mogelijkheden voor potentiële bedrijven op de betreffende locaties. Bovengenoemde uitgangspunten met betrekking tot de kwaliteit en inpassing van de ontwikkelingen bij de aanliggende groene geleedingszone zijn daarbij in de nieuwe visie niet meer terug te vinden. Ook over het behoud van het kleinschalige karakter van het overgangsgebied naar de groene geleedingszone (met name Het Lint) wordt in de nieuwe visie niet gesproken.

Hoewel we dit niet direct uit het document Visie werklocaties Leusden 2030 haalden, lazen we in het verslag van een inspraakbijeenkomst op 7 juli dat in de nieuwe visie niet langer is voorzien in woon-werkkavels langs Het Lint. Terwijl, zoals hierboven al aangegeven, met woon-werkkavels en de daaraan in het vigerende bestemmingsplan verbonden voorwaarden en beperkingen juist invulling gegeven wordt aan een geleidelijke overgang van de groene geleedingszone naar het te ontwikkelen bedrijventerrein en het behoud van het kleinschalige karakter van de Ursulineweg.

Met betrekking tot de visie op de werklocaties en de verdere uitwerking daarvan willen wij, aanvullend op het hierboven gestelde, de volgende specifieke vragen stellen en opmerkingen maken:

1. Het belang dat in het vigerende bestemmingsplan gehecht wordt aan het karakter van de groene geleedingszone en de invloed daarvan op de ontwikkeling van het direct daar aangrenzende

gebied vinden wij in de nieuwe visie niet terug. Moeten wij daaruit afleiden dat het huidige college ook minder waarde hecht aan inpassing van de te ontwikkelen locaties (met name Het Lint, De Plantage en De Buitenplaats) bij de aanliggende groene geleidingszone en aan het kleinschalige, rustige en groene karakter van de Ursulineweg, dat de overgang naar die groene geleidingszone markeert?

2. In de visie werklocaties Leusden 2030 staat bij een beschrijving van de huidige staat van de werklocaties ten aanzien van De Plantage dat bedrijfs- en woon-werkkavels milieucategorie 2/3 mogelijk is. Dat is niet juist. Volgens het vigerende bestemmingsplan is op de woon-werkkavels maximaal milieucategorie 1 en op de bedrijfskavels op het binnengebied van De Plantage maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Waarbij ook nog beperkingen zijn gesteld met betrekking tot verkeersaantrekkende werking, bedrijfstijden en geluidsoverlast. Bedrijven in milieucategorie 3 zijn wat ons betreft zeer onwenselijk en niet passend op een locatie grenzend aan woningen en een groene geleidingszone.
3. Om het groene en kleinschalige karakter van de Ursulineweg, op de grens van de groene geleidingszone, te behouden dringen wij aan op:
 - 3.1. Handhaving van de huidige woon-werkkavels langs Het Lint (of anders omzetting naar een woon- of groenbestemming).
 - 3.2. Handhaving van het bestaan van maximaal milieucategorie 1 op de kavels langs Het lint.
 - 3.3. Handhaving van de huidige voorwaarden en beperkingen voor de kavels langs Het Lint wat betreft verkeersaantrekkende werking, bedrijfstijden en geluidsoverlast.
 - 3.4. Handhaving van de huidige regels voor de inrichting van de kavels langs Het Lint, met als doel het groene karakter langs de Ursulineweg te behouden.
 - 3.5. Handhaving van de eerder beoogde verkeersafhandeling rond De Plantage (ontsluiting op de Groene Zoom), De Buitenplaats (ontsluiting aan de noordkant van de Spiegelweg) en Het Lint (ontsluiting via de Ursulineweg).
4. Met betrekking tot de ontwikkeling van De Plantage dringen wij aan op:
 - 4.1. Aandacht voor de specifieke ligging van de Plantage ten opzichte van de groene geleidingszone en omringende woningen.
 - 4.2. Handhaving van het bestaan van bedrijven met maximaal milieucategorie 2.
 - 4.3. Handhaven van het uitsluiten van bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking en/of 24-uurs bedrijvigheid.
 - 4.4. Handhaven van het uitsluiten van specifieke bedrijfscategorieën zoals horeca, grootschalige detailhandel, autobedrijven of autowasstraten. Deze categorieën worden volgens het huidige bestemmingsplan niet passend geacht gezien het karakter van 't Spieghele.

Met vriendelijke groet,

Tanja de Groot en Hanjo Esselman

Burgemeester de Beaufortweg 1
3833AD Leusden

Udo - Peeters, Caroline

Van: Esselman, Hanjo
Verzonden: dinsdag 11 maart 2014 11:20
Aan: Wabo loket
Onderwerp: vragen over bestemmingsplannen 't Spieghel, zoals besproken met Willy van de Beek

Beste Willy van de Beek,

Vanochtend hebben wij telefonisch contact gehad over de vragen die ik heb m.b.t. de bestemmingsplannen voor 't Spieghel 2010 en 't Spieghel Buitenplaats 2012 in verband met de mogelijke aankoop van een woning op de Burgemeester de Beaufortlaan 1. Zoals afgesproken stuur ik hierbij de vragen per mail toe, met waar relevant verwijzingen naar specifieke tekstdelen waar de vraag betrekking op heeft.

1. Is bebouwing mogelijk op het weiland langs woning Burgemeester de Beaufortweg 1?

Het gaat mij specifiek om het gebied dat onder wordt omsloten door de Burgemeester de Beaufortweg, boven door de manege, rechts door de Ursulineweg en links door een bomenrij.

In het Concept masterplan Spieghel staat:

Overige zone tussen Ursulineweg en Heiligenbergerweg (3) (pagina 27)

Het relatief open gebied aan de westzijde van de noord-zuid lopende Ursulineweg blijft gehandhaafd. Hier vindt geen verdere uitbreiding van bebouwing plaats. Het is van belang dat de bestaande bebouwing goed door groen wordt omkaderd. De bebouwingsrand aan de zuidzijde van de Ursulineweg (oost-west) kan her en der met vrijstaande woningen verder worden versterkt. Deze toevoegingen mogen niet leiden tot een beeld van verdere versterking. Dit stelt eisen aan de omvang van de woningen, de onderlinge afstand tussen de woningen en de inbedding in groen. Van groot belang voor dit gebied is dat de van west naar oost lopende groenstructuur aan de zuidzijde van deze woningen wordt versterkt. Voor omvang en aard van de bebouwing is het beleid in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente en de ruimte-voor-ruimteregeling van de provincie kaderstellend 2.

In het Bestemmingsplan Spieghel 2010 staat:

Zone tussen Heiligenbergerweg en Burg. de Beaufortweg

Deze zone kenmerkt zich door een sterk open karakter met laaggelegen weides die door weidevogels gebruikt worden als broedplaats. Deze openheid biedt van de kant van de Groene Zoom én van de Heiligenbergerweg een bijzonder beeld. Dit beeld moet gehandhaafd blijven. Dit betekent onder meer dat uitbreiding van de bestaande bebouwing aan de zuidkant van de Burg. de Beaufortweg niet wordt toegestaan. Voor wijzigen van de agrarische bestemming wordt aangesloten bij het beleid in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Recent heeft het college vastgesteld dat daarbij in dit deel van 't Spieghel een wijziging naar wonen of wonen met bijzondere doeleinden (bijv. wonen voor verstandelijk gehandicapten) tot de mogelijkheden behoort.

In het bestemmingsplan staat volgens mij alleen specifiek iets over het deel ten zuiden van de Burgemeester de Beaufortweg. Ik wil dus graag weten welke bouwrestricties er gelden voor het weiland ten noorden van de Burgemeester de Beaufortweg en dan met name het oostelijk deel tot de Ursulineweg. En of de genoemde wijzigingsmogelijkheid (laatste zin in de alinea hierboven) ook geldt voor dat gebied.

2. Blijft aansluiting van Burg. De Beaufortweg naar Groene Zoom (en omgekeerd) alleen voor fietsers/voetgangers?

Reactie 6 op bestemmingsplan Spieghel 2010

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.

Overweging

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.

Is dit nog steeds het uitgangspunt van de gemeente?

3. Hoe is verkeersafhandeling voorzien vanaf Plantage, het Lint en Buitenplaats?
4. Wordt met bebouwing Plantage, Buitenplaats en het Lint verkeerstoename verwacht op Ursulineweg richting Burg. De Beaufortweg en andersom?
5. Zijn er bouwmogelijkheden en/of -plannen voor grond ten westen van de Groene Zoom ten zuiden van de Burg. De Beaufortweg? Zie toelichting bestemmingsplan.
6. Is geluidsbelasting Burgemeester de Beaufortweg I bekend?

Er is in het geluidsrapport (bijlage bij bestemmingsplan) sprake van 5 woningen waarbij sprake is van overschrijding van de geleuidsnormen. is. Ik kon uit het geluidsrapport niet afleiden of deze overschrijding ook voor de woning aan de Burgemeester de Beaufortweg I geldt.

7. Zijn er andere planologische ontwikkelingen rond de Burgemeester de Beaufortweg I die mogelijk relevant zijn bij de afweging tot aankoop van deze woning?

Alvast hartelijk dank voor uw reactie en met vriendelijke groet,

Hanjo Esselman



Udo - Peeters, Caroline

Van: Gemeente Leusden
Verzonden: vrijdag 14 maart 2014 11:29
Aan: Esselman, Hanjo
Onderwerp: Burg. de Beaufortweg 1

Geachte heer Hesselman,

Met uw email heeft u een aantal vragen gesteld in verband met de mogelijke koop van Burg. de Beaufortweg 1.

Onderstaand de puntsgewijze reactie op uw vragen.

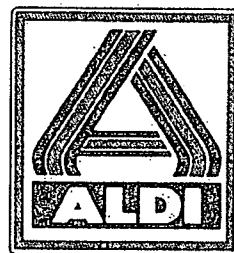
1. In het bestemmingsplan heeft alle grond ten noorden van de Burg. de Beaufortweg, grenzend aan de Ursulineweg de bestemming AW(saw-o). Agrarisch gebied met waarden en specifieke vorm van agrarisch met waarden – openheid. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Dit bouwvlak is gelegen rond de bebouwing van de paardenhouderij. Het bestemmingsplan heeft geen mogelijkheden om hiervan af te wijken.
2. Het standpunt van de gemeente is niet gewijzigd.
3. De plantage wordt ontsloten op de Groene Zoom. De Buitenplaats wordt ontsloten aan de noordkant via de Spiegelweg. Het Lint, ofwel de bebouwing langs de Ursulineweg wordt ontsloten via de nu ook gebruikte routes te weten Burg. de Beaufortweg of Heiligenbergerweg.
4. Door de extra bebouwing langs het Lint zal het verkeer toenemen.
5. Voor die percelen geldt dezelfde Agrarische bestemming met waarden en specifieke vorm van agrarisch met waarden. Er zijn geen bouwmogelijkheden en/of plannen.
6. De geluidsbelasting van de woning Burg. de Beaufortweg 1 is mij niet bekend. De woningen waarbij sprake is van een overschrijding van de geluidsnormen zijn gelegen in het noordelijk deel van het gebied.
7. Er zijn op dit moment geen planologische ontwikkelingen bekend in de omgeving van Burg de Beaufortweg 1.

Met vriendelijke groet,

mevr. R. van der Borg

senior contactmanager planologisch
afdeling dienstverlening

Gemeente Leusden | 't Erf 1, 3831 NA | Postbus 150, 3830AD | Leusden | Tel: 14 033 | gemeente@leusden.nl | www.leusden.nl



Gemeente Leusden
T.a.v. mevrouw C. Udo
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN

Correspondentieadres:

Postbus 528
4100 AM CULEMBORG
Telefoon 0345 - 477100
Fax 0345 - 477180

Ref.: BK/MW/002
Doorkiesnummer
0345-477110

Datum 13-08-2014

TEVENS PER E-MAIL (GEMEENTE@LEUSDEN.NL)

Betreft: Inspraak Visie werklocaties Leusden 2030

Geacht College, geachte leden van De Raad,

Hierbij maken wij, Aldi Culemborg B.V., statutair gevestigd te Culemborg, onze zienswijze/ reactie kenbaar met betrekking tot de concept "Visie werklocaties Leusden 2030", hierna te noemen "*conceptvisie*".

1. Inleiding

In opdracht van de gemeente Leusden is er door onderzoeksbureau Seinpost een conceptvisie op de werklocaties in Leusden opgesteld. De locatie "De Plantage" is één van de negen werklocaties die in de visie wordt behandeld.

Al geruime tijd is Aldi op zoek naar een vestigingslocatie in Leusden om ook hier een moderne harddiscounsupermarkt te realiseren. De aanleiding hiervoor is gelegen in het feit dat wij uitgebreid vestigingsplaatsonderzoek hebben gedaan met als conclusie dat Leusden een ideale gemeente is voor het vestigen van een nieuw te bouwen Aldi markt. Graag zouden wij een nieuwe winkel openen op "De Plantage".

2. Aldi in een veranderde markt

De supermarktbranche is dynamisch en verandert snel als gevolg van het wijzigende koop- en bezoekgedrag van de consument. De meeste supermarktformules schuiven hiermee op naar het midden of zelfs de bovenkant van de markt.

Aldi formule

Aldi is door het opschuiven van de meeste supermarktformules naar het midden of de bovenkant van de markt de enig overgebleven harddiscounter in Nederland met circa 900 artikelen in het vaste assortiment. Ter vergelijking: een gemiddelde (full)servicesupermarkt heeft tussen de 20.000 en 30.000 artikelen in het assortiment.

De Aldi-formule kenmerkt zich als enige harddiscounsupermarkt door een uiterst smal assortiment waarbij de nadruk ligt op het aspect laagste prijs en acties met non-food producten. Bij de non-food producten moet met name worden gedacht aan producten in de categorie 'in en om het huis', zoals computers, fietsen en woonartikelen.

Het veranderde gedrag van consumenten heeft op onze formule een ander effect dan op servicesupermarkten. Uit onderzoek is gebleken dat de harddiscounsupermarkt zeer doelgericht wordt bezocht, dat wil zeggen:

- voor bulkaankopen;
- laagfrequent (minder dan 1 keer per week);
- veelal per auto (onder andere vanwege de bulkaankopen en regiofunctie);
- met een korte bezoekduur.

De klanten bezoeken onze formule dus doelgericht en in een lagere frequentie dan servicesupermarkten. De bulkaankopen worden bij Aldi gedaan en 'de rest' bij de overige supermarkten. Aldi wordt vaak als tweede of derde supermarkt bezocht. Van combinatiebezoek(en) met andere winkels is veelal geen sprake.

Dit alles brengt met zich dat een Aldi markt in vergelijking tot servicesupermarkten:

1. een wezenlijk kleiner effect heeft op de winkels in de bestaande winkelconcentraties,
2. een grotere behoefte heeft aan bereikbaarheid van de winkel per auto, en
3. een hoge(re) parkeervraag heeft.

Een Aldi markt vertoont gelet op het bovenstaande grote overeenkomsten met perifere en volumineuze detailhandel; een Aldi markt heeft meer overeenkomsten met perifere en volumineuze detailhandel dan met servicesupermarkten.

Herpositionering van de Aldi formule

Aldi reageert op het wijzigende consumentengedrag met een nieuwe positionering van haar formule in Nederland. De winkels worden moderner, meer open en ruimer van opzet. Er worden hoge eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de winkels en de kwaliteit van het parkeren. Daarnaast krijgt het non-food aanbod een steeds grotere positie binnen de formule.

3. Leusden

In de conceptvisie wordt ingegaan op trends en ontwikkelingen voor kantoren- en bedrijventerreinen, het voorzieningenniveau in Leusden en de verschillende werklocaties, waaronder "De Plantage". Wij merken hierover het volgende op.

Trends en ontwikkelingen

In de conceptvisie zijn de relevante trends en ontwikkelingen voor kantoren- en bedrijventerreinen uiteen gezet, gevolgd door de economische ontwikkeling van Leusden (pagina 3 van de conceptvisie e.v.).

Eén van de beschreven trends en ontwikkelingen is de realisatie van publiekgerichte voorzieningen op perifeer gelegen bedrijventerreinen (pagina 7 van de conceptvisie). Een ontwikkeling die hierbij niet is genoemd is de wens van harddiscountsupermarkten zich te vestigen op (diezelfde) perifeer gelegen bedrijventerreinen. Wij verzoeken u die ontwikkeling ook te benoemen en mee te nemen in de "Visie werklocaties Leusden 2030".

Aantrekkende werking

Momenteel is er in Leusden onvoldoende aanbod als het gaat om harddiscountsupermarkten. Uit de conceptvisie blijkt dat de gemeente het voorzieningsniveau op pijl wenst te houden en wenst te versterken. Voor het aanbieden van een compleet supermarktaanbod aan de inwoners van Leusden kan Aldi als enig overgebleven harddiscountsupermarkten een belangrijke rol spelen.

Doordat er niet voldoende aanbod is voor wat betreft harddiscountsupermarkten, vloeit winkelend publiek (uit Leusden) mogelijk af naar Amersfoort en Woudenberg. Een Aldi markt op een goed bereikbare locatie in Leusden verbreedt het supermarktaanbod voor de consument, waardoor er in plaats van genoemde afvloeiing één aantrekkende werking kan ontstaan vanuit Amersfoort - Zuidwest en Soest naar Leusden. Dit levert een positief effect op voor de gehele detailhandel in Leusden. Aldi zou graag zien dat (ook) dit effect wordt opgenomen in de "Visie werklocaties Leusden 2030".

De Plantage

Vestiging van een Aldi markt in Leusden vereist (voor zowel Aldi als consumenten) een locatie die voldoende ruimte biedt voor de realisatie van een moderne winkel, goed bereikbaar is per auto en er kan worden voorzien in voldoende gratis parkeergelegenheid. "De Plantage" biedt deze ruimte en mogelijkheden. De locatie is immers bouwrijp, goed bereikbaar per auto en bevat voldoende ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen (ca. 120). De bevoorrading kan op de meest optimale wijze vormgegeven worden middels een laad- en losdock en daardoor efficiënt en soepel verlopen. Doordat woningen op geruime afstand zijn gelegen, zal er geen sprake zijn van overlast van het verkeer en/of bevoorrading.

Door de komst van een Aldi markt kan er een flinke impuls worden gegeven aan de ontwikkeling van "De Plantage".

Aldi heeft als eigenaar en exploitant duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Doordat Aldi het pand in eigendom zal verwerven, heeft zij als bedrijf een langetermijnvisie en een blijvende betrokkenheid bij de kwaliteit van het project en het gebied. Het pand zal tevens zoveel mogelijk worden gebouwd met duurzame materialen en mogelijk ook worden uitgerust met zonnepanelen.

Eén van de uitgangspunten voor de verschillende scenario's voor de werklocaties is dat het niet wenselijk is "om op de betreffende werklocaties detailhandel zonder meer toe te staan" (pagina 37 van de conceptvisie).

In de conceptvisie is vervolgens de toekomstvisie voor "De Plantage" geschetst. Die toekomstvisie ziet er kort gezegd als volgt uit (pagina 57 van de conceptvisie):

- gemengd terrein;
- ruimte overloop bedrijvigheid op huidige bedrijventerreinen;
- accent bouw, logistiek en handel;
- ruimte voor internetwinkels.

In de visie op hoofdlijnen is bovendien opgemerkt dat het de inzet is om "De Plantage" economische functie te laten behouden (pagina 52 van de conceptvisie).

Hieruit blijkt dat in de toekomstvisie voor "De Plantage" detailhandel niet is uitgesloten. Aldi verzoekt om in de vast te stellen "Visie werklocaties Leusden 2030" ook detailhandel in de vorm van een harddiscountsupermarkt toe te staan op de betreffende werklocaties in het algemeen en op werklocatie "De Plantage" in het bijzonder.

Het (beleidsmatig) toestaan van harddiscounters pas binnen de toekomstvisie van eigenaren en ondernemers voor "De Plantage". Binnen die toekomstvisie is immers, zo blijkt uit de conceptvisie, plaats voor bijvoorbeeld een AH Pick Up Point (pagina 34 en bijlage 3 van de conceptvisie). Een Aldi markt kan evenals een AH Pick Up Point niet worden gekwalificeerd als reguliere detailhandel c.q. een gewone supermarkt.

4. Werkgelegenheid

De exploitatie van een nieuwe Aldi winkel op "De Plantage" in Leusden heeft als gevolg dat er 20-25 arbeidsplaatsen ontstaan. Daarnaast willen wij voor het onderhoud van het gebouw en het aangrenzend (parkeer)terrein lokale partijen/bedrijven inschakelen.

Met de realisatie van een Aldi markt wordt dus invulling gegeven aan de ambitie van de gemeente om nieuwe arbeidsplaatsen te creëren en de banenindex te handhaven (pagina 35 van de conceptvisie). Ook om die reden ligt het voor de hand om in de visie te voorzien in de mogelijkheid van vestiging van harddiscountsupermarkten op (in elk geval) werklocatie "De Plantage".

5. Distributieplanologisch onderzoek

Ten behoeve van de vestiging van een Aldi markt op "De Plantage" hebben wij uiteraard een vestigingsplaatsonderzoek uitgevoerd. Hieruit is voldoende marktruimte gebleken en naar voren gekomen dat Leusden een ideale gemeente is voor de realisatie van een nieuwe Aldi markt.

Wij zijn uiteraard bereid om in overleg met de gemeente aanvullend een distributieplanologisch onderzoek (DPO) en/of aanvullend detailhandelsonderzoek te laten uitvoeren.

6. Tot besluit

In de conceptvisie is voor de werklocaties in het algemeen en werklocatie "De Plantage" in het bijzonder geen ruimte opgenomen voor onze plannen. Evenmin is in de conceptvisie ruimte opgenomen voor detailhandel in de vorm van harddiscounsupermarkten, terwijl deze vorm van detailhandel prima past bij de detailhandel die de gemeente, eigenaren en ondernemers, blijkens de conceptvisie voor de werklocaties, voor ogen staat.

Met inachtneming van het bovenstaande verzoeken wij u rekening te houden met onze plannen en de "Visie werklocaties Leusden 2030" zodanig aan te passen dat op de betreffende werklocaties in het algemeen en op werklocatie "De Plantage" in het bijzonder, harddiscounsupermarkten worden toegestaan.

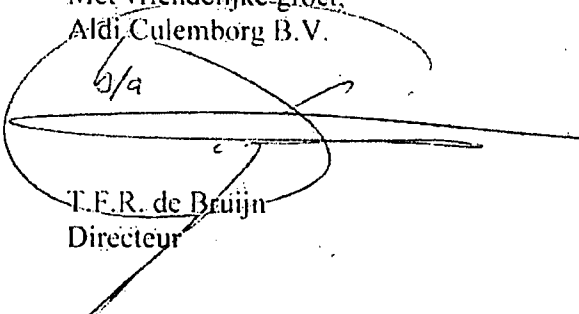
Indien en voor zover niet de bereidheid bestaat om in de toekomstvisie voor de betreffende werklocaties in het algemeen en werklocatie "De Plantage" in het bijzonder, harddiscounsupermarkten toe te staan, verzoeken wij u om voor de werklocaties tenminste een zogenaamd "ja, mits"-benadering te hanteren voor het toestaan van harddiscounsupermarkten "in die zin dat harddiscounsupermarkten onder nader te noemen voorwaarden worden toegestaan". Dit te meer omdat de vast te stellen "Visie werklocaties Leusden 2030" door de gemeente kan/zal worden gebruikt als zienswijze in het kader van (de besluitvorming over) de provinciale structuurvisie en inpassingsplannen, alsmede als input voor gemeentelijke bestemmingsplannen.

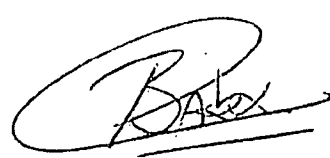
Daarnaast verzoeken wij u om eerst het gemeentelijke detailhandelsbeleid te actualiseren alvorens onderhavige visie vast te stellen. De actualisatie van het detailhandelsbeleid kan dan worden gebruikt als input voor de door de gemeenteraad vast te stellen "Visie werklocaties Leusden 2030".

Graag zijn wij bereid om een nadere mondelinge toelichting te geven op onze plannen en voornoemde zienswijze/reactie.

Indien er nog vragen en/of onduidelijkheden zijn, of als u een nadere onderbouwing wenst, aarzelt u dan niet om contact met ons op te nemen op telefoonnummer 0345 - 477110.

Met vriendelijke groet,
Aldi Culemborg B.V.


T.F.R. de Bruijn
Directeur


mr. T.F. Bakx
Acquisiteur

AANTEKENEN

Aan de raad en het college van de
Gemeente Leusden
t.a.v. mevr. C. Udo
't Erf 1
3831 NA Leusden

Tevens per e-mail: gemeente@leusden.nl

Tevens per fax: (033) 496 15 00

CMS Derks Star Busmann N.V.
Mondriaantoren | Amstelveinplein 8A
NL-1096 BC Amsterdam
Postbus 94700
NL-1090 GS Amsterdam
www.cms-dsb.com

Bankrekening (Stichting Derdengelden)
Iban: NL31 RABO 0103 3545 49
Swift/bic: RABONL2U

mr. N.A. van Renssen
Advocaat
T +31 20 301 63 34
F +31 20 301 63 33
E nienke.vanrenssen@cms-dsb.com

Onze ref. 11401997/NR/4332532.1/NR

**Betreft: Concept Visie Werklocaties Leusden 2030
Inspraakreactie Van Wijnen**

13 augustus 2014

Geachte raad, geacht college,

Namens cliënten, Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V. (hierna: "**Van Wijnen**"), dien ik hierbij de inspraakreactie in op de Concept Visie Werklocaties Leusden 2030, die sinds 3 juli 2014 tot en met 14 augustus 2014 ter inzage ligt voor inspraak.

I. Inleiding

Van Wijnen is eigenaar van alle (nog te ontwikkelen) gronden in het gebied "De Plantage" te Leusden. Als eigenaar van de gronden in het gebied De Plantage heeft Van Wijnen een belang bij de voorgenomen ontwikkelingen uit de Visie Werklocaties Leusden 2030 (hierna: "**Conceptvisie**"). Op 28 januari 2010 hebben Van Wijnen en de Gemeente Leusden een Samenwerkingsovereenkomst gesloten over de ontwikkeling van 'De Plantage' (hierna: "**Samenwerkingsovereenkomst**"). De ter inzage gelegde Conceptvisie houdt onvoldoende rekening met hetgeen tussen de Gemeente Leusden (hierna: "**de Gemeente**") en Van Wijnen is overeengekomen in de Samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast zijn partijen reeds geruime tijd in overleg over de mogelijke gewijzigde invulling van de ontwikkeling van het gebied. In de Conceptvisie is ten onrechte geen rekening gehouden met de inhoud van deze overleggen.

Alle diensten worden verleend op grond van een overeenkomst van opdracht met CMS Derks Star Busmann N.V., statutair gevestigd in Utrecht. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van CMS Derks Star Busmann N.V., welke zijn gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Utrecht onder nummer 212/2007 en waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op www.cms-dsb.com en worden op verzoek verstrekt. CMS Derks Star Busmann N.V. is in Nederland ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30201194 en in België in het RPR Brussel onder nummer 0877.478.727; Het BTW-nummer van CMS Derks Star Busmann N.V. in Nederland is NL8140.16.479.B01 en in België BE 0877.478.727.

CMS Derks Star Busmann maakt deel uit van CMS, de organisatie van Europese advocatenkantoren. In bepaalde gevallen wordt CMS gebruikt als een merk of als de bedrijfsnaam van, of om te refereren aan, enkele of alle leden of hun kantoren. Meer informatie vindt u op www.cmslegal.com.
CMS kantoren en gelieerde kantoren wereldwijd: Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Beijing, Belgrado, Berlijn, Bratislava, Bristol, Brussel, Boekarest, Boedapest, Casablanca, Dresden, Düsseldorf, Dubai, Edinburgh, Frankfurt, Genève, Hamburg, Istanbul, Kiev, Keulen, Leipzig, Lissabon, Ljubljana, Londen, Luxemburg, Lyon, Madrid, Milaan, Moskou, München, Muscat, Parijs, Praag, Rio de Janeiro, Rome, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straatsburg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Warschau, Wenen, Zagreb en Zürich.

Graag wil ik u verzoeken de raad van de gemeente Leusden voor te stellen de Visie gewijzigd vast te stellen, daarbij rekening houdend met de hierna volgende inspraakreactie van Van Wijnen.

II. Conceptvisie Werklocaties 2030

Het concept van de gemeentelijke structuurvisie bestaat uit het Collegebesluit d.d. 1 juli 2014 (hierna: "Collegebesluit") en het document 'Visie werklocaties Leusden 2030' d.d. juni 2014 van Seinpost Adviesbureau. In het document van Seinpost worden zeven scenario's beschreven voor de negen werklocaties binnen de gemeente Leusden. Tevens maakt een Gespreksverslag van de Informatieavond d.d. 7 juli 2014 onderdeel uit van de stukken, waarin een aantal expliciete beleidsvoornemens zijn verwoord.

De beleidsmatige keuzes voor De Plantage zijn voornamelijk neergelegd in het Collegebesluit.

Het College van B&W besluit voor het gebied 'De Plantage' te kiezen voor:

- Het behouden van een economische functie zonder kantoorontwikkeling
- De mogelijkheden voor volumineuze detailhandel te onderzoeken (in aanvulling op de Visie zoals opgesteld door Seinpost)

Volgens de Conceptvisie moet de werklocatie De Plantage worden gezien als een gemengd terrein, waarbij ruimte is voor de overloop van bedrijvigheid op de huidige bedrijventerreinen. Kansrijke sectoren die voor De Plantage worden benoemd zijn bouw, logistiek en handel en er is ruimte voor internetwinkels. Het schrappen van de kantoorontwikkelingen is ingegeven door het toekomstig beleid van de Provincie Utrecht, aldus het College. Voor wat betreft detailhandel, is het college voornemens onderzoek te doen naar volumineuze detailhandel, verder wordt aangesloten bij het detailhandelsbeleid van de gemeente uit 2007.

De Conceptvisie is een gemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1 van de Wro. De raad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het grondgebied van de gemeente één of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijke beleid. Tevens dient te worden ingegaan op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.

Bij het vaststellen van de Conceptvisie heeft het College onvoldoende de belangen van Van Wijnen afgewogen, er wordt een beleidsmatige keuze gemaakt om bestaande bestemmingen (kantoren en woon-werklocaties) te schrappen. Daarnaast is niet concreet gemaakt welke bestemmingen c.q. gebruiksmogelijkheden hiervoor in de plaats komen. Daarnaast heeft het College niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze dit beleid zal worden verwezenlijkt. De huidige versie van de Conceptvisie getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening; er is onvoldoende onderzocht of er inderdaad geen toekomst is voor kantoorlocaties op De Plantage, voorts is nagelaten om te onderzoeken of detailhandel op De Plantage haalbaar is. Het toestaan van vormen van gebruik, zoals zorg, combinaties van wonen en zorg, leisure en horeca – door Van Wijnen in het verleden ook al voorgesteld, zijn niet of onvoldoende onderzocht en overwogen bij het opstellen van de Conceptvisie.

III. Beleidsvoornemens De Plantage

1. Kantoorlocaties

In de Conceptvisie is opgenomen dat het College voornemens is om de bestemming 'Kantoor' niet langer mogelijk te maken op De Plantage.

Zeven kavels binnen de werklocatie De Plantage, gelegen langs de Groene Zoom, zijn bestemd als 'Kantoren' op grond van het vigerende bestemmingsplan 't Spieghel 2010', zoals dit onherroepelijk is geworden op 16 juni 2011. De planperiode van dit bestemmingsplan is tien jaar.

De kantoren maken onderdeel uit van het bouwprogramma dat is opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst zoals gesloten tussen Van Wijnen en de Gemeente. Van Wijnen heeft op grond van de Samenwerkingsovereenkomst en het bestemmingsplan in ieder geval een periode van 10 jaar om het bouwprogramma op de Plantage te realiseren.

1.1 Huidig provinciaal beleid en verordening

Ter onderbouwing van de beleidsvoornemens om de kantoorlocaties te schrappen, verwijst de Gemeente in de Conceptvisie naar de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 ("PRs") en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 ("PRV") van de Provincie Utrecht.

De PRS is een structuurvisie, waarin de hoofdlijnen van het provinciale beleid zijn vastgelegd. De PRV bevat regels die zich onder andere richten tot de Gemeente over de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen.

De aard van zowel de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie als de Provinciale Ruimtelijke Verordening is niet dusdanig dwingend van aard, dat de Gemeente niet een eigen afweging dient te maken voor de toekomst van de bestaande kantoorbestemmingen binnen haar gemeente. Indien de Gemeente voornemens is om gewijzigd beleid vast te stellen dat haaks op recent vastgestelde andere besluiten staat, dient dit nader onderbouwd te worden en te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

In de PRS wordt, voor bestaande kantorenlocaties, zoals De Plantage, ingezet op herstructurering en transformatie en functiewijziging. Daarnaast dienen de bestaande kantorenlocaties te worden aangepast aan de wensen van de huidige gebruikers. De Provincie zet in op het versterken van bedrijfssectoren die gebruikmaken van kennis en creativiteit. Volgens paragraaf 5.3.2 van de PRS is het beleid erop gericht om in overleg met gemeenten en marktpartijen de plancapaciteit te verminderen en toekomstkansen van kantorenlocaties vast te stellen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing op nieuwe bestemmingsplannen en kan niet worden ingezet voor bestaande onherroepelijk bestemmingsplannen. In de PRV wordt gesteld

dat bestemmingsplannen geen nieuwe vierkante meters kantoorontwikkelingen mogelijk maken (artikel 3.5 van de PRV). Indien er geen zicht is op realisatie van de bestemming binnen de planperiode (en de kantoren nog niet zijn gerealiseerd, dan wel nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd) kan bij de actualisering van het ruimtelijk plan een bestemmingswijziging worden voorzien. Deze actualisering vindt pas na tien jaar plaats, zodat dit ook geen grondslag is het bestaande bestemmingsplan te wijzigen.

Volgens de toelichting bij de PRV kan "zicht op realisatie" van de ontwikkeling van gebouw en gebruik van het kantoor onder meer blijken uit onderzoeken of afgesloten contracten en vastgestelde visies. Het gaat daarbij om zicht op realisatie binnen de planperiode van tien jaar. Uit 'afgesloten contracten' zoals de Samenwerkingsovereenkomst en de levering van de grond door Van Wijnen aan een geïnteresseerde partij, blijkt dat er wel degelijk sprake is van zicht op realisatie. Het opstellen van de Conceptvisie waarbij de kantorenlocatie geheel wordt wegbestemd, is prematuur.

1.2 Toekomstig provinciaal beleid: Provinciale Aanpak Kantorenleegstand

Uit het verslag van de Inspraakavond d.d. 7 juli 2014 blijkt dat de Gemeente nu reeds pro actief wenst te schrappen in het aantal kantoorlocaties, ter voorkoming van het vaststellen van een inpassingsplan door de Provincie Utrecht. Dit ontslaat de Gemeente echter niet van de verplichting om haar beleidsmatige keuzes in de Conceptvisie nader te onderbouwen én te voldoen aan het vereiste van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 ingestemd met de 'Provinciale Aanpak Kantorenleegstand'. Deze Provinciale Aanpak is gebaseerd op een rapport van Stec Groep aan de Provincie Utrecht én de Utrechtse gemeenten: "Utrechtse provinciale kantorenmarkt in balans", waarin de kantorenlocaties in de Provincie zijn onderzocht (hierna: "**Stec-rapport**") en is beoordeeld waar in de provincie nog kansrijke en waar de kansarme locaties zijn. De Provincie is voornemens een nieuwe structuurvisie vast te stellen, specifiek voor kantoren en de doelen uit deze visie te realiseren – indien noodzakelijk door het vaststellen van een inpassingsplan.

Volgens de Provincie is het vertrekpunt voor de uitwerking het advies uit het Stec-onderzoek, te weten: schrap minimaal 50% in plancapaciteit, kies alleen voor ontwikkeling van kansrijke segmenten; structureer de markt van bestaande leegstaande kantoren; maak als overheid scherpe keuzes wat het toekomstperspectief voor locaties is. Stec is echter geen blauwdruk voor de uitwerking op locaties, maar biedt op hoofdlijnen de ambitie, aldus de Provincie.

De Provincie heeft voorts aangegeven voornemens te zijn om gebruik te maken van haar bevoegdheid op grond van artikel 3.26 van de Wro om een inpassingsplan vast te stellen. Dit inpassingsplan kan worden vastgesteld indien er sprake is van provinciale belangen en indien dit is voorzien van 'een goede ruimtelijke ordening'. Een inpassingsplan wijzigt de bestaande bestemmingsplannen, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente. Voordat de Provincie gebruikt maakt van haar 'wettelijk instrumentarium' dient eerst met de gemeenten en met de marktpartijen in overleg te worden getreden, aldus de Provincie. In ieder geval tot 2017 krijgen partijen de tijd om hun plannen aan te passen aan de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand.

Kortom: op grond van een aanbeveling van het bureau Stec heeft de Provincie het beleidsvoornemen om in overleg met gemeenten en marktpartijen 50 % van de plancapaciteit te schrappen. Dit is echter een ambitie, de feitelijke uitvoering van het beleid van de Provincie is nog niet concreet. In ieder geval zullen partijen tot 2017 de kans krijgen hun plannen aan te passen.

1.3 De Plantage Leusden: kleinschalig en kansrijk

Het Stec-rapport dient als uitgangspunt voor de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand. Dit is opgesteld voor de Provincie, maar ook voor de Utrechtse gemeentes, waaronder Leusden. Opvallend is dat het Stec-rapport (zie de relevante pagina's in *Bijlage I* bij deze inspraakreactie) de kleinschalige kantoorruimte in De Plantage niet negatief beoordeeld, maar als passend bij de aard en schaal van Leusden:

..., ontwikkel ook minder meters langs de snelweg in Leusden

"In Leusden is een tweetal locaties, De Plantage en Buitenplaats, geschikt voor kleinschalige kantoorruimte (in combinatie met woon-werk eenheden). Dit past prima bij de aard en schaal van de Leusdense kantoorgebruiker. Al met al is de totale plancapaciteit van 18.500 m² bvo op deze plek fors. De plannen voor het toevoegen van 30.000 m² bvo op de locatie Princenhof zorgen daarbij voor een extra overcapaciteit in de gemeente. Ook in de EER scoort deze locatie matig; de werkgelegenheid en het aantal vestigingen op deze plek zijn gedaald, het aanbod is toegenomen en er zijn weinig eindgebruikers naar deze locatie verhuisd (inkomende verhuisbewegingen). Ontwikkeling van nieuwe kantoorruimtes op deze plek lijkt weinig kansrijk voor een succesvolle versterking van de economie op deze plek. Overweeg daarom ook te kiezen voor aanzienlijk minder meter op de locatie Princenhof."

(Stec-rapport, pagina 28 en 29)

De Conceptvisie is niet in overeenstemming met het Stec-rapport. Voor de locatie Princenhof heeft het College bijvoorbeeld niet gekozen voor het geheel onmogelijk maken van de kantorenbestemming. Het is onduidelijk wat de reden is voor deze beleidskeuze, in De Princenhof wordt langs de Randweg bijvoorbeeld de ontwikkeling van kantoren toegestaan. Een ruimtelijke onderbouwing van deze keuze ontbreekt.

De stelling in de Conceptvisie: "Het is evident dat kantoorlocaties niet overal in stand kunnen worden gelaten", geldt zeker niet zonder meer voor de werklocatie De Plantage. Dit blijkt ook uit het Stec-rapport.

Het toekomstige beleid van de Provincie Utrecht heeft weliswaar als ambitie dat 50 % van de plancapaciteit dient te worden geschrapt, de uitwerking en uitvoering van dit beleid moet nog zijn beslag krijgen. Het is prematuur van de gemeente Leusden om in anticipatie op dit Provinciale beleid nu reeds beleidsvoornemens vast te leggen in een gemeentelijke Visie Werklocaties 2030. Dit gaat ten koste van de flexibiliteit en het mogelijk kunnen inspelen op toekomstige ontwikkelingen. De Gemeente is voornemens kantorenbestemmingen te schrappen op locaties waar volgens het Stec-rapport juist sprake is van kansrijke kleinschalige kantoren. Bovendien is het niet uitgesloten dat deze

kleinschalige kantoren op De Plantage binnen een aantal jaren zijn gerealiseerd, in ieder geval de twee reeds verkochte kavels, en in gebruik worden genomen, zodat het niet noodzakelijk is dit beleidsvoornemen op te nemen.

Uit het Provinciale beleid, maar ook uit de Conceptvisie, blijkt dat overleg met marktpartijen noodzakelijk is en wenselijk bij de aanpak van de kantorenleegstand en wijzigingen in de plancapaciteit. De inhoud van de Conceptvisie betreffende De Plantage, is niet in gezamenlijk overleg met de belangrijkste marktpartij, Van Wijnen, tot stand gekomen. Weliswaar is er wel afstemming gezocht en zijn er uitnodigingen verstuurd voor informatieavonden door de Gemeente, maar de door Van Wijnen aangeleverde input is niet verwerkt in de Conceptvisie en er is tevens niet inhoudelijk gereageerd op concrete voorstellen van Van Wijnen. Dit is tegenstrijdig aan het eigen beleid van de Gemeente en van de Provincie en bovendien is het vastleggen van deze beleidsvoornemens niet noodzakelijk op grond van het provinciale beleid, dit is immers nog onvoldoende concreet. Uit het rapport dat ten grondslag ligt aan het toekomstig provinciaal beleid, blijkt juist dat De Plantage, een kansrijke locatie is.

1.4 Vastgesteld bestemmingsplan 't Spieghel 2010 en realisatie binnen planperiode

Op 16 juni 2011 is het vigerende bestemmingsplan 't Spieghel 2010 onherroepelijk geworden, inmiddels is dit bestemmingsplan ongeveer drie jaar in werking. Een bestemmingsplan heeft een planperiode van tien jaar.

Het bestemmingsplan voorziet in een kantorenbestemming voor zeven kavels, het betreft meer dan 10.000 m² uitgeefbaar terrein. Reeds ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan waren de trends van een dalende opname van kantooruimte al bekend, deze ontwikkeling is sinds 2009 gaande. De Gemeente heeft dit bestemmingsplan vastgesteld op grond van een Masterplan en een Stedenbouwkundig plan. Het plan is voorzien van een onderbouwing, waarbij ook is overwogen of er behoefte aan de bestemmingen bestond in relatie tot leegstand, voor een planperiode van tien jaar. De grondslag voor dit bestemmingsplan is evenals de gemeentelijke structuurvisie, een goede ruimtelijke ordening. Het is dan ook onbegrijpelijk waarom de Gemeente nu opeens van mening is dat een kantorenlocatie op deze plek niet meer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Ter illustratie de volgende passage uit de Nota van Zienswijze behorend bij de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan:

"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."

En:

"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". (Reactie zienswijze Stichting Nieuw Knal Groen, bijlage 9 bij Toelichting Bestemmingsplan 't Spieghel 2010).

Met de Conceptvisie wijzigt de Gemeente haar beleid en stelt zij dat het bestemmingsplan nu reeds aan herziening toe zou zijn. De planperiode van een bestemmingsplan is tien jaar waarin de bestemmingen kunnen worden gerealiseerd. Echter, het gewijzigde programma in de Conceptvisie is niet financieel-economisch haalbaar en voldoet overigens ook niet aan de vraag van de Leusdense ondernemers.

In de Conceptvisie stelt de Gemeente dat verwacht wordt dat geen kantoorontwikkeling meer van de grond komt op De Plantage. Wat Van Wijnen betreft hebben de kleinschalige kantoorontwikkelingen echter zeker nog wel toekomst, in ieder geval vanaf het moment dat er meerdere functies zullen worden gerealiseerd op deze locatie. Zicht op realisatie blijkt onder andere uit overeenkomsten. Zoals gezegd is er een Samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen Van Wijnen en de Gemeente, deze Samenwerkingsovereenkomst is ingegaan in 2010 en loopt nog steeds. Wijziging van de uitgangspunten van de Samenwerkingsovereenkomst betekent niet nakoming van de overeenkomst, verderop in deze zienswijze zal hier uitgebreid bij stil worden gestaan.

Voorts heeft Van Wijnen twee van de kavels inmiddels verkocht aan een geïnteresseerde partij, Smink Vastgoed, die kansen ziet voor deze locatie. Deze locatie is voor koper juist kansrijk voor de ontwikkeling van kleinschalige, duurzame kantorenlocaties in het groen. Dit sluit aan bij de bevindingen in het Stec-rapport. De nu ter inzage gelegde Conceptvisie doorkruist de realisatie en de exploitatie van deze gebouwen op De Plantage. Hiermee bevordert de Gemeente niet dat de kavels tot ontwikkeling komen. Het College heeft onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de koper en ontwikkelaar van deze twee kavels.

Voor zover de Gemeente een beroep doet op de cijfers over leegstand, deze cijfers zijn niet zonder meer op elke kantorenlocatie van toepassing. In de huidige tijd is er vaak sprake van een mismatch voor kantoorlocaties. Juist op De Plantage is er de mogelijkheid om de kantoren naar eigen stijl te ontwikkelen en daarmee de mogelijkheid om een eigen identiteit te tonen, waarbij onder andere wordt aangesloten bij trends en ontwikkelingen, zoals het 'nieuwe werken'.

Met het voorstel om kantoorontwikkeling op De Plantage niet langer mogelijk te maken worden de bestemmingsmogelijkheden juist verkleind en het toekomstperspectief voor De Plantage verder beperkt. Er ligt onvoldoende onderzoek ten grondslag aan de huidige beleidsvoornemens van de Gemeente, bovendien zijn de keuzes niet goed onderbouwd.

- Van Wijnen verzoekt de raad om bij vaststelling van de definitieve Visie Werklocaties 2030 de zeven kavels met kleinschalige kantorenlocaties, zoals opgenomen in het onherroepelijke bestemmingsplan 't Spieghel 2010' te handhaven.

- Van Wijnen verzoekt de raad – indien zij wenst om in afwijking van de Samenwerkingsovereenkomst – het programma te wijzigen dit in overleg te doen met Van Wijnen én zij verzoekt om nader onderzoek te laten uitvoeren naar mogelijke transformatie en functiewijziging van de zeven kleinschalige kantorenlocaties.
- Van Wijnen verzoekt de raad om de mogelijkheden tot herstructurering en transformatie van andere bestaande kantorenlocaties, zoals in de binnenstad, op de Princenhof en andere werklocaties nader te onderzoeken voordat zij de kleinschalige kantoren op De Plantage schrapt.

2. Verruiming van de gebruiksmogelijkheden

In de Samenwerkingsovereenkomst is tussen Gemeente en Van Wijnen overeengekomen dat de ontwikkeling en realisering van bedrijfsruimten, kantoren en woon-werkkavels mogelijk zal zijn in het gebied de Plantage. Indien en voorzover het bestemmingsplan gewijzigd moet worden, dient eerst overleg tussen de betrokken partijen plaats te vinden. Het vaststellen van een gewijzigde gemeentelijke visie is in strijd met de gemaakte afspraken en het vastgestelde bestemmingsplan.

In tegenstelling tot wat in het Collegebesluit is weergegeven, heeft Van Wijnen nooit gesteld geen toekomst meer te zien voor kantoren op De Plantage. De reden dat veel partijen in een eerdere stadium zijn afgehaakt zijn de beperkte mogelijkheden onder de bestemming 'Kantoor'. Zo is weinig functiemenging mogelijk.

Van Wijnen heeft al in 2011 om verruiming van de planologische mogelijkheden gevraagd zodat De Plantage aantrekkelijker wordt voor toekomstige gebruikers. Door Van Wijnen is dit regelmatig aangedragen en bespreekbaar gemaakt, hierbij wordt onder andere verwezen naar de brieven van Van Wijnen aan het College van 4 maart 2013 en 29 mei 2013 en het ambtelijk overleg tussen Van Wijnen en de Gemeente. In deze brieven en tijdens de overleggen heeft Van Wijnen onder andere aangegeven dat door enkele aanpassingen van het toegestane gebruik (bijvoorbeeld het toevoegen van 'horeca' voor een ontmoetingsplek of 'ondergeschikte detailhandel' voor een internetafhaalpunt) realisatie van de voorgenomen bedrijfsruimte alsnog mogelijk kan worden gemaakt. Dit heeft echter tot op heden nog niet geleid tot aanpassing van het beleid van de Gemeente.

Het verbaast Van Wijnen dat de Gemeente niet inhoudelijk is ingegaan op de voorstellen van Van Wijnen. Onderdeel van de voorstellen, die naar voren zijn gebracht in de genoemde brieven en overleggen is een de uitgebreide rapportage van SVP d.d. 11 december 2012: "Flexibiliteit en De Plantage" waarin wordt ingegaan op de mogelijkheden en kansen voor economische ontwikkeling van dit gebied. Ten onrechte is deze rapportage en de voorstellen niet betrokken bij de vaststelling van de Conceptvisie. Een ander voorbeeld is de brief van Van Wijnen d.d. 29 mei 2013 waarbij zij uitgebreid is ingegaan op het concept 'new leisure' voor De Plantage. Hier is door de Gemeente niet inhoudelijk op gereageerd. Tegelijkertijd wordt in de Conceptvisie voor de plancapaciteit op de werklocaties Princenhof en 't Ruige Veld/Speelkamp wel gesproken over een 'Experimenteerbepaling', waarbij wordt gekeken naar de mogelijkheden van transformatie naar zorg- en leisureconcepten. Op de nabijgelegen 'De Buitenplaats' wordt 'horeca' en 'leisure' ook als alternatief opgenomen.

Gelet op het overleg dat is gevoerd tussen de partijen en de lopende Samenwerkingsovereenkomst ligt het op de weg van de Gemeente gemengde bestemmingen, zoals combinaties van wonen en zorg en leisure mogelijk te maken ook voor De Plantage.

- Van Wijnen verzoekt de raad de mogelijkheden voor het verruimen van de bestemming op De Plantage naar onder ander 'Leisure' en 'Zorg', 'Wonen- en Zorg' en 'Horeca' mogelijk te maken in de Visie Werklocaties 2030, deze mogelijkheden dienen in ieder geval nader te worden onderzocht en niet bij voorbaat te worden uitgesloten.
- Van Wijnen verzoekt - ter behoud van de economische functie van De Plantage - de ontwikkeling van Bedrijven op De Plantage mogelijk te maken door het verruimen van de bestemming Bedrijven met flankerende functies, zoals detailhandel en horeca.

3. Woon-werk locaties

Uit de Conceptvisie blijkt niet wat het beleidsvoornemen is van de Gemeente over de woon-werkkavels. In het vigerende bestemmingsplan 't Spieghel 2010 is voor vier kavels een woonbestemming opgenomen, waarbij tevens beroepen aan huis zijn toegestaan ('woon-werkkavels'). Uit het gespreksverslag van de informatieavond d.d. 7 juli 2014 blijkt dat de Gemeente voornemens is voor deze locatie de woon-werkkavels op De Plantage te laten vervallen. In de Conceptvisie is het schrappen van deze woon-werklocaties niet opgenomen en ook niet nader onderbouwd.

Verder heeft Van Wijnen verzocht in de eerder genoemde overleggen om verruiming van de mogelijkheden voor wonen binnen de locatie De Plantage, eventueel in combinatie met de gebruiksmogelijkheden voor bedrijven.

Onduidelijk is wat de reden zou zijn voor het laten vervallen van de woon-werklocaties. Gesteld wordt dat een woning op een bedrijventerrein een beperking geeft voor naastgelegen bedrijven ten aanzien van geluid en andere overlast. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan 't Spieghel 2010 waar de woningen planologisch mogelijk zijn gemaakt, heeft deze afweging al plaatsgevonden. Het plan is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Onduidelijk en ongemotiveerd is waarom de Gemeente hier nu haar beleid over wil wijzigen. In de Provinciale Structuurvisie 2013 van de Provincie Utrecht wordt juist de voorgenomen ontwikkeling beschreven om voor 2028 meer woon-werk combinaties te realiseren. Het verzoek van Van Wijnen om ook de mogelijkheden voor uitbreiding van woon-werkfuncties nader te onderzoeken, sluit hierbij aan.

- Van Wijnen verzoekt de raad om in de vast te stellen Visie het gebruik van de gronden als woon-werkkavels te handhaven conform het vigerende bestemmingsplan en waar mogelijk de woon-werkfuncties uit te breiden dan wel de voorschriften te verruimen.

4. Detailhandel

De Conceptvisie pleit voor nieuwe bedrijvigheid, die de beoogde kantoorontwikkeling op het grondgebied van De Plantage kan vervangen. Kansrijke sectoren die voor De Plantage worden benoemd zijn bouw, logistiek en handel, aangezien deze sectoren veel innovatiekracht in zich hebben. Ook kansrijke functies als distributie- en afhaalpunten van internetwinkels worden benoemd.

In de Conceptvisie is niet aangegeven op welke wijze deze bedrijvigheid kan worden verwezenlijkt op De Plantage en welke bestemmingen de Gemeente daarvoor wenst te realiseren.

Het ontbreken van de bestemming detailhandel weerhoudt geïnteresseerden ervan te investeren in De Plantage. Zoals hierboven uiteengezet is dit al sinds 2011 aan het college gecommuniceerd en pleit Van Wijnen voor een verruiming van de bestemmingen op De Plantage. Om de economische functie van De Plantage te kunnen behouden is het noodzakelijk dat ook verschillende vormen van detailhandel wordt toegelaten.

4.1 Gedateerd detailhandelsbeleid

De ter inzage gelegd Conceptvisie ontbeert een visie en/of een strategie voor detailhandel binnen de Gemeente. Volgens de Conceptvisie wil het nieuwe college van B&W beter inspelen op trends en ontwikkelingen en nieuwe bedrijfspvormen, zoals bijvoorbeeld de opkomst van webwinkels. Hiertoe wordt de komende collegeperiode een nieuw detailhandelsbeleid ontwikkeld.

Indien de Gemeente voornemens is om een visie vast te stellen voor werklocaties, kan een visie op detailhandel niet ontbreken. Zeker nu wordt uitgegaan van 'behoud van een economische functie zonder kantoorontwikkeling'. Het bestaande detailhandelsbeleid dateert uit 2007 en is achterhaald, hierop is ten onrechte de Conceptvisie gebaseerd. Het speelt niet in op de nieuwe trends en ontwikkelingen, zoals internetwinkels en nieuwere winkelconcepten. Deze nieuwe trends en ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld wel verwoord in de structuurvisie van de Provincie uit 2007.

In de Conceptvisie wordt gesteld dat het bestaande detailhandelsbeleid van Leusden er vooral op is gericht om de huidige voorzieningenstructuur in stand te houden. Dit betekent dat hoofdwinkelcentrum De Hamershof en de vernieuwing van wijkwinkelcentrum De Biezenkamp beleidsmatig prioriteit hebben. Detailhandelontwikkelingen buiten de huidige winkelconcentraties worden niet zonder meer toegestaan.

4.2 Ruimte voor internetwinkels

In de Conceptvisie is opgemerkt dat er ruimte voor webwinkels zal moeten komen. De praktijkervaring leert dat bijna alle ondernemers met internetwinkels c.q. verzendbedrijven ook wensen dat er een (kleine) detailhandelsbestemming op de bedrijfsruimte rust. Dit is het gevolg van de (onderling verschillende) rechterlijke uitspraken over de toelaatbaarheid van internetwinkels op bedrijventerreinen. Het is van belang dat de Conceptvisie duidelijkheid en rechtszekerheid schept voor de ruimte die zij wenst te creëren voor internetwinkels.

4.3 Mogelijke nieuwe vormen van detailhandel

Uiteraard onderschrijft Van Wijnen de aanvulling uit het Collegebesluit dat de mogelijkheden voor volumineuze detailhandel wordt onderzocht. Echter, Van Wijnen verzoekt om ook andere (nieuwe) vormen van detailhandel te laten onderzoeken.

In de Conceptvisie is voor nabijgelegen werklocatie 't Spieghel wel het voornemen opgenomen om detailhandel te kunnen realiseren in aansluiting op de bestaande Eurofleur. Wat de ruimtelijke onderbouwing is voor deze afweging blijkt niet uit de Conceptvisie. De Plantage is door haar ligging en zichtlocatie wellicht nog beter als vestigingsplaats voor verschillende vormen van detailhandel dan 't Spieghel. De vraag is of er een ruimtelijke afweging aan deze beleidskeuze ten grondslag ligt, juist nu het College ook op de hoogte is van het feit dat een concrete partij zich wil vestigen op De Plantage.

Ondanks dat het College wel verschillende vormen van volumineuze detailhandel wil onderzoeken blijkt dat de vestiging van een discountsupermarkt op De Plantage op voorhand wordt uitgesloten. Volgens mededeling van de wethouder de heer Dragt tijdens de informatieavond op 7 juli 2014 is er op basis van de Conceptvisie geen mogelijkheid voor de vestiging van een bijzondere supermarkt, (zoals de Aldi) op De Plantage. Dit is niet nader (ruimtelijk) onderbouwd en onderzocht. Op dit moment dient zich een concrete kandidaat aan om op De Plantage een discountsupermarkt te vestigen, namelijk de Aldi.

Indien het College aanvullend zal onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor volumineuze detailhandel op De Plantage, dan dient tevens de mogelijkheid van een discountsupermarkt niet bij voorbaat te worden uitgesloten. De raad dient in het kader van de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken of het vestigen van een discountsupermarkt op De Plantage haalbaar is.

4.4 Nader onderzoek naar de versterkende effecten

De Aldi en Van Wijnen bieden aan om in overleg met de het College dan wel de raad een distributieplanologisch-onderzoek te laten uitvoeren naar de vestiging van een discountsupermarkt op De Plantage. Een discountsupermarkt trekt andere bezoekers aan dan de winkels voor dagelijkse boodschappen in het centrum, zoals blijkt uit onderzoek. Bovendien kan de vestiging van een dergelijke detailhandelsvestiging buiten de stad extra bezoekers aantrekken uit omliggende gemeente, en zal dit synergie-effecten hebben op de detailhandel in de bestaande winkelcentra.

Voorts heeft de vestiging van de Aldi en andere mogelijke detailhandel een aantrekkend effect op andere partijen die zich wensen te vestigen op De Plantage, dit zal leiden tot een snellere realisatie van De Plantage en bijdragen aan de doelstellingen van de Samenwerkingsovereenkomst. Bovendien biedt dit een uitgelezen kans voor het voornemen in de Conceptvisie om de economische functie van De Plantage te behouden.

Uit onderzoek van de Aldi blijkt dat Leusden een geschikte vestigingsplaats is, bovendien zal dit leiden tot een toename van arbeidsplaatsen voor binnen de gemeente. Uit de Conceptvisie blijkt dat Leusden ook als doelstelling heeft om arbeidsplaatsen te creëren, ook voor lager- en middelbaargeschoolden binnen de gemeente. De vestiging van een Aldi draagt bij aan dit beleidsvoornemen. Het is Van Wijnen bekend dat de Aldi een inspraakreactie heeft ingediend, waarin zij uitgebreid op deze punten ingaat.

Het onderzoeken van nieuwe vormen van detailhandel, waaronder een discountsupermarkt, sluit aan bij het beleid van de provincie Utrecht. In de Provinciale Structuurvisie (2013) is opgenomen dat de Provincie voldoende ruimte wil bieden aan de veranderende wensen van consumenten en het bedrijfsleven. Er wordt specifiek aandacht gevraagd voor transformatie van verouderde winkelcentra. Bij nieuwe plannen voor detailhandelsontwikkelingen dient te worden gekeken worden naar de behoefte van consumenten. Winkels die zich richten op de dagelijkse boodschappen hebben weinig tot geen last van de verandering van de samenleving. De toenemende rol van internet en nieuwe wensen van de consument hebben betrekkelijk weinig invloed op supermarkten.

In de beslissing over de mogelijkheid tot het vestigen van een discountsupermarkt op De Plantage dienen het College en de raad de belangen van Van Wijnen en Aldi (als concrete gebruiker) mee te nemen, bovendien dient het voornemen te zijn ingegeven door een afweging op grond van de ruimtelijke ordening.

De aanwezigheid van een discountsupermarkt binnen de gemeente zal een versterkend effect op de bestaande detailhandelsstructuur hebben, dit sluit bovendien aan bij de behoefte van de consumenten en inwoners van de gemeente en omliggende gemeenten. Uit de concrete interesse van een marktpartij blijkt dat er mogelijkheden zijn voor deze economische ontwikkeling in de gemeente

- Van Wijnen verzoekt de raad om de vestiging van verschillende vormen van detailhandel op De Plantage mogelijk te maken bij de vaststelling van de Visie Werklocaties 2030 (waaronder maar niet uitsluitend verkoop via internet, perifere en grootschalige detailhandel).
- Van Wijnen verzoekt de raad tevens om onderzoek te doen naar vestigingsmogelijkheden van andere vormen van detailhandel dan alleen volumineuze detailhandel, zoals onder andere een discountsupermarkt en internetwinkels.
- Van Wijnen verzoekt de raad de vestiging van detailhandel op De Plantage niet op voorhand uit te sluiten, nu het uitgangspunt is om de economische functie van De Plantage te behouden.

IV. Verplichtingen op grond van de Samenwerkingsovereenkomst

Op 28 juni 2010 hebben de Gemeente en Van Wijnen een samenwerkingsovereenkomst gesloten om de ontwikkeling en realisering van bedrijfsruimten, kantoren en woon-werkkavels mogelijk te maken op De Plantage. Hierbij hadden partijen onder andere tot doel de revitalisering en herstructurering van het oude kassengebied mogelijk te maken.

Uit de Samenwerkingsovereenkomst en de bedoelingen van partijen blijkt dat de zowel de Gemeente als Van Wijnen afspraken zijn overeengekomen om de ontwikkeling van kleinschalige kantoren op De

Plantage mogelijk te maken. Zie **Bijlage 2** voor de kaart van het Exploitatiegebied behorend bij de Samenwerkingsovereenkomst met de verkaveling en de verschillende functies.

In de Samenwerkingsovereenkomst zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden haar medewerking zal verlenen aan de herontwikkeling van De Plantage. De contractuele verplichting van de Gemeente houdt echter niet op bij het vaststellen van het bestemmingsplan. De Gemeente heeft zich in de Samenwerkingsovereenkomst vastgelegd om planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van het Exploitatiegebied. Het bestemmingsplan is vastgesteld voor een planperiode van tien jaar, totdat het Exploitatiegebied is gerealiseerd heeft de Gemeente de verplichting om medewerking te verlenen aan de realisatie.

Indien de Visie Werklocaties 2030 ongewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het nu ter inzage gelegde Conceptvisie, betekent dit dat de Gemeente haar verplichtingen uit de Samenwerkingsovereenkomst niet nakomt. Van Wijnen zal aanzienlijke schade lijden ten gevolge van niet-nakoming en deze op de Gemeente verhalen.

Dit is ten onrechte niet meegenomen in Paragraaf "Juridische aspecten" van het Collegebesluit. De Samenwerkingsovereenkomst tussen partijen eindigt uitsluitend indien het Exploitatiegebied is gerealiseerd en het Openbare gebied is bebouwd of indien er sprake is van faillissement, hetgeen niet het geval is.

Het College verwijst in de paragraaf "Juridische aspecten" in haar besluit naar de mogelijkheid die in artikel 17 van de Samenwerkingsovereenkomst wordt genoemd om in redelijkheid te overleggen tussen partijen over een gewijzigde voortzetting van de overeenkomst. Deze mogelijkheid is echter geschreven voor 'onvoorziene omstandigheden'. Uit de jurisprudentie blijkt dat de veranderende marktomstandigheden geen onvoorziene omstandigheden zijn. Bovendien was de toename van leegstand van kantoren al voorzien door partijen bij het vaststellen van de Samenwerkingsovereenkomst en het bestemmingsplan 't Spieghel 2010', zodat ook dit niet leiden tot een beroep op onvoorziene omstandigheden van de zijde van de gemeente. Er bestaat dus niet zonder meer de verplichting om te overleggen over gewijzigde voortzetting van de overeenkomst.

Van Wijnen overlegt uiteraard graag met de Gemeente over de ontwikkelingsmogelijkheden voor De Plantage, Van Wijnen wenst echter wel tot een gezamenlijke strategie te komen. De Gemeente stelt dat zij de 'Conceptvisie' heeft opgesteld om draagvlak te creëren bij partijen. Het creëren van draagvlak voor het wijzigen van contractuele afspraken op grond van de Samenwerkingsovereenkomst met Van Wijnen, kan echter niet plaatsvinden door het eenzijdig vaststellen van de zijde van de Gemeente van deze Visie.

De schade die Van Wijnen lijdt indien de Gemeente de privaatrechtelijke overeenkomst niet zal nakomen, gaat veel verder dan de mogelijke planschade die wordt genoemd in het Collegebesluit op pagina 8 en zal aanzienlijk meer zijn dan de genoemde € 1 miljoen euro in de financiële paragraaf in het Collegebesluit.

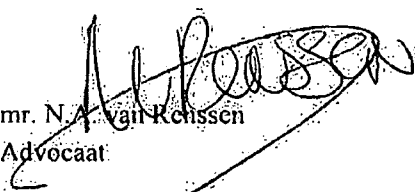
- Van Wijnen verzoekt de raad om bij het vaststellen van de Visie Werklocaties 2030 de verplichtingen van de Gemeente op grond van de Samenwerkingsovereenkomst tussen Gemeente en Van Wijnen d.d. 28 juni 2010, na te komen.
- Indien en voor zover de raad dan wel het College voornemens is het programma te wijzigen, verzoekt Van Wijnen de Gemeente om in gezamenlijk overleg een gewijzigd programma vast te stellen.
- Indien en voor zover de raad voornemens is de Conceptvisie vast te stellen inhoudende dat de kantoorlocaties en de woon-werkkavels op grond van vastgestelde het bestemmingsplan 't Spieghel 2010 worden geschrapt, verzoekt Van Wijnen de raad rekening te houden met de schadevergoeding die de Gemeente Van Wijnen verschuldigd zal zijn wegens niet-nakoming van de Samenwerkingsovereenkomst.

V. Conclusie

Van Wijnen verzoekt de raad bij het vaststellen van de Visie Werklocaties 2030 deze inspraakreactie in acht te nemen, de realisatie van de kantoorlocaties en woon-werkkavels in het vastgestelde onherroepelijke bestemmingsplan 't Spieghel 2010 mogelijk te maken en de verplichtingen van de Gemeente na te komen uit de Samenwerkingsovereenkomst voor De Plantage. Voorts verzoekt Van Wijnen in de Visie Werklocaties 2030 detailhandel mogelijk te maken op De Plantage en de mogelijkheden van verruiming van het planologische kader verder te onderzoeken, ter behoud en versterking van de economische functie van de werklocatie. Van Wijnen biedt aan om hier onderzoek naar te laten uitvoeren.

Uiteraard is Van Wijnen graag tot nadere toelichting bereid,

Met vriendelijke groet,
CMS Derks Star Busmann N.V.


mr. N.A. van Reussen
Advocaat

C/M/S

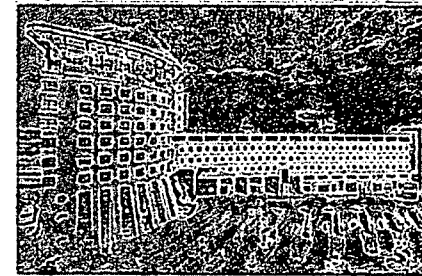
Law.Tax

Bijlage 1

**UTRECHTSE PROVINCIALE
KANTORENMARKT IN BALANS:
NAAR EEN KANTORENSTRATEGIE**
Stec Groep aan provincie Utrecht en
Utrechtse gemeenten

Stec Groep B.V.
Esther Geuting, Peije Bruil,
Guido van der Molen en Erik-Jan van Dijk
Oktober 2012

het ontwikkelen van minder meters en mogelijk ook meer kleinschalige kantoorpanden, in combinatie met het aanpassen van de fasering (langere uitgifteperiode tot 2030), is hier aan te raden. De gemeente Amersfoort heeft met het uitstellen van de plannen voor de locatie Trapezium al (enigszins) op ingespeeld. Zo kan het Stationsgebied meer dan voldoende voorzien in de behoefte van de eindgebruiker.



Veel te veel plannen voor kantoorruimte langs de snelweg A-28

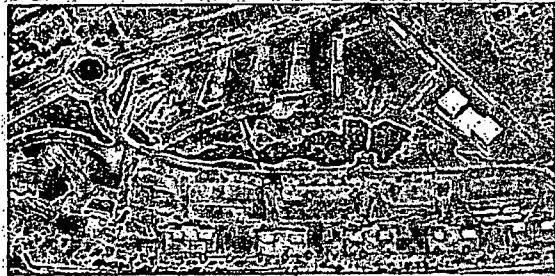
In totaal zijn er in de regio Amersfoort voor meer dan 140.000 m² bvo aan plannen voor kantoren langs of nabij de snelweg A-28. Dat is aanzienlijk meer dan de behoefte voor kantoorruimte langs snelwegen in deze regio van in totaal circa 85.000 m² bvo tot 2030 op snelweg én ov-knooppuntlocaties (de locatie Podium in Amersfoort is naast een snelweglocatie door de goede ov-bereikbaarheid ook interessant voor gebruikers die voorkeur hebben voor een ov-knooppuntlocatie).

Kies voor minder meters op de locatie Podium...

De gemeente Amersfoort heeft ruim 95.000 m² bvo kantoorruimte gepland op de locatie Podium, langs de snelweg A-28 en op loopafstand van station Amersfoort-Vathorst. Inmiddels is hier een tweetal moderne kantoorgebouwen gerealiseerd. Op basis van de nieuwbouwbehoefte in de regio en het aandeel van Amersfoort hierin, schatten we in dat inzetten op het ontwikkelen van circa 50.000 m² bvo tot 2030 voor snelweglocaties en ov-knooppuntlocaties in Amersfoort realistisch is. Dat is aanzienlijk minder dan de huidige planvoorraad. De locatie Podium scoort goed in de EER (top 10). De werkgelegenheid en vestigingen zijn toegenomen, wat niet vreemd is voor een ontwikkelingslocaties, maar ook de bereikbaarheid (per ov en auto) is goed. De planvoorraad voor de locatie is echter te fors. Dit vergt aanpassingen.

..., ontwikkel ook minder meters langs de snelweg in Leusden

Snelweglocaties zijn goed voor 15% tot 20% van de nieuwbouwvraag in de gemeente Leusden, dit komt neer op iets minder dan 15.000 tot 20.000 m² bvo tot 2030. Voor Leusden betekent dit dat schrappen in de plancapaciteit noodzakelijk is om te komen tot een gezonde verhouding tussen vraag en aanbod. In Leusden is een tweetal locaties, De Plantage en Buitenplaats, geschikt voor kleinschalige kantoorruimte (in combinatie met woon-werk eenheden). Dit past prima bij de aard en schaal van de Leusdense kantoorgebruiker. Al met



al is de totale plancapaciteit van 18.500 m² bvo op deze plek fors. De plannen voor het toevoegen van 30.000 m² bvo op de locatie Princenhof zorgen daarbij voor een extra overcapaciteit in de gemeente. Ook in de EER scoort deze locatie matig; de werkgelegenheid en het aantal vestigingen op deze plek zijn gedaald, het aanbod is toegenomen en er zijn weinig eindgebruikers naar deze locatie verhuisd (inkomende verhuisbewegingen). Ontwikkeling van nieuwe kantoorruimtes

op deze plek lijkt weinig kansrijk voor een succesvolle versterking van de economie op deze plek. Overweeg daarom ook te kiezen voor aanzienlijk minder meter op de locatie Princenhof.

Zet meer in op kleinschalige kantoorruimte in de woonwijk

In de regio Amersfoort zijn voornamelijk geen plannen bekend voor het ontwikkelen van kantoorruimte in de woonwijk. Juist in deze regio past dit goed (mede door de groei van het aantal kleine bedrijven en ZZP'ers in Amersfoort en omstreken). In de visie werklocaties van de gemeente Amersfoort wordt ingezet op functiemenging. Kantoren in de wijk passen hier goed bij.

4.2 ...en kies vooral voor het in balans houden van de bestaande voorraad

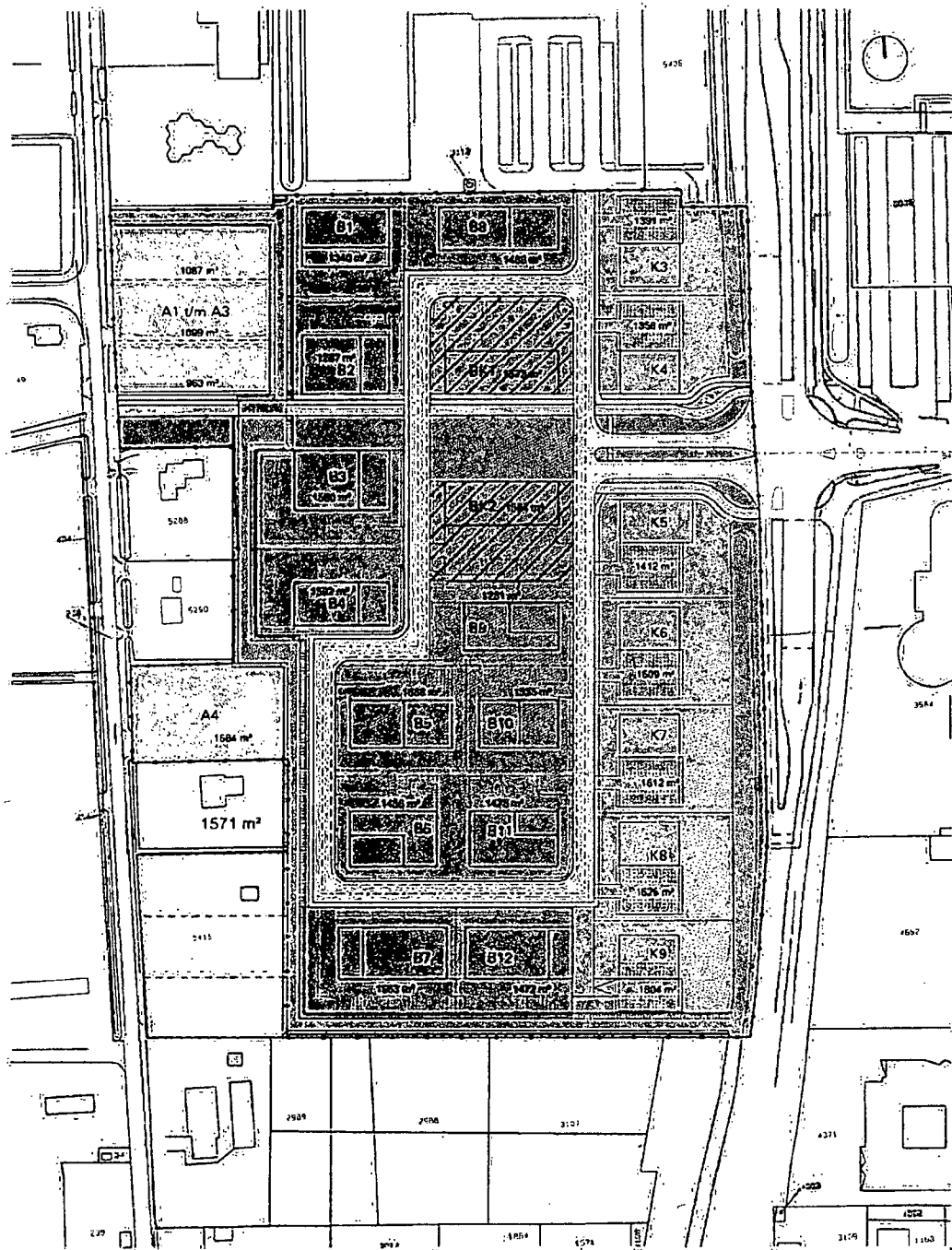
Bovengemiddeld aanbod van kantoorruimte beschikbaar in regio Amersfoort

In tabel 3 wordt een overzicht gemaakt van de bestaande kantoorlocaties in de regio Amersfoort. De regio Amersfoort beschikt over een totaal aanbod van meer dan 210.000 m² vvo, circa 17% van de totale voorraad in de regio (van circa 1,24 miljoen m² vvo). Zo'n 70% van deze voorraad vinden we terug op de formele kantoorlocaties in onderstaande tabel.

C/M/S

Law . Tax

Bijlage 2



plangrens	54.945 m ²	
exploitatiegrens	51.933 m ²	
uitgeefbaar Woonwerkkavels	4.833 m ²	9,3%
uitgeefbaar Bedrijfsruimte	21.034 m ²	40,5%
uitgeefbaar Kantoren	10.811 m ²	20,8%
openbaar gebied verharding	6.996 m ²	13,5%
openbaar gebied water	3.604 m ²	6,9%
openbaar gebied groen	4.655 m ²	9,0%
Totaal	51.933 m²	100%

Kavel wordt bestemd voor bedrijfshuisvesting (bouwhoogte 7 meter). In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij in de marktsituatie een argument moet worden gevonden voor een wijziging naar een kantoor. In verband met halfverlept parkeren wordt dan een maximale hoogte van 8,75 meter mogelijk.

datum: 26-11-2003
 schaal: 1:1500
 formaat: A3
 tekenwerk: 2405, 3060A bij 10
 referentie: AJK

projectnummer: **2405**
 rekeningnummer: **3060A**

onderdeel
 Bijlage 2 bij de Samenwerkingsovereenkomst
 De Plantage het Spieghele
 Tekening percelen Verkavelingstekening/Ruimtegebruik

werk
De Plantage

opdrachtgever
**Van Wijnen Projectontwikkeling
 Oost bv**

SVP

architectuur en stedenbouw

Postbus 456 telefoon: 033 470 11 69
 3200 AL Amersfoort fax: 033 470 05 11

Udo - Peeters, Caroline

Van: Gemeente Leusden
Verzonden: donderdag 14 augustus 2014 10:10
Aan: Verseon
Onderwerp: FW: Inspraak visie werklocatie Leusen 2030

Van: Fred Sewalt | Amersflora Bloemen en Planten
Verzonden: woensdag 13 augustus 2014 18:59
Aan: Gemeente Leusden
CC: Backupgemeente
Onderwerp: Inspraak visie werklocatie Leusen 2030

LS.

In een reactie op Uw gepresenteerde visie werklocatie 2030 gaarne aandacht voor het navolgende:

Zou graag zien dat de woonwerk eenheden aan de Noord kant van de Ursulineweg (voorheen Esveld) gerealiseerd worden.

Dat het Bos achter dit perceel gehandhaafd blijft, als buffer tussen wonen en de wellicht te realiseren snelweg gerelateerde ondernemingen.

Dat wij in september as. zoals afgesproken met Mevr. Udo een onderhoud hebben, hoe wij mogelijk in het toekomstplaatje kunnen worden ingepast, en eventueel de huidige bestemming wellicht kan worden gewijzigd.

Gaarne bereid het e.e.a.mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Fred Sewalt

Amersflora | Bloemen en Planten
Ursulineweg 5A
3833AA Leusden

www.amersflora.nl



Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 14 augustus 2014 22:19
Aan: Gemeente Leusden
CC: Backupgemeente
Onderwerp: Inspraak visie werklocaties Leusden 2030

Geacht college,

Uw stukken met name over de Fliert in Achterveld met interesse gelezen.

Onderstaand mijn zienswijzen:

1. Inspraak omwonenden die met hun woningen geluidsoverlast ondervinden van de Fliert.

Zeer slecht van de gemeente Leusden om niet in het vroege overlegstadium met het bureau de omwonenden erbij te betrekken. Men had er ook voor kunnen kiezen 1 persoon uit te nodigen als
toehoorder.

2. Minder drempels

In een van de stukken staat dit als aandachtspunt voor de Fliert. Zover ik weet ligt er op de Fliert geen enkele drempel. Dit houdt dus in dat ondernemers van de Fliert blijkbaar gaan uitmaken
of er wel of geen drempels in de bewoonde omgeving komen, terwijl het juist de autobedrijven zijn die de snelheidsovertredingen maken.

3. Bij meer bedrijfswoningen hoort het zich houden aan de voorschriften betreffende lawaai/productie van de bedrijven.

Hierover vind ik niets terug in de stukken. Er dient duidelijk vermeld te worden dat er streng gehandhaafd moet worden op bedrijfslawaai, waaronder ook valt het verbieden van midden in
nacht vertrekkende zware vrachtauto's van Avema, die omwonenden uit hun slaap halen. Ook geluidsproducerende afzuiginstallaties mogen na 17.00 uur niet meer draaien (Dijkhof)
Als ondernemers zich met drempels mogen bemoeien dan mogen omwonenden zich zeker bemoeien met geluidsnormovertreders!

4. waarom alleen bedrijven in handel en bouw toelaten?

Al deze bedrijven produceren veel decibellen. Ook de bedrijven die net buiten het bedrijventerrein liggen geven al voldoende overlast. Worden alle activiteiten aan de Hessenweg in de
buurt van de Fliert gecontroleerd? Hier en daar ontstaan m.i. illegale bedrijven die in schuren produceren/werken met geopende deuren.
De Achterveldse bevolking is niet achterlijk en zou ook wel eens behoefte kunnen hebben aan een solitair kantoor, zodat het knooperf aan de Hessenweg alleen een woonbestemming zou kunnen
krijgen. Het bureau geeft zelf al aan dat er nevenfuncties moeten worden toegevoegd i.v.m. te eenzijdige ontwikkeling.

5. Opfrissen entree de Fliert

Zeer onzinnig, waarschijnlijk wordt bedoeld het opfrissen van de entree van het dorp komend vanaf Barneveld. Mijn voorstel zou zijn geld te steken in een rotonde bij de Klettersteeg die duidelijk aangeeft dat men in een 30km-gebied komt met een afslag naar het bedrijventerrein. Dit remt tevens de snelheid bij de ingang van het dorp. Tot de rotonde kan 60km worden gereden. Het bord bebouwde kom kan geplaatst worden vlak voor de rotonde. Na de rotonde wordt het 30 km.

6. wegdek Hessenweg moet met geluidwerend asfalt worden belegd.

Omdat de Hessenweg tussen Klettersteeg en het nu bestaande 30km bord, gezien vanaf Barneveld een belangrijke aanvoerrote is voor het bedrijventerrein en er veel auto's naar de Fliert gaan wordt het eens tijd dat het ruwe lawaaiproducerende en slechte hobbelerende wegdek wordt vernieuwd. Graag overleg hierover. Staat al langer gepland bij de Gemeente maar er gebeurt nog steeds niet.

Ik kreeg tranen in de ogen toen ik over het nieuw geasfalteerde wegdek reed van de Asschatterweg naast het nieuwe fietspad. Bovendien zijn de hoge drempels op de Asschatterweg verdwenen waarschijnlijk om snelle automobilisten te pleasen.

Altijd bereid tot nader overleg over de genoemde punten.

Met vriendelijke groet,

W.W.M. Bouwman,

