

NOTA ZIENSWIJZEN

**Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'De Buitenplaats' en het
daarbij behorende beeldkwaliteitsplan**

mei 2017
Gemeente Leusden

Inhoud

Inleiding.....	3
Zienswijze 1.....	4
Zienswijze 2.....	6
Zienswijze 3.....	7
Zienswijze 4.....	11
Zienswijze 5.....	11
Zienswijze 6.....	11
Zienswijze 7.....	11
Zienswijze 8.....	12
Zienswijze 9.....	14
Zienswijze 10.....	15
Ambtshalve wijzigingen.....	15

Bijlage 1: de ingediende zienswijzen

Bijlage 2: weergave profiel behorend bij zienswijze 2 onderdeel 1

Bijlage 3: overzicht zone, behorend bij zienswijze 3 onderdeel 5

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'De Buitenplaats' heeft, samen met het bijbehorende beeldkwaliteitsplan, met ingang van 3 maart 2017 tot en met 13 april 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 10 zienswijzen binnengekomen. Het betreft de volgende zienswijzen:

Zienswijze 1:

Een e-mail namens omwonenden van de locatie Buitenplaats: fam. Esveldt, K. Hoekstra, E. Groenevelt, T. Kamerbeek, fam. Van Valkengoed, H. Oudshoorn- de Boer, C. van der Wel, J. en T. Wouters, A. van Woerkom, R. Hendriks, F. Sewald, T. Hilhorst en fam. Van der Veldt.

Zienswijze 2:

Namens Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V.

Zienswijze 3:

Namens mevr. Hoekstra, Ursulineweg.

Zienswijze 4:

Namens fam. Sewald, Ursulineweg.

Zienswijze 5:

Namens G. van Valkengoed, A. van Valkengoed en A.T. Schimmel, Ursulineweg.

Zienswijze 6:

Namens dhr. Hilhorst, Ursulineweg.

Zienswijze 7:

Namens de Gasunie Transport Services B.V..

Zienswijze 8:

Namens dhr. Pouw, Ursulineweg.

Zienswijze 9:

Namens H. Oudshoorn-De Boer, Ursulineweg.

Zienswijze 10:

Namens het Waterschap Vallei & Veluwe.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk voor behandeling. De zienswijzen worden hierna, per samenhangend punt samengevat en beantwoord. Na de zienswijzen zijn de ambtshalve aanpassingen opgenomen. Tot slot zijn de ingediende zienswijzen tevens als bijlage opgenomen.

Zienswijze 1

Een e-mail namens omwonenden van de locatie Buitenplaats: fam. Esveldt, K. Hoekstra, E. Groenevelt, T. Kamerbeek, fam. Van Valkengoed, H. Oudshoorn- de Boer, C. van der Wel, J. en T. Wouters, A. van Woerkom, R. Hendriks, F. Sewald, T. Hilhorst en fam. Van der Veldt.

Samenvatting (bestaande uit vier onderdelen)

1. Het is mogelijk en waarschijnlijk dat aan de zuidzijde van de Buitenplaats parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het laden en lossen van de bedrijven kan ook op die locatie gebeuren, dit zal met de nodige geluidsoverlast gepaard gaan.

Reactie gemeente:

Het is inderdaad mogelijk dat de bedrijven die zich gaan vestigen op de Buitenplaats, aan de zuidzijde van het bedrijventerrein het parkeren en het laden en lossen organiseren. Die activiteiten veroorzaken in meer of mindere mate geluid. Het geluidniveau dat kan ontstaan op de Buitenplaats valt binnen de normen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Op de Buitenplaats zijn bedrijven toegestaan van milieucategorie 1 en 2. De milieucategorie houdt rekening met diverse aspecten bij een bedrijf die hinder kunnen veroorzaken, zoals geur/stof/geluid/gevaar. Bedrijven van milieucategorie 1 zijn de bedrijven die het minste hinder veroorzaken, en kunnen doorgaans direct in een woonwijk geplaatst worden (de minimale afstand tussen de woning en dat bedrijf moet 10 meter bedragen). Bedrijven met een hogere milieucategorie kunnen meer hinder veroorzaken waardoor de afstand van die bedrijven tot woningen groter moet zijn. Bedrijven met de milieucategorie 2 moeten een minimale afstand van 30 meter tot woningen in acht nemen.

Het gebied rondom de Buitenplaats heeft het karakter van een gemengd gebied vanwege de aanwezigheid van verschillende functies (wonen en bedrijvigheid). Hierdoor kan voor de Buitenplaats de richtafstand worden verlaagd met één milieucategorie, naar categorie 1.

Met andere woorden; als de afstand van het bedrijfsgebouw of bedrijfsperceel van de Buitenplaats tot de gevel van omliggende woningen op minimaal 10 meter ligt, heeft dit geen onacceptabele gevolgen voor die woonfuncties. Hiermee is niet gezegd dat u niets hoort vanaf het bedrijventerrein, maar het geeft aan dat het geluid dat u hoort maatschappelijk acceptabel is. Overigens is de afstand van het bedrijventerrein (zowel aan de oost- en zuidzijde) tot aan de rand van de Ursulineweg 18 meter.

Conclusie:

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

2. Alle omwonenden zijn een zeer groene uitstraling gewend. Bij de uitleg over de inrichting van het terrein, is aangegeven dat het de bedoeling is dat er sprake is van transparantie met zicht op het nieuwe bedrijventerrein. Er wordt een niet bladhoudende haag aangelegd met enkele groepjes bomen. Deze transparantie vinden wij niet prettig. Het is beter om een zogenaamde Greenwall van 3 meter hoog om het terrein te bouwen. Deze Greenwall beperkt ook het geluid vanaf het bedrijventerrein.

Reactie gemeente:

Wij hebben de plaatsing van de Greenwall onderzocht, daarbij hebben wij ook overleg gehad met de leverancier. De Greenwall is ontworpen voor het tegengaan van wegverkeerslawaaï. In die situatie moet het bij de bron worden geplaatst (zo dicht mogelijk bij de weg). De Greenwall is om die reden niet geschikt om geluid van een bedrijventerrein effectief te verminderen. De drie meter hoge Greenwall zal, ondanks zijn de groene uitstraling, een ondoordringbare scheiding in het gebied en zijn omgeving creëren. Dit komt in onze ogen niet ten goede aan de ruimtelijke beleving van het gebied. Ons alternatief is een bladhoudende haag met een hoogte van twee meter en een dikte van één meter. Een natuurlijke haag met deze omvang ontnemt voor een groot deel het zicht op (de activiteiten van) het bedrijventerrein. Voor het landschappelijke beeld past een dergelijke haag ook veel beter in deze omgeving.

Conclusie:

Het beeldkwaliteitsplan wordt op dit punt aangepast, in het plan wordt opgenomen dat een bladhoudende haag wordt gerealiseerd van circa twee meter hoog met een dikte van één meter. Deze haag is bij de aanplant al nagenoeg van die hoogte.

3. Vanaf de A28 naar Leusden is er vaak sprake van een behoorlijke verkeersopstopping. Het verkeer zal met de komst van het beoogde bedrijfsterrein toenemen en de doorstroom van autoverkeer verder verslechteren.

Reactie gemeente:

Door adviesbureau Royal Haskoning DHV is een studie uitgevoerd naar de verkeersafwikkeling van de Randweg tussen de af- en oprit van de rijksweg A28 en de Groene Zoom. De aansluiting van de Spieghelweg op de Randweg blijkt uit deze studie niet de bepalende factor bij de doorstroming van de Randweg. Geconcludeerd wordt dat de stremming in afwikkeling op de Randweg te wijten is aan een verhoogd aanbod bij de aansluiting Randweg-Groene Zoom-Plesmanstraat. Met name het verkeersaanbod van- en naar de Plesmanstraat is hier fors toegenomen, waardoor het kruispunt in de ochtendspits zijn maximale capaciteit overschrijdt wat vervolgens een terugslag in de wachtrij tot gevolg heeft op de Randweg. Om de verkeersdoorstroming te verbeteren wordt nog nagedacht over maatregelen om de capaciteit te verruimen.

Conclusie:

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

4. De vluchtroute van het bedrijventerrein uitkomende op de Ursulineweg dient goed ontworpen te worden, zodat daarvan alleen bij daadwerkelijke calamiteiten gebruik wordt gemaakt.

Reactie gemeente:

Bij de inrichting van het terrein wordt goed naar dit punt gekeken, het is niet onze bedoeling om sluipverkeer te stimuleren. Hoe de precieze inrichting er uit ziet is op dit moment nog niet bekend.

Conclusie:

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

Zienswijze 2

Namens Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V.

Samenvatting (bestaande uit twee onderdelen)

1. Binnen het bouwvlak zijn aaneengesloten volumes van aanzienlijke hoogte en grootte mogelijk. Dit heeft een grote negatieve ruimtelijke invloed (waaronder beeldkwaliteit) op de omgeving.

Reactie gemeente:

Bij het opstellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is zorgvuldig gekeken naar de inpassing van een hoogwaardig bedrijventerrein in de omgeving. De Buitenplaats grenst immers aan het landschappelijke buitengebied van Leusden. Het huidige bestemmingsplan ('t Spieghele – Buitenplaats) maakt een kantorencomplex mogelijk met een bouwhoogte van 11,7 meter (aan de kant van de Randweg is de maximale hoogte 15,6 meter) en er mogen woonwerkkavels gerealiseerd worden aan de randen van de Buitenplaats. Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt een andere ruimtelijke invulling mogelijk. Voor dit plan is een overgangszone ontworpen waarin water en groenvoorzieningen een plek krijgen. Deze overgangszone wordt ingevuld door middel van een aantal boomgroepen en de bedrijfskavels worden omzoomd door een twee meter hoge bladhoudende haag van één meter dik. Aan de zuidzijde van het bedrijventerrein zijn de mogelijkheden voor de bouw van bedrijfsbebouwing beperkter dan op rest van het terrein, omdat de zuidzijde grenst aan het landschap en de daar gevestigde woningen. Met dit ontwerp zijn de afstanden van de mogelijke bebouwing ten opzichte van de bestaande woningen vergroot. De nieuwe invulling van de Buitenplaats als hoogwaardig bedrijventerrein, is volgens ons zorgvuldig en met voldoende kwaliteit ingepast in de bestaande omgeving.

Als bijlage bij deze zienswijze is een profiel opgenomen van de huidige bebouwingsmogelijkheden vergeleken met het profiel voor de nieuwe situatie.

Conclusie:

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

2. Voor een goede beeldkwaliteit is een groene buffer tussen de Ursulineweg en de bebouwing aan de zuidzijde van de Buitenplaats noodzakelijk. Deze groene buffer moet van een aanzienlijke omvang zijn (dichtheid en hoogte).

Reactie gemeente:

Wij gaan een bladhoudende haag aanleggen rondom het terrein met een hoogte van circa twee meter en een dikte van één meter. Hierdoor ontstaat er een groene buffer van een aanzienlijke omvang.

Conclusie:

Het beeldkwaliteitsplan wordt op dit punt aangepast.

Zienswijze 3

Namens mevr. Hoekstra, Ursulineweg.

Samenvatting (bestaande uit tien onderdelen)

1. De gemeentelijke visie van kleinschalige functies met nadruk op wonen is met dit plan voor een grootschalig bedrijventerrein verlaten. Dit is een te grote aantasting van het landschappelijke karakter van de Ursulineweg en niet passend bij de ontwikkeling van de woonfuncties langs de Ursulineweg.

Reactie gemeente:

Voor de locatie de Buitenplaats geldt nu het bestemmingsplan 't Spieghel-Buitenplaats. Op grond van dat plan is een groot kantorencomplex mogelijk gemaakt (met bouwhoogtes van 11,7 meter en aan de Randweg 15,6 meter) met daaromheen meerdere woon-werkkavels voor de kleinere ondernemers. Er komt echter geen vraag uit de kantorenmarkt voor de daadwerkelijke realisatie van kantoren. Eind 2014 heeft de gemeente de visie werklocaties Leusden 2030 vastgesteld. Daarin is opgenomen dat de locatie de Buitenplaats zich zal ontwikkelen als bedrijvenlocatie. De ontwikkeling die wij nu mogelijk willen maken, sluit wat de schaal van de bebouwing betreft aan bij de huidige bebouwingmogelijkheden. De functie van bedrijventerrein sluit aan bij de visie werklocaties Leusden 2030. De inpassing van het plan in relatie tot de omgeving is zorgvuldig gedaan met oog voor de landschappelijke overgang en de bestaande woonfuncties.

Zie ook zienswijze 2, bij onderdeel 1, dat een overlap heeft met dit onderwerp.

Conclusie:

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

2. De naar de Ursulineweg gekeerde gevels worden door de opzet van het plan zijgevels of achterkant situaties met de daarbij behorende functies van parkeren en laden en lossen.

Reactie gemeente:

Zie zienswijze 1, bij onderdeel 1 met betrekking tot het aspect parkeren en het laden en lossen.

De overgang van de zuidzijde van de Buitenplaats naar de Ursulineweg is een overgang die zich kenmerkt door een overgangszone van water en groenvoorzieningen. Zie zienswijze 2, bij onderdeel 1 voor onze overwegingen met betrekking tot de overgang van die kant van het terrein naar de Ursulineweg.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan bevatten meerdere aspecten die erop gericht zijn om een hoogwaardig bedrijventerrein te realiseren. In het bestemmingsplan is bijvoorbeeld opgenomen dat buitenopslag niet is toegestaan. Het beeldkwaliteitsplan bevat kaders voor een kwalitatieve inrichting en architectuur van het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein de Buitenplaats wordt geen doorsnee bedrijventerrein maar wordt (door de inrichting en de verplichte beeldkwaliteit) naar een kwalitatief hoger niveau gebracht. Dit geldt ook voor de zijde van het bedrijventerrein dat naar de Ursulineweg is gekeerd.

Op grond van het geldende plan, kunnen parkeer- en laad- en losbewegingen aan de Ursulineweg plaatsvinden, omdat alle woonwerkkavels op de Ursulineweg ontsloten zouden worden. In de nieuwe situatie wordt er niet ontsloten op de Ursulineweg.

Conclusie:

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

3. Er zal sprake zijn van geluidsoverlast door aankomend en vertrekkend (vracht)verkeer en het daarbij behorende laden en lossen.

Reactie gemeente:

Zie zienswijze 1, bij onderdeel 1 met betrekking tot het aspect geluidshinder en het laden en lossen. Hierbij willen wij nog benadrukken dat de Ursulineweg zelf niet voor het laad- en los verkeer gebruikt wordt. Het bestemmingsverkeer voor de Buitenplaats zal via de Spieghelweg de Buitenplaats bereiken.

Conclusie:

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

4. De representativiteit naar de Ursulineweg wordt niet bereikt als op eigen terrein een hekwerk geplaatst mag worden met een hoogte van 2 meter. Daarmee wordt de visuele beleving er één van een achterkant situatie.

Reactie gemeente:

Er komt een overgangszone van water en groenvoorzieningen. Wij gaan een bladhoudende haag aanleggen rondom het terrein met een hoogte van circa twee meter en een dikte van één meter en er komen groepjes bomen. Hierdoor ontstaat er een groene buffer van een aanzienlijke omvang. Het zicht op hekwerken op het eigen terrein van de bedrijven (als ze al worden aangelegd) wordt hiermee ontnomen. Ook het zicht op geparkeerde auto's neemt hierdoor af. De visuele beleving van de zijde van het terrein dat is gericht naar de Ursulineweg, wordt daarmee niet een 'harde' visuele beleving van de achterkant.

Conclusie:

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

5. De bouwhoogte en kapvorm gaan ook wijzigen. Nu is nog sprake van een kap met een goothoogte van 6 meter en een hoogte van maximaal 9 meter. In het nieuwe plan is een gebouw met plat dak mogelijk met een hoogte van 9 meter waarbij het kantoorgedeelte een hoogte mag bereiken van 16 meter.

Reactie gemeente:

De hoogte van de bedrijfsbebouwing blijft gelijk (9 meter). Deze kunnen bij de woon-werkkavels op 5 meter achter de 1^e bebouwingslijn (woonhuis) plaatsvinden. Het kantorencomplex mag een hoogte krijgen van 11,7 meter en aan de Randweg 15,6 meter, de bedrijfsbebouwing krijgt voor het grootste gedeelte een hoogte van 9 meter.

In de nieuwe situatie kan het kantoordeel maximaal 16 meter hoog worden, dit kantoordeel richt zich op de Randweg en de interne ontsluitingsstraat. Het kantoordeel is een ondergeschikte functie van het bedrijfsdeel, maar deze zorgt wel voor de uitstraling van de bedrijfslocatie. Het is de verwachting dat deze compact wordt, met de mogelijkheid dat ze dan wel maximaal 16 meter hoog worden. Aan de zuidzijde is voor het kantoordeel een hoogtebeperking opgenomen van maximaal 9 meter (dit is op de verbeelding aangegeven). Naar aanleiding van de zienswijze is er voor gekozen om deze zone aan de oostzijde door te trekken, met een breedte van ca. 7 meter. Uitzondering is wel direct aan de Randweg, aangezien we aan deze zijde de uitstraling willen realiseren. Als bijlage is een schets weergegeven hoe deze zone zal worden opgenomen op de verbeelding.

Conclusie:

Dit punt geeft aanleiding om de verbeelding bij het bestemmingsplan aan te passen. Aan de oostzijde komt een zone van 7 meter breed waar de maximale hoogte 9 meter is.

6. Er wordt niet ingegaan op de uitkomsten van het bewonersoverleg dat is gevoerd in het kader van de kernrandzonevisie.

Reactie gemeente:

In overleg met de provincie Utrecht heeft de gemeente Leusden besloten om voor delen van het Centraal Buitengebied een kernrandzonevisie op te stellen. Daarvoor zijn verschillende aanleidingen:

Binnen het Centraal Buitengebied is sprake van een tweetal concrete ruimtelijke initiatieven waarover een afweging noodzakelijk is. Het eerste initiatief betreft het vervangen van tuincentrum Amersflora aan de Ursulineweg door een aantal vrijstaande woningen. Ook de vrijliggende kavel aan de westzijde van het tuincentrum is bij deze ontwikkeling betrokken. Het tweede initiatief betreft het ontwikkelen van een tweede gemeentelijke sporthal. Beoogde locatie is de noordzijde van het Burgemeester Buiningpark.

Deze kernrandzonevisie bepaalt niet hoe de Buitenplaats eruit komt te zien of welke functies daar gerealiseerd mogen worden. Daarnaast volgt de kernrandzonevisie een eigen traject in samenwerking met de provincie, dat op dit moment nog niet is afgerond. Bij het opstellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor de Buitenplaats, is rekening gehouden met de mogelijke komst van extra woningen, omdat er al woningen aan de Ursulineweg staan, is in ieder geval al bij de inpasbaarheid van het bedrijventerrein rekening gehouden met de aanwezigheid van woningen.

Conclusie:

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hier op aan te passen.

7. Dit plan zal ernstig afbreuk doen aan de directe (woon)omgeving. Het karakter van een landelijke ontsluitingsweg, gelegen in een groene setting, zal ernstig worden aangetast. Het volledig afschermen van de bedrijfsfuncties blijft de enige oplossing. Er kan een aarden wal worden aangelegd van minimaal 3 meter hoog. Een (groen)scherf of wand wordt als minder aantrekkelijk aangemerkt omdat het (o.a.) statisch uitziet en wekt de associatie met geluidsschermen langs wegen.

Reactie gemeente:

Zie zienswijze 1, bij onderdeel 2. De aanleg van een aarden wal van drie meter hoog is geen werkbare oplossing omdat dit een behoorlijk ruimtebeslag met zich brengt.

Conclusie:

Het beeldkwaliteitsplan wordt op dit punt aangepast, hierin wordt opgenomen dat een bladhoudende haag wordt gerealiseerd van circa twee meter hoog met een dikte van één meter.

8. Het is niet duidelijk of de zijde van het bouwvlak dat evenwijdig verloopt aan de Ursulineweg is bedoeld als voorgevel. Er zouden voorgevels gerealiseerd kunnen worden met een daarbij behorende hoogte van 16 meter.

Zie ook zienswijze 3, bij onderdeel 5.

Reactie gemeente:

Aan de zijden van de Ursulineweg is geen voorkantbenadering beoogd. Op de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan, is in ieder geval de bouw van het kantoorgedeelte aan de zuidzijde van de Buitenplaats uitgesloten.

Conclusie:

Dit punt geeft aanleiding om de verbeelding bij het bestemmingsplan aan te passen. Aan de oostzijde komt een zone van 7 meter breed waar de maximale hoogte 9 meter is.

9. Het plan geeft aan dat ten behoeve van het kantoorgedeelte bij het bedrijf, de maximale hoogte van 9 meter mag worden overschreden met één bouwlaag tot maximaal 16 meter. Een kantoorgedeelte met een hoogte van 7 meter lijkt ons heel (onnodig) hoog. Dat moet toch ook lukken met een maximale hoogte van 13 meter, daardoor is het kantoorgedeelte maximaal 4 meter hoog.

Reactie gemeente:

De laag voor de bouw van het kantoorgedeelte is niet specifiek bedoeld voor de bouw van slechts één bouwlaag. Dit staat nu wel in het ontwerpbestemmingsplan. De omvang van het kantoorgedeelte is afhankelijk van de omvang van het totale bedrijf (het kantoorgedeelte mag max. 30% bedragen van de begane grond van het bedrijf). Als één bouwlaag een hoogte zou hebben van 7 meter dan is dat inderdaad heel hoog. Als gemeente maken wij een ambtshalve aanpassing zodat er niet letterlijk komt te staan dat het één bouwlaag mag zijn. Wij gaan niet aangeven hoeveel bouwlagen er gemaakt mogen worden, de hoogte van maximaal 16 meter blijft echter ongewijzigd. Deze hoogte draagt bij aan de hoogwaardigheid van het bedrijventerrein door de mogelijkheid van het hoogteaccent.

Conclusie:

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen. (zie de ambtshalve aanpassingen bij het bestemmingsplan onder punt 2).

10. Voor licht- en andere masten, is een maximale bouwhoogte opgenomen van 12 meter. Masten met een hoogte van 6 meter volstaan ruimschoots om het eigen terrein te verlichten. De hoogte van 12 meter kan daarom aangepast

worden in dit plan. Hogere masten zorgen voor meer strooilicht, dit is ongewenst voor de woonomgeving.

Reactie gemeente:

De hoogte van de lichtmasten wordt aangepast, deze mogen maximaal 6 meter hoog zijn. De hoogte van andere masten mag maximaal 10 meter zijn. Het aantal vlaggenmasten per bedrijf is maximaal 3.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. In de regels worden de bovenstaande hoogtes van de masten opgenomen en het aantal voor de vlaggenmasten.

Zienswijze 4

Namens fam. Sewald, Ursulineweg.

Deze zienswijze is hetzelfde als zienswijze 3. Voor de samenvatting en de beantwoorden verwijzen wij dan ook naar zienswijze 3.

Zienswijze 5

Namens G. van Valkengoed, A. van Valkengoed en A.T. Schimmel, Ursulineweg.

Deze zienswijze is hetzelfde als zienswijze 3. Voor de samenvatting en de beantwoorden verwijzen wij dan ook naar zienswijze 3.

Zienswijze 6

Namens dhr. Hilhorst, Ursulineweg.

Deze zienswijze is hetzelfde als zienswijze 3. Voor de samenvatting en de beantwoorden verwijzen wij dan ook naar zienswijze 3.

Zienswijze 7

Namens de Gasunie Transport Services B.V..

Samenvatting (bestaande uit drie onderdelen)

1. Wij verzoeken u om lid 7.2. zodanig aan te passen dat bouwwerken ten behoeve van de leiding mogen worden gebouwd en dat overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan.

Reactie gemeente:

Wij nemen dit voorstel over.

Conclusie:

De regels van het bestemmingsplan worden op dit punt aangepast.

2. Wij verzoeken u om lid 7.3 met betrekking tot het afwijken van bouwregels aan te passen.

Reactie gemeente:

Wij nemen dit voorstel over.

Conclusie:

De regels van het bestemmingsplan worden op dit punt aangepast.

3. Op de locatie van de gasleiding worden meerdere bestemmingen (Groen en Verkeer) van kracht. Gezien de veiligheidsaspecten die gelden voor een gasleiding, verzoeken wij u om een rangorde tussen de bestemmingen aan te geven waarbij de bestemming 'leiding-Gas' voorrang krijgt.

Reactie gemeente:

Wij nemen dit voorstel over.

Conclusie:

De regels van het bestemmingsplan worden op dit punt aangepast.

Zienswijze 8

Namens dhr. Pouw, Ursulineweg.

Samenvatting (bestaande uit acht onderdelen)

1. In het stedenbouwkundig plan is niet expliciet aangegeven hoe de maximale 9 meter hoogtelijn in het platte vlak loopt.

Reactie gemeente:

Op de verbeelding is aan de zuidzijde van de Buitenplaats aangegeven waar geen kantorengedeelte mag komen. Hier kan dus niet het kantorengedeelte komen van maximaal 16 meter hoog. De maximale hoogte voor dat gedeelte is 9 meter. Aan de oostzijde van de Buitenplaats wordt nog eenzelfde zone toegevoegd waardoor ook daar een hoogtelijn loopt waar de bebouwing maximaal 9 meter mag zijn.

Conclusie:

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

2. De oriëntatierichting van de maximale hoogte van 16 meter voor het kantoordeel behorend bij de bedrijfsbebouwing loopt door tot vóór Ursulineweg 8. Dit heeft de nodige schaduwvorming tot gevolg en leidt tot economische planschade. Deze oriëntatierichting dient daarom ruim vóór de hoek Randweg Ursulineweg 8 te stoppen.

Reactie gemeente:

Zie zienswijze 3, bij onderdeel 8.

Conclusie:

Dit punt geeft aanleiding om de verbeelding bij het bestemmingsplan aan te passen. Aan de oostzijde komt een zone van 7 meter breed waar de maximale hoogte 9 meter is.

3. Het is niet acceptabel om, aan de zijde van Ursulineweg 8, op de verdiepingen gevelopeningen ten behoeve van daglichttoetreding te maken.

Reactie gemeente:

De afstand van de bedrijfsbebouwing ten opzichte van de woningen is zodanig groot dat gevelopeningen gemaakt zouden mogen worden. De hogere kantoorgedeelten van de bedrijfsgebouwen, mogen bovendien niet aan de zuid- en oostzijde gerealiseerd worden na de aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie:

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

4. Er is niet aangegeven in welk segment het bedrijventerrein valt.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is aangegeven dat het gaat om bedrijven die behoren tot de milieucategorie 1 en 2 (zie bijvoorbeeld artikel 3 op pagina 9 van de regels van het bestemmingsplan). In bijlage 1 bij het bestemmingsplan is de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen die aangeeft welk type bedrijven bij deze categorieën horen.

Conclusie:

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

5. Het is niet duidelijk waar het laden en lossen kan worden gesitueerd. Het is niet gewenst om deze functies aan de buitenzijden (richting Ursulineweg 8) te laten plaatsvinden.

Reactie gemeente:

Zie zienswijze 1, bij onderdeel 1. De beantwoording van dat onderdeel van die zienswijze, is geschreven voor de zuidzijde van de Buitenplaats maar is tevens van toepassing voor de oostzijde van de Buitenplaats.

Conclusie:

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

6. De voorgestelde sobere uitstraling van de openbare ruimte en de toepassing van asfalt, past niet bij een hoogwaardig bedrijventerrein. Aanpassingen aan asfalt zijn, in tegenstelling tot aanpassingen aan elementverharding, lastiger uit te voeren en gaan gepaard met meer verlies van materiaal.

Reactie gemeente:

Het gebruik van asfalt zien wij niet als sobere inrichting van het bedrijventerrein. Het gaat er vooral om dat het netjes wordt aangelegd met

een nette rand langs het asfalt. Wij hebben niet het idee dat het asfalt voortdurend moet worden aangepast aan veranderende situaties.

Conclusie:

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

7. De term hoogwaardig is nergens expliciet toegelicht. Wat wordt daar precies mee bedoeld? Ziet deze term ook op de soort bedrijven die zich mogen vestigen op de Buitenplaats?

Reactie gemeente:

De term hoogwaardig is in een aantal elementen verwerkt. Dit uit zich onder andere door een stevige groen/waterstructuur die zowel rondom alsook in de Buitenplaats vertegenwoordigd is. Ook de omzoming van een beukenhaag rondom de uitgeefbare kavels op gemeentegrond draagt hieraan bij. Daarnaast is ook de combinatie van asfalt als weg die zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling. Maar ook door de gestelde uitstraling en materiaalgebruik die wordt omschreven in het beeldkwaliteitsplan. Deze eisen en het gestelde prijsniveau alsmede de ligging van de Buitenplaats, zorgt voor een bepaalde bedrijfscategorie in het midden en hoge segment.

Conclusie:

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

8. Nergens staat aangegeven waarom de woonwerkkavels ten noorden van de Ursulineweg 8 niet zijn meegenomen. Het is wel onderdeel van het huidige stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De woonwerkkavels ten noorden van de Ursulineweg 8 blijven onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan 't Spieghel-Buitenplaats. Het is niet vereist om ook deze kavels in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Die woonwerkkavels sluiten ook niet aan op de gronden die nu in het bestemmingsplan 'De Buitenplaats' worden opgenomen, De Ursulineweg ligt ertussen. Het streven is nu nog dat de kavels als woonwerkkavels worden ingevuld, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

Zienswijze 9

Namens H. Oudshoorn-De Boer, Ursulineweg.

Deze zienswijze is hetzelfde als zienswijze 3. Voor de samenvatting en de beantwoorden verwijzen wij dan ook naar zienswijze 3.

Zienswijze 10

Namens het Waterschap Vallei & Veluwe.

Samenvatting (bestaande uit één onderdeel)

1. In de toelichting wordt verwezen naar het Waterbeheersplan 2010-2015, dit moet worden gewijzigd in een verwijzing naar het actuele waterbeheerprogramma 2016-2021.

Reactie gemeente:

Wij nemen dit voorstel over.

Conclusie:

De regels van het bestemmingsplan worden op dit punt aangepast.

Ambtshalve aanpassingen

Het bestemmingsplan:

1. De helft van de strook voor de bestemming 'Leiding-Gas' krijgt een bestemming voor het parkeren van autovoertuigen. Het gaat om de westzijde van die strook. Deze aanpassing heeft als doel voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein te realiseren.
2. Op pagina 2 van de regels van het bestemmingsplan staan in artikel 3.2 de bouwregels voor het bedrijventerrein. In artikel 3.2.2 onder d staat dat het kantoorgedeelte de bedrijfsbebouwing met één bouwlaag mag overschrijden.

De aanpassing ziet op het aantal lagen. Het aantal lagen laten wij achterwege. De hoogte van de bedrijfsbebouwing mag overschreden worden door het kantoorgedeelte, waarbij de uiteindelijke hoogte maximaal 16 meter is. Het aantal toe te voegen bouwlagen is dus afhankelijk van de maximale bouwhoogte (van 16 meter), de constructie van het kantoorgedeelte (dikte van verdiepingsvloeren) en wettelijke hoogtematen voor een kantoorfunctie.

3. Op de verbeelding is in de zuidzijde van de bouwvlakken een gebied opgenomen met de aanduiding '- k'. Dit betekent dat in dat gedeelte geen kantoorgedeelte mag worden gerealiseerd met een hoogte van maximaal 16 meter. Wij willen immers geen hoog kantoorgedeelte aan die kant van het bedrijventerrein. Het kantoorgedeelte mag naar de Randweg gesitueerd zijn of naar de binnenzijde van het bedrijventerrein.

De aanpassing ziet op het weghalen van de aanduiding '- k'. En in plaats van die aanduiding wordt de maximale bouwhoogte van 9 meter in die vlakken aangegeven. Hierdoor komt er geen hoger (maximaal 16 meter) kantoorgedeelte op die locaties. Een kantoorgedeelte kan hierdoor wel worden gerealiseerd binnen die locatie, bijvoorbeeld op de begane grond. Deze aanpassing biedt ondernemers meer ruimte bij de indeling van het gebouw en de omwonenden zijn verzekerd dat de bouwhoogte van die locaties niet hoger is dan 9 meter.

4. Op de verbeelding staat de aanduiding [sba-ok] omschreven als: specifieke bouwaanduiding – overkapping.

De aanpassing ziet op het vervangen van het woord ‘overkapping’ door het woord ‘overkraging’. Het betreft immers een overkraging en niet een overkapping.

5. Overkragingen van kantoordelen buiten het bouwvalk (binnen het bestemmingsvlak) worden overal toegestaan, met een max overkraging van 3 meter. De specifieke aanduidingen voor overkragingen komen daarmee te vervallen.
6. De vrije doorgangshoogte onder overkragingen wordt overal 4 meter. Op sommige plekken staat nog dat het 3 meter is.
7. Op pagina 9 van de regels bij het artikel 3.2.2 onder c staat: “Het bebouwingspercentage per bouwperceel...”.

De aanpassing ziet op het vervangen van het woord ‘bouwperceel’ door het woord ‘bouwvlak’. Dit zijn twee verschillende begrippen en het staat er nu verkeerd in.

8. Op pagina 9 van de regels bij het artikel 3.2.2 onder e, wordt de zin: “...dient gelijk te zijn aan de bouwhoogte van het aangrenzende gebouw” vervangen door de zin: “te voldoen aan de gestelde bouwhoogte”.
9. Op de verbeelding worden de randen van de bestemmingsvlakken als haakse hoek ingetekend. Op de verbeelding staat het nu nog als een afgeronde hoek ingetekend.
10. Op pagina 21 van de toelichting staat in de 4^e alinea dat er “...80.000 m² aan nieuwbouwplannen voor kantoren op Princenhof, de Buitenplaats en de Plantage ...” uit de markt wordt gehaald. Dit wordt aangepast naar 38.000 m² op Princenhof (25.000 m²) en Buitenplaats (13.000 m²).

Het beeldkwaliteitsplan:

1. Hoofdstuknummering is toegevoegd.
2. Een aantal afbeeldingen is iets gewijzigd.
3. Op pagina 5 onder het kopje ‘rechtskracht’ wordt de volgende toegevoegd: ‘De getoonde afbeeldingen voor de openbare ruimte zijn indicatief, deze worden gebruikt als input voor het later op te stellen inrichtingsplan.’
4. Op pagina 6 onder het kopje ‘uitgangspunten’ wordt het vierde aandachtsbolletje verwijderd.
5. Op pagina 8 onder het kopje ‘groen’ wordt nog de opmerking ‘hagen rondom de kavels’ toegevoegd.
6. Op pagina 8 onder het kopje ‘groen’ wordt de volgende tekst nog toegevoegd:

‘De getoonde schetsen zijn een indicatie van de sfeer. Bij het inrichtingsplan wordt dit nader uitgewerkt. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de vleermuisroute. Deze ruimte omvat gras en (fruit)bomen.’

7. Op pagina 9 onder het kopje ‘bebouwing’ wordt de volgende opmerking toegevoegd: ‘en ook een gedeelde perceelgrens’.
8. Op pagina 10 onder het kopje ‘oriëntatie’ wordt de afbeelding verhelderd.
9. Op pagina 10 onder het kopje ‘hoogtes en rooilijnen’ wordt de volgende zin toegevoegd: ‘Aan de zuidzijde is wel een hoogtebeperking voor kantoren opgelegd, dit in verband met de zicht vanaf de Ursulineweg’.
10. Op pagina 12 onder het kopje ‘overgangen openbaar-privé’ wordt de tekst van het eerste aandachtsbolletje als volgt aangepast: ‘Aan de representatieve kanten en de westzijde zijn deze ca. 1,20-1,50 meter hoog. Aan de zuid en oostzijde is de haag ca. 2,00 meter hoog. Alle hagen zijn 1,0 meter breed.’
11. Op pagina 12 onder het kopje ‘overgangen openbaar-privé’ wordt het laatste aandachtsbolletje geheel vervangen door de volgende tekst die een plek krijgt met een nieuwe kop:

4.5.1 overgang gebouw-water

Zoals hier boven omschreven is staat het gebouw op de hoek Randweg-Spieghelweg in het water. Het is ook mogelijk voor de locatie in het verlengde van de Spieghelweg een extra diepe overbouwing te realiseren (over de in het bestemmingsplan gestelde bestemming ‘Groen’ heen). Hierbij zal het groene profiel omgezet worden in water, zodat hier ook een overgang gebouw-water gerealiseerd wordt. Het is het essentieel dat de overgang gebouw – water een kwalitatief hoogwaardige overgang is en duurzaam wordt ontworpen. Het is hierbij niet mogelijk om een extra steunpunt onder de overbouwing te realiseren.

12. Op pagina 13 onder het kopje ‘bedrijfsbebouwing’ wordt de tekst bij het eerste aandachtsbolletje als volgt aangepast: ‘Het kleurenpalet gaat uit van de kleuren midden/donkergrijs – natuurlijk hout en groene gevels.’
13. Op pagina 14 onder het kopje ‘beeldkwaliteit buitenruimte’ wordt het haagtype veranderd naar een beukenhaag (*fagus sylvatica*) en gras wordt toegevoegd. De afbeelding wordt daarbij ook aangepast.

Bijlage I

De ingediende zienswijzen

(deze zijn geanonimiseerd om te voorkomen dat geautomatiseerde zoekmachines makkelijk verbindingen kunnen leggen tussen samenhangende gegevens zoals volledige naam, woonlocatie, handtekeningen en e-mailadressen)

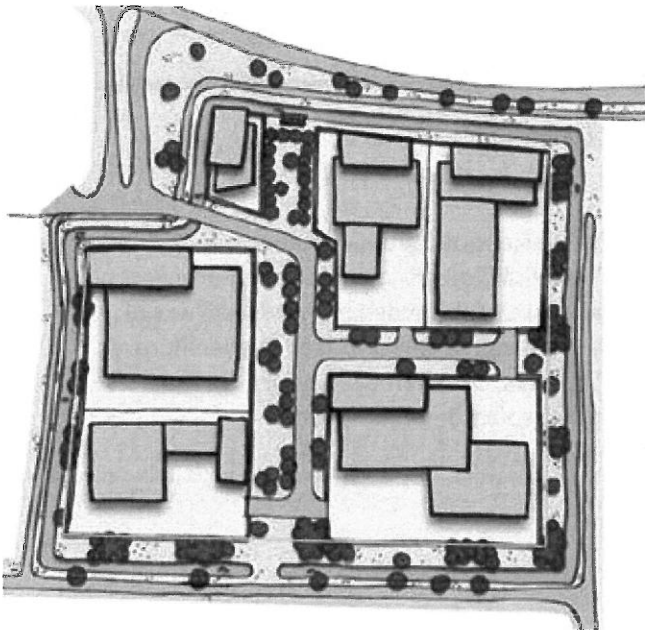
Vosselman, Sven

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 28 maart 2017 17:22
Aan: Voorend, Thessa
CC: [REDACTED];
[REDACTED];
[REDACTED];
[REDACTED]
Onderwerp: Reactie omwonenden bestemmingsplan de buitenplaats
Urgentie: Hoog

Beste Thessa,

Gezien alle omwonenden over een aantal zaken precies dezelfde mening hebben willen we graag collectief de volgende punten onder de aandacht brengen t.a.v. het bestemmingsplan voor de buitenplaats Leusden het bedrijventerrein:

- We willen voorkomen dat er geluidsoverlast ontstaat naar de omwonenden toe: Gezien er een grote kans is dat er parkeergelegenheid gecreëerd gaat worden aan zuidelijke zijde van de Ursulineweg (aangezien daar 12m bebouwingsvrije ruimte zal moeten worden ingevuld) en er een grote kans bestaat dat daar tevens laad en lossen zal plaatsvinden (wat helaas vaak gepaard gaat met geluidsoverlast zoals piepjes van vrachtwagens en harde geluiden van het neerzetten van pallets etc.) willen wij graag met de gemeente meedenken in oplossingen om geluidsoverlast te voorkomen.
- Daarnaast zijn alle omwonenden aan de Ursulineweg een zeer groene uitstraling gewend en zien op tegen het nieuwe uitzicht op een bedrijventerrein in plaats van de huidige "groenervaring". Op dit moment is rekening gehouden met een haag die niet bladhoudend is in combi met groepjes bomen. Voor een mooie transparante doorkijk werd naar ons gecommuniceerd. Echter juist die transparante doorkijk waarbij op een bedrijventerrein gekeken zal gaan worden ervaren de omwonenden als zeer onprettig. Gezien de haag niet bladhoudend is zal dit zal inhouden dat een groot deel van het jaar direct tegen het bedrijventerrein zal worden aangekeken. Ons voorstel is de haag te vervangen door een 3 meter hoge green Wall en deze te plaatsen om het gehele bedrijventerrein direct op de erfgrans (zie gele de gele lijn op de bijgevoegde tekening). Dit betekent in de praktijk maar een kleine aanpassing voor de gemeente. Het ontwerp van de Groen-Blauwe randen kan blijven bestaan (zoals de voorgestelde groepjes bomen, het water en groepjes bomen aan de ander kant van het water). Deze oplossingen biedt een oplossing voor beide bovenstaande problemen. Enerzijds kan het geluid teruggedrongen worden namelijk een geluidsisolatie van 48 dl en geluidsabsorptie van 11 db (zie bijgevoegde informatie, uiteraard is het wel van belang dat voor een Green Wall gekozen gaat worden die ook daadwerkelijk deze resultaten behaalt)



Home > Producten > Greenwall Construct

Greenwall Construct

Het geluidsscherm dat tot ongekende hoogte reikt

De Greenwall Construct biedt de mogelijkheid om een geluidsscherm funderingsloos tot 7 meter hoog te bouwen. Ter plaatse wordt de constructie gemonteerd en afgevuild en vervolgens naar keuze intensief of extensief beplant. De breedte van de voet wordt bepaald door te bereiken hoogte.

- Funderingsloos
- Flexibel uitvoerbaar
- Volledig thermisch verzinkt
- Landschappelijk inpasbaar

Solide constructie

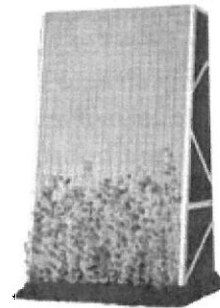
Plaatsing van de Greenwall Construct vereist een vakkundige aanpak. Op een stevige ondergrond worden thermisch verzinkte stalen A-stijlen geplaatst, die onderling met elkaar worden verbonden. Vervolgens worden hierop de draadroosters en het gaas gefixeerd, waarna het geluidsscherm wordt gevuld. De Greenwall Construct kan zowel intensief als extensief worden beplant.

Gegarandeerd geluidswerend

De Greenwall Construct wordt toegepast als geluidsscherm langs rijkswegen, het spoor, in de openbare ruimte en langs gemeente- en provinciale wegen. Onderzoek naar de akoestische eigenschappen heeft aangetoond dat de Greenwall Construct de beste resultaten boekt.

Funderingsloze uitvoering

De verhouding tussen de voetbreedte en hoogte is zodanig, dat de Greenwall Construct zonder fundering kan worden geplaatst. Dat biedt ongekende mogelijkheden en kostenbesparingen, omdat daarmee ingrijpende infrastructurele maatregelen achterwege kunnen blijven.



Geluidsnormering

R_w	DL_c
Geluidsisolatie	Geluidsabsorptie
48 dB	11 dB

Wij als omwonenden denken voor zowel de gemeente als alle omwonenden hiermee een passende oplossing te hebben gevonden zonder dat de gemeente grote aanpassingen in het plan hoeft te maken. Zo zullen geluidsoverlastproblemen worden voorkomen, een mooie groene uitstraling op de Ursulineweg behouden kunnen worden en zullen deze zijden een nette uitstraling hebben. Iets wat ook bij de gemeente hoog op de prioriteitenlijst staat. Graag zouden wij ook willen dat de Greenwall geplaatst wordt nog voordat er begonnen wordt met de bouw om de geluidshinder tijdens de bouw te minimaliseren.

Daarnaast willen wij nog een aantal kwetsbare zaken onder de aandacht brengen waar de gemeente volgens ons ook goed aan doet rekening mee te houden namelijk:

- Vanaf de A28 is momenteel in de spits al sprake van een behoorlijke opstopping van auto's die Leusden in willen komen. Op dit moment wordt het doorgaande verkeer gestremd omdat de auto's die links en rechts af willen op de middelste baan tot stilstand komen en zo het recht doorgaande verkeer blokkeren. Het verkeer zal met de komst van een dergelijk bedrijventerrein alleen maar toenemen. Dus daar zal de gemeente ook rekening mee dienen te houden hoe dit verkeer gestroomlijnder kan functioneren.

- De vluchtroute van het bedrijventerrein uitkomende op de Ursulineweg dient goed ontworpen te worden zodat hier alleen bij daadwerkelijke calamiteiten gebruik van gemaakt gaat worden.

Dit bericht wordt ondersteund door:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] zijn tegen het plan van de buitenplaats maar hebben wel aangegeven dat als dit er toch komt dat ze dan bovenstaande plan ondersteunen
- [REDACTED]

NR. 2 (282864)



Van Wijnen
Projectontwikkeling Oost B.V.
Van Oldenbarneveldtstraat 117
Postbus 5195
6802 ED Arnhem
T 026-750 36 00
E vwpo.arnhem@vanwijnen.nl
www.vanwijnen.nl
KvK 09047255

Gemeente Leusden
Afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN
Per e-mail: [REDACTED]

Onderwerp : Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'De Buitenplaats' en beeldkwaliteitsplan, Leusden
Referentie : ES/VWPO17009
Datum : 11 april 2017
E-mail : [REDACTED]

Geacht college,

Hierbij maakt Van Wijnen graag van de gelegenheid gebruik een zienswijze in te dienen op het Ontwerpbestemmingsplan 'De Buitenplaats' en bijbehorend beeldkwaliteitsplan (hierna: het Ontwerp), zoals deze van 3 maart 2017 tot en met 13 april 2017 ter inzage ligt.

Van Wijnen is eigenaar van de gronden in het gebied 'De Plantage' te Leusden, welke aangrenzend zijn op De Buitenplaats. Als eigenaar van De Plantage hebben wij een belang bij de effecten van het Ontwerp.

Met het Ontwerp ontstaat voor gemeente Leusden de kans alsnog een marktconforme invulling te geven aan De Buitenplaats. Van Wijnen is in principe niet tegen de hiervoor benodigde wijzigingen. Echter de regels en uitgangspunten zoals opgenomen in het Ontwerp hebben een direct negatief effect op de ruimtelijke en beeldkwaliteit van de aan de zuidzijde van De Buitenplaats gelegen Ursulineweg. Aan de Ursulineweg is tevens een viertal woon-werk kavels van De Plantage gelegen welke direct uitzicht hebben op De Buitenplaats. Deze zienswijze heeft betrekking op de gevolgen van het Ontwerp op de woon-werkkavels van De Plantage.

Het vigerende bestemmingsplan 't Spieghel 2010 voorziet in de zuidelijke strook van De Buitenplaats woon-werk kavels met aan de zijde van de Ursulineweg vrijstaande woningen. Wij constateren dat in het Ontwerp de bebouwingsrooilijn naar het noorden verschuift, maar dat binnen het betreffende bouwvlak aaneengesloten volumes van aanzienlijke hoogte en grootte mogelijk zijn. Dit heeft een grote negatieve invloed op de ruimtelijke en beeldkwaliteit waardoor onvoldoende rekening gehouden wordt met de woonkwaliteit langs de Ursulineweg.

Aan de Ursulineweg gelden binnen het vigerende bestemmingsplan 't Spieghel hoge beeldkwaliteit eisen. Met de voorgenomen bouwvolumes wordt hiervan afgeweken en ontstaat bovendien een 'achterkant situatie'. Met deze zienswijze wil Van Wijnen pleiten voor behoud van de voor de Ursulineweg tot op heden beoogde beeldkwaliteit. Hiervoor dienen hogere eisen dan in het Ontwerp te gelden voor de zuidgevels van de bebouwing en de inrichting van het terrein op De Buitenplaats waardoor geen sprake meer is van een achterzijde. Toezicht en handhaving op basis van eenduidige spelregels is hierbij essentieel.

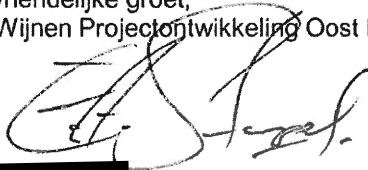
Aan : het college van Gemeente Leusden
Referentie : ES/VWPO17009
Datum : 11 april 2017
Blad : 2 van 2

In aanvulling op een aanscherping van de beeldkwaliteit is voor voldoende ruimtelijke kwaliteit een groene buffer tussen de Ursulineweg en de bebouwing aan de zuidzijde van De Buitenplaats noodzakelijk. Deze groene buffer zal van aanzienlijke omvang (dichtheid en hoogte) moeten zijn om de effecten van de bebouwing (en parkeren/expeditie) richting de Ursulineweg en de woon-werkkavels op De Plantage te verminderen. Zekerheid op garanties ten aanzien van handhaving op (behoud van) deze groene buffer is vereist.

Van Wijnen verzoekt het college bij het vaststellen van het Ontwerpbestemmingsplan 'De Buitenplaats' en bijbehorend beeldkwaliteitsplan deze zienswijze in acht te nemen door de beeldkwaliteit eisen aan te scherpen en een substantiële groene buffer te creëren aan de zuidzijde van De Buitenplaats.

Wij zijn uiteraard graag tot nadere toelichting bereid.

Met vriendelijke groet,
Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V.




Projectontwikkelaar



[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Gemeente Leusden
Ingakomen
13 APR. 2017
Reg.nr.:

Aan de gemeenteraad van Leusden
 afdeling Beleid
 Poorthuis 150
 3830 AD Leusden.

betreft:	Zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan De Buitenplaats, identificatie NLMRO.0327.186-0301	datum: 11 april 2017
----------	--	----------------------

Geacht college en raadsleden,

De gemeente Leusden heeft het ontwerp bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan De Buitenplaats in procedure gebracht en ter visie gelegd tot en met 13 april 2017, publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 2 maart 2017, nr. 12357.

Het ontwerp plan is door ons beoordeeld en geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, met name aandacht voor de kernrandzonevisie!

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan "Hoogwaardig Bedrijventerrein De Buitenplaats"

Uit het plan blijkt dat de oriëntatie richting(en) en het bijbehorende representatieve gevel karakter zich dienen te richten op de Spiegheleweg en met name de Randweg.

Invulling geven aan meer kleinschalige landschappelijke bebouwing aan de Ursulineweg is daarmee verlaten, zoals dit werd voorgestaan in het masterplan voor de herontwikkeling van 't Spieghele (november 2006) en geborgd in de vigerende bestemmingsplannen.

De doelstelling was vanaf 2007 om aan en langs de Ursulineweg een representatieve uitstraling te ontwikkelen die kleinschalig van aard is en de landschappelijke overgang vorm geeft naar het open landelijk gebied.

De geformuleerde doelstellingen zoals verwoord in het Masterplan waren o.a.:

- Landschappelijke karakteristieken van de Westflank komen terug in de het ontwerp van de buitenruimte van 't Spieghele, zoals de groene omlijsting van gebouwen, weiden, bossfeer en diversiteit in laanbeplantingen.
- 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 wordt versterkt.
- In de stedenbouwkundige visie 2010, die ten grondslag lag aan het vigerende bestemmingsplan 't Spieghele (2010) was het voortzetten van de lintstructuur in het gebied een belangrijk uitgangspunt. Hiermee werd een goede inpassing in het oorspronkelijke agrarische landschap geborgd, met behoud van oorspronkelijke landschappelijke kwaliteiten. Dit was onder andere uitgewerkt door langs de Ursulineweg kleinschalige woon-werk kavels mogelijk te maken.

- De bebouwing van de woonwerkkavels past bij de huidige Ursulineweg en kan tamelijk divers zijn. De bedrijfsruimtes worden of geïntegreerd in het woongedeelte dan wel geplaatst aan de achterzijde van de woningen. Afzonderlijke bedrijfsruimtes krijgen een neutrale kleur zodat het accent op de woning ligt.

De gemeentelijke visie van kleinschalige functies met nadruk op wonen is met de nieuwe plannen daarmee dus verlaten. In de nieuwe visie zal de noord- en westrand langs de Ursulineweg een grootschalig bedrijventerrein worden ontwikkeld. In onze optiek is dat een te grote aantasting van het landschappelijke karakter van de Ursulineweg en niet passend bij de reeds in gang gezette ontwikkeling van woonfuncties langs de Ursulineweg.

Het nu opgestelde beeldkwaliteitsplan gaat in het geheel niet in op de gevolgen van de ontwikkeling van het bedrijventerrein voor de naastgelegen omgeving en met name langs en aan de Ursulineweg. Wij verzoeken u om in het stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan de naaste omgeving te betrekken en gevolgen in beeld te brengen voor de belevingswaarde en representativiteit voor de omgeving en aanwonenden van de Ursulineweg.

De in het beeldkwaliteitsplan genoemde conclusie "Daarnaast wordt het plan langs de Ursulineweg begrensd door een brede watergang, die zorgt voor behoud van het lint karakter in het gebied." gaat wel erg kort door de bocht. Niet ingegaan wordt op de visuele aspecten, de belevingswaarde of afstemming met en bij de reeds aanwezige (woon)bebouwing.

Nadelen van de nu voorgenomen ontwikkeling De Buitenplaats

1. Het open en kleinschalige karakter van Ursulineweg wordt ernstig verstoord door de grootschalige randbebouwing en parkeervoorzieningen;
2. bij bebouwing is oriëntatierichting(en) gericht op de Spieghelweg en met name de Randweg. Dat betekent dat naar de Ursulineweg gekeerde gevels zijgevels of achterkant situaties zijn met de daarbij horende functies van parkeren en laden en lossen;
3. geluidsoverlast door aankomend en vertrekkend (vracht)verkeer en het bijbehorende laden en lossen;
4. representativiteit richting de Ursulineweg wordt niet nagestreefd waarbij op eigen terrein tevens een hek geplaatst mag worden van max 2,0 meter hoog (volgens de Regels art. 3.2.2 is dat 2,2 meter). De visuele beleving is daarmee echt die van een achterkant situatie;
5. bouwhoogte en kapvorm gaan ook wijzigen, is in de vigerende regeling nog sprake van kap met een goothoogte van 6 en een hoogte van maximaal 9 meter, wordt nu uitgegaan van een plat dak met een hoogte van 9 meter. Indien uitgevoerd met kantoren op de verdieping wordt zelfs een hoogte van 16 meter acceptabel gevonden. De visuele impact van de voorgestelde bouwmassa's is dermate groot dat het landelijke kleinschalige karakter van de Ursulineweg ernstig zal worden aangetast.

Kernrandzonevisie (juli 2016)

In het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) en de Ruimtelijke onderbouwing op de Buitenplaats (bijlage 2) wordt in het geheel niet ingegaan op de uitkomsten van het bewonersoverleg in het kader van de recent ontwikkelde Kernrandzonevisie, bij deze bijeenkomst waren 40 mensen aanwezig, waaronder 3 personen van de provincie, gemeente Leusden, stichting De Boom en aanwonende van de Ursulineweg.

Enkel en zonder begeleidende tekst is op pagina 4 van het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan een kaart opgenomen die de bestaande situatie weergeeft. Het onderschrift suggereert een kaart weer te geven als zijnde de kernrandzonevisie en is daarmee volstrekt uit zijn verband gehaald.

Ook wordt op geen enkele wijze rekenschap gehouden met de in de visie benoemde uitkomsten en aanbevelingen.

Als voorbeeld wordt hierna nogmaals een deel van de verwoorde visie door bewoners en

belanghebbenden weergegeven voor het onderhavig plangebied, zie tevens het Verslag workshop Kernrandzone d.d. 7 maart 2016.

Het gebied ten zuiden van de Ursulineweg (het deel dat in oost- west richting loopt) moet kleinschalig(er) worden, met vooral een woonbestemming.

Langs de Ursulineweg – dus ook op 't Spieghel – zouden bij voorkeur woonkavels moeten worden uitgegeven voor vrijstaande woningen met tuinen waarbij de kavels > 1000 m².

Het nu voorliggende plan voor de Buitenplaats wijkt in hoge mate af van hetgeen uit het bewonersoverleg (Kernrandzonevisie) naar voren is gekomen, sterker nog er is in het geheel geen rekening mee gehouden.

Suggestie bij handhaving van het voorgenomen plan

Wij begrijpen dat gewijzigde marktomstandigheden aanleiding kunnen zijn om reeds bestaande planontwikkelingen bij te stellen en invulling te geven aan functies die wel marktconform zijn. Die nieuwe visie mag er echter niet toe leiden dat de directe (woon)omgeving ernstig wordt aangetast. Het nu gepresenteerde plan doet dit echter wel zowel visueel als ook door geluidsoverlast. Het karakter van een landelijke ontsluitingsweg in een groene setting gelegen woon -werk gebied zal ernstig worden aangetast.

Het volledig afschermen van de bedrijfsfuncties blijft dan nog de enige optie. De groenzone naast gelegen aan de waterpartij en aansluitend bij de bedrijfsbestemmingen is met ruim 9 meter voldoende breed om een aarden wal van minimaal 3 meter hoogte te herbergen.

De afschermingswal / geluidswal dient daarbij te worden beplant waardoor een groene natuurlijke afscherming tot stand wordt gebracht. Een (groen)scherm of wand wordt als minder aantrekkelijk aangemerkt en geeft een te statisch beeld weer, associatie met geluidsschermen langs wegen is dan snel gelegd en wordt als een niet passend element gezien in een landschappelijke context.

Aanvullende opmerkingen m.b.t. de Regels:

Begripsomschrijving 1.29 voorgevel

De naar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' gekeerde zijn, of bij ontbreken daarvan de naar de weg gekeerde zijde, van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels;

Onduidelijk is of de zijde van het bouwvlak welke evenwijdig verloopt aan de Ursulineweg bedoeld is als voorgevel. Volgens de begripsomschrijving en regels kunnen daar ook voorgevels worden gerealiseerd met een de daarbij horende hoogte van 16 meter.

3.2.2 Bouwen onder Bedrijfsgebouwen onder d

de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte. Deze bouwhoogte mag voor niet-zelfstandige kantoren met één bouwlaag worden overschreden, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 16 meter.

Op de verbeelding is de maximum bouwhoogte aangeduid namelijk 9 meter.


Gesteld wordt dat de hoogte bij kantoren met ten hoogste één bouwlaag kan worden overschreden, een gebruikelijke verdiepingshoogte voor kantoren bedraagt een hoogte van circa 3,5 meter. De maximale bebouwingsmogelijkheid met een bouwhoogte van 16 meter wordt dan ook niet begrepen, een maximale hoogte van 13 meter volstaat voor wat wordt voorgestaan. Een lagere hoogte zal voor de visuele impact vanaf de Ursulineweg en uitzicht vanuit de bestaande woonbebouwing daarmee als minder dominant overkomen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor licht- en andere masten is een bouwhoogte opgenomen van 12 meter.
Masten met een maximale hoogte van 6 meter volstaan ruimschoots om het eigen terrein te verlichten, niet ingezien wordt waarom dit 12 meter zou moeten zijn. De nadelen van strooilicht en zichtbaarheid van die lichtbronnen voor de omgeving worden als ongewenst geacht.
De voorgestelde hoogte is overigens ook in afwijking van het vigerende bestemmingsplan, hierin is een hoogte opgenomen van maximaal 10 meter.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature area]



Aantekeningen / concept teksten

Stedenbouwkundige visie 2017

Aan de kleinschalige woon-werk kavels blijkt echter geen behoefte en komen daarom te vervallen.

Er wordt nu ingezet op uitgifte van bedrijfskavels van 2500 – 9000 m² en verder in het document van 2500 – 10.000 m².

Gesteld wordt dat net als in de oorspronkelijke stedenbouwkundige visie in de nieuwe opzet een hoogkwalitatieve uitstraling wordt nagestreefd. Dit wordt uitgewerkt door de representatieve gedeelten van het terrein te richten naar de Randweg.

Zoals verwoord in de Provinciale structuurvisie 2013-20128 dient terughoudend te worden omgegaan met opname van nieuwe bedrijfslocaties en kunnen alleen worden ontwikkeld als de noodzaak is aangetoond.

De provincie wil door middel van een inpassingsplan de nog niet gerealiseerde plancapaciteit van toe te voegen kantoorruimte reduceren op de locaties waar deze plancapaciteit is gelegen.

De gemeente Leusden neemt zelf het initiatief voor de locatie De Buitenplaats door het bestemmingsplan voor onderhavig plangebied te herzien, waarmee een reductie wordt bereikt van 80.000 m² kantoor plancapaciteit.

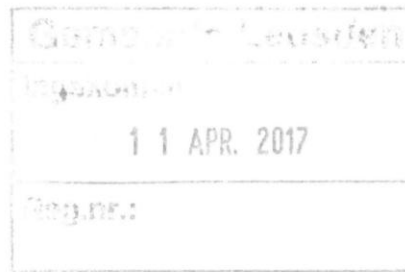
regionaal convenant

In het convenant zijn een aantal geprioriteerde te herstructureren bedrijventerreinen aangewezen waaronder geen Leusdense bedrijventerreinen.

De regiogemeenten hebben afgesproken dat voor deze terreinen herstructureringsplannen zullen zijn opgesteld alvorens over te gaan tot het vaststellen van bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen.

De regio heeft hieraan haar goedkeuring heeft gegeven, en dit schriftelijk aan de provincie bevestigd. Hierop heeft de provincie ruimte geboden in het stedelijk programma in de PRS.

Er wordt een representatieve entree voor de stad gerealiseerd, komend vanaf de A28.



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Aan de gemeenteraad van Leusden
afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD Leusden.

<i>betreft:</i>	Zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan De Buitenplaats, identificatie NL.IMRO.0327.186-0301	<i>datum:</i> 11 april 2017
-----------------	--	-----------------------------

Geacht college en raadsleden,

De gemeente Leusden heeft het ontwerp bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan De Buitenplaats in procedure gebracht en ter visie gelegd tot en met 13 april 2017, publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 2 maart 2017, nr. 12357.

Het ontwerp plan is door ons beoordeeld en geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, met name aandacht voor de Kernrandzonevisie!

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan "Hoogwaardig Bedrijventerrein De Buitenplaats"

Uit het plan blijkt dat de orientatierichting(en) en het bijbehorende representatieve gevel karakter zich dienen te richten op de Spieghelweg en met name de Randweg.

Invulling geven aan meer kleinschalige landschappelijke bebouwing aan de Ursulineweg is daarmee verlaten, zoals dit werd voorgestaan in het masterplan voor de herontwikkeling van 't Spieghel (november 2006) en geborgd in de vigerende bestemmingsplannen.

De doelstelling was vanaf 2007 om aan en langs de Ursulineweg een representatieve uitstraling te ontwikkelen die kleinschalig van aard is en de landschappelijke overgang vorm geeft naar het open landelijk gebied.

De geformuleerde doelstellingen zoals verwoord in het Masterplan waren o.a.:

- Landschappelijke karakteristieken van de Westflank komen terug in de het ontwerp van de buitenruimte van 't Spieghel, zoals de groene omlijsting van gebouwen, weiden, bossfeer en diversiteit in laan-beplantingen.
 - 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 wordt versterkt.
 - In de stedenbouwkundige visie 2010, die ten grondslag lag aan het vigerende bestemmingsplan 't Spieghel (2010) was het voortzetten van de lintenstructuur in het gebied een belangrijk uitgangspunt. Hiermee werd een goede inpassing in het oorspronkelijke agrarische landschap geborgd, met behoud van oorspronkelijke landschappelijke kwaliteiten. Dit was onder andere uitgewerkt door langs de Ursulineweg kleinschalige woon-werk kavels mogelijk te maken.
 - De bebouwing van de woonwerkkavels past bij de huidige Ursulineweg en kan tamelijk divers zijn. De bedrijfsruimtes worden of geïntegreerd in het woongedeelte dan wel geplaatst aan de achterzijde van de woningen. Afzonderlijke bedrijfsruimtes krijgen een neutrale kleur zodat het accent op de woning ligt.
- De gemeentelijke visie van kleinschalige functies met nadruk op wonen is met de nieuwe plannen daarmee

dus verlaten. In de nieuwe visie zal de noord- en westrand langs de Ursulineweg een grootschalig bedrijventerrein worden ontwikkeld. In onze optiek is dat een te grote aantasting van het landschappelijke karakter van de Ursulineweg en niet passend bij de reeds in gang gezette ontwikkeling van woonfuncties langs de Ursulineweg.

Het nu opgestelde beeldkwaliteitsplan gaat in het geheel niet in op de gevolgen van de ontwikkeling van het bedrijventerrein voor de naastgelegen omgeving en met name langs en aan de Ursulineweg. Wij verzoeken u om in het stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan de naaste omgeving te betrekken en gevolgen in beeld te brengen voor de belevingswaarde en representativiteit voor de omgeving en aanwonenden van de Ursulineweg.

De in het beeldkwaliteitsplan genoemde conclusie "Daarnaast wordt het plan langs de Ursulineweg begrensd door een brede watergang, die zorgt voor behoud van het lintenkarakter in het gebied." gaat wel erg kort door de bocht. Niet ingegaan wordt op de visuele aspecten, de belevingswaarde of afstemming met en bij de reeds aanwezige (woon)bebouwing.

Nadelen van de nu voorgenomen ontwikkeling De Buitenplaats

1. Het open en kleinschalige karakter van Ursulineweg wordt ernstig verstoord door de grootschalige randbebouwing en parkeervoorzieningen;
2. bij bebouwing is oriëntatierichting(en) gericht op de Spieghelweg en met name de Randweg. Dat betekent dat naar de Ursulineweg gekeerde gevels zijgevels of achterkant situaties zijn met de daarbij horende functies van parkeren en laden en lossen;
3. geluidsoverlast door aankomend en vertrekkend (vracht)verkeer en het bijbehorende laden en lossen;
4. representativiteit richting de Ursulineweg wordt niet nagestreefd waarbij op eigen terrein tevens een hek geplaatst mag worden van max 2,0 meter hoog (volgens de Regels art. 3.2.2 is dat 2,2 meter). De visuele beleving is daarmee echt die van een achterkant situatie;
5. bouwhoogte en kapvorm gaan ook wijzigen, is in de vigerende regeling nog sprake van kap met een goothoogte van 6 en een hoogte van maximaal 9 meter, wordt nu uitgegaan van een plat dak met een hoogte van 9 meter. Indien uitgevoerd met kantoren op de verdieping wordt zelfs een hoogte van 16 meter acceptabel gevonden. De visuele impact van de voorgestelde bouwmassa's is dermate groot dat het landelijke kleinschalige karakter van de Ursulineweg ernstig zal worden aangetast.

Kernrandzonevisie (juli 2016)

In het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) en de Ruimtelijke onderbouwing bp de Buitenplaats (bijlage 2) wordt in het geheel niet ingegaan op de uitkomsten van het bewonersoverleg in het kader van de recent ontwikkelde Kernrandzonevisie, bij deze bijeenkomst waren 40 mensen aanwezig, waaronder 3 personen van de provincie, gemeente Leusden, stichting De Boom en aanwonende van de Ursulineweg.

Enkel en zonder begeleidende tekst is op pagina 4 van het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan een kaart opgenomen die de bestaande situatie weergeeft. Het onderschrift suggereert een kaart weer te geven als zijnde de kernrandzonevisie en is daarmee volstrekt uit zijn verband gehaald.

Ook wordt op geen enkele wijze rekenschap gehouden met de in de visie genoemde uitkomsten en aanbevelingen.

Als voorbeeld wordt hierna nogmaals een deel van de verwoorde visie door bewoners en belanghebbenden weergegeven voor het onderhavig plangebied, zie tevens het Verslag workshop Kernrandzone d.d. 7 maart 2016.

Het gebied ten zuiden van de Ursulineweg (het deel dat in oost- west richting loopt) moet kleinschalig(er) worden, met vooral een woonbestemming.

Langs de Ursulineweg – dus ook op 't Spieghel – zouden bij voorkeur woonkavels moeten worden uitgegeven voor vrijstaande woningen met tuinen waarbij de kavels > 1000 m².

Het nu voorliggende plan voor de Buitenplaats wijkt in hoge mate af van hetgeen uit het bewonersoverleg (Kernrandzonevisie) naar voren is gekomen, sterker nog er is in het geheel geen rekening mee gehouden.

Suggestie bij handhaving van het voorgenomen plan

Wij begrijpen dat gewijzigde marktomstandigheden aanleiding kunnen zijn om reeds bestaande planontwikkelingen bij te stellen en invulling te geven aan functies die wel marktconform zijn. Die nieuwe visie mag er echter niet toe leiden dat de directe (woon)omgeving ernstig wordt aangetast. Het nu

gepresenteerde plan doet dit echter wel zowel visueel als ook door geluidsoverlast. Het karakter van een landelijke ontsluitingsweg in een groene setting gelegen woon -werk gebied zal ernstig worden aangetast. Het volledig afschermen van de bedrijfsfuncties blijft dan nog de enige optie. De groenzone naastgelegen aan de waterpartij en aansluitend bij de bedrijfsbestemmingen is met ruim 9 meter voldoende breed om een aarden wal van minimaal 3 meter hoogte te herbergen. De afschermingswal / geluidswal dient daarbij te worden beplant waardoor een groene natuurlijke afscherming tot stand wordt gebracht. Een (groen)scherm of wand wordt als minder aantrekkelijk aangemerkt en geeft een te statisch beeld weer, associatie met geluidschermen langs wegen is dan snel gelegd en wordt als een niet passend element gezien in een landschappelijke context.

Aanvullende opmerkingen m.b.t. de Regels:

Begripsomschrijving 1.29 voorgevel

De naar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' gekeerde zijn, of bij ontbreken daarvan de naar de weg gekeerde zijde, van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels;

Onduidelijk is of de zijde van het bouwvlak welke evenwijdig verloopt aan de Ursulineweg bedoeld is als voorgevel. Volgens de begripsomschrijving en regels kunnen daar ook voorgevels worden gerealiseerd met een de daarbij horende hoogte van 16 meter.

3.2.2 Bouwen onder Bedrijfsgebouwen onder d

de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte. Deze bouwhoogte mag voor niet-zelfstandige kantoren met één bouwlaag worden overschreden, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 16 meter. Op de verbeelding is de maximum bouwhoogte aangeduid namelijk 9 meter.

Gesteld wordt dat de hoogte bij kantoren met ten hoogste één bouwlaag kan worden overschreden, een gebruikelijke verdiepingshoogte voor kantoren bedraagt een hoogte van circa 3,5 meter. De maximale bebouwingmogelijkheid met een bouwhoogte van 16 meter wordt dan ook niet begrepen, een maximale hoogte van 13 meter volstaat voor wat wordt voorgestaan.

Een lagere hoogte zal voor de visuele impact vanaf de Ursulineweg en uitzicht vanuit de bestaande woonbebouwing daarmee als minder dominant overkomen.

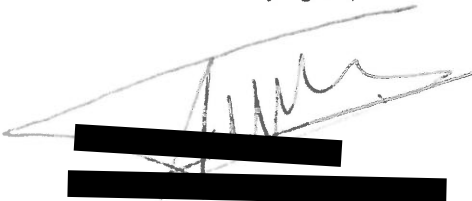
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

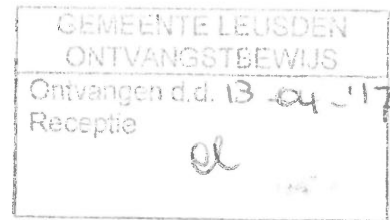
Voor licht- en andere masten is een bouwhoogte opgenomen van 12 meter.

Masten met een maximale hoogte van 6 meter volstaan ruimschoots om het eigenterrein te verlichten, niet ingezien wordt waarom dit 12 meter zou moeten zijn. De nadelen van strooilicht en zichtbaarheid van die lichtbronnen voor de omgeving worden als ongewenst geacht.

De voorgestelde hoogte is overigens ook in afwijking van het vigerende bestemmingsplan, hierin is een hoogte opgenomen van maximaal 10 meter.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink is visible above two thick black horizontal redaction bars. The signature appears to be a stylized name, possibly 'J.M.M.', written in a cursive or semi-cursive style.



Aan de gemeenteraad van Leusden
afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD Leusden.

<i>betreft:</i>	Zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan De Buitenplaats, identificatie NL.IMRO.0327.186-0301	<i>datum:</i> 11 april 2017
-----------------	--	-----------------------------

Geacht college en raadsleden,

De gemeente Leusden heeft het ontwerp bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan De Buitenplaats in procedure gebracht en ter visie gelegd tot en met 13 april 2017, publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 2 maart 2017, nr. 12357.

Het ontwerp plan is door ons beoordeeld en geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, met name aandacht voor de kernrandzonevisie!

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan "Hoogwaardig Bedrijventerrein De Buitenplaats"

Uit het plan blijkt dat de oriëntatie richting(en) en het bijbehorende representatieve gevel karakter zich dienen te richten op de Spieghelweg en met name de Randweg.

Invulling geven aan meer kleinschalige landschappelijke bebouwing aan de Ursulineweg is daarmee verlaten, zoals dit werd voorgestaan in het masterplan voor de herontwikkeling van 't Spieghel (november 2006) en geborgd in de vigerende bestemmingsplannen.

De doelstelling was vanaf 2007 om aan en langs de Ursulineweg een representatieve uitstraling te ontwikkelen die kleinschalig van aard is en de landschappelijke overgang vorm geeft naar het open landelijk gebied.

De geformuleerde doelstellingen zoals verwoord in het Masterplan waren o.a.:

- Landschappelijke karakteristieken van de Westflank komen terug in de het ontwerp van de buitenruimte van 't Spieghel, zoals de groene omlijsting van gebouwen, weiden, bossfeer en diversiteit in laanbeplantingen.
- 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 wordt versterkt.
- In de stedenbouwkundige visie 2010, die ten grondslag lag aan het vigerende bestemmingsplan 't Spieghel (2010) was het voortzetten van de lintstructuur in het gebied een belangrijk uitgangspunt. Hiermee werd een goede inpassing in het oorspronkelijke agrarische landschap geborgd, met behoud van oorspronkelijke landschappelijke kwaliteiten. Dit was onder andere uitgewerkt door langs de Ursulineweg kleinschalige woon-werk kavels mogelijk te maken.

- De bebouwing van de woonwerkkavels past bij de huidige Ursulineweg en kan tamelijk divers zijn. De bedrijfsruimtes worden of geïntegreerd in het woongedeelte dan wel geplaatst aan de achterzijde van de woningen. Afzonderlijke bedrijfsruimtes krijgen een neutrale kleur zodat het accent op de woning ligt.

De gemeentelijke visie van kleinschalige functies met nadruk op wonen is met de nieuwe plannen daarmee dus verlaten. In de nieuwe visie zal de noord- en westrand langs de Ursulineweg een grootschalig bedrijventerrein worden ontwikkeld. In onze optiek is dat een te grote aantasting van het landschappelijke karakter van de Ursulineweg en niet passend bij de reeds in gang gezette ontwikkeling van woonfuncties langs de Ursulineweg.

Het nu opgestelde beeldkwaliteitsplan gaat in het geheel niet in op de gevolgen van de ontwikkeling van het bedrijventerrein voor de naastgelegen omgeving en met name langs en aan de Ursulineweg. Wij verzoeken u om in het stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan de naaste omgeving te betrekken en gevolgen in beeld te brengen voor de belevingswaarde en representativiteit voor de omgeving en aanwonenden van de Ursulineweg.

De in het beeldkwaliteitsplan genoemde conclusie "Daarnaast wordt het plan langs de Ursulineweg begrensd door een brede watergang, die zorgt voor behoud van het lint karakter in het gebied." gaat wel erg kort door de bocht. Niet ingegaan wordt op de visuele aspecten, de belevingswaarde of afstemming met en bij de reeds aanwezige (woon)bebouwing.

Nadelen van de nu voorgenomen ontwikkeling De Buitenplaats

1. Het open en kleinschalige karakter van Ursulineweg wordt ernstig verstoord door de grootschalige randbebouwing en parkeervoorzieningen;
2. bij bebouwing is oriëntatierichting(en) gericht op de Spiegheleweg en met name de Randweg. Dat betekent dat naar de Ursulineweg gekeerde gevels zijgevels of achterkant situaties zijn met de daarbij horende functies van parkeren en laden en lossen;
3. geluidsoverlast door aankomend en vertrekkend (vracht)verkeer en het bijbehorende laden en lossen;
4. representativiteit richting de Ursulineweg wordt niet nagestreefd waarbij op eigen terrein tevens een hek geplaatst mag worden van max 2,0 meter hoog (volgens de Regels art. 3.2.2 is dat 2,2 meter). De visuele beleving is daarmee echt die van een achterkant situatie;
5. bouwhoogte en kapvorm gaan ook wijzigen, is in de vigerende regeling nog sprake van kap met een goothoogte van 6 en een hoogte van maximaal 9 meter, wordt nu uitgegaan van een plat dak met een hoogte van 9 meter. Indien uitgevoerd met kantoren op de verdieping wordt zelfs een hoogte van 16 meter acceptabel gevonden. De visuele impact van de voorgestelde bouwmassa's is dermate groot dat het landelijke kleinschalige karakter van de Ursulineweg ernstig zal worden aangetast.

Kernrandzonevisie (juli 2016)

In het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) en de Ruimtelijke onderbouwing bp de Buitenplaats (bijlage 2) wordt in het geheel niet ingegaan op de uitkomsten van het bewonersoverleg in het kader van de recent ontwikkelde Kernrandzonevisie, bij deze bijeenkomst waren 40 mensen aanwezig, waaronder 3 personen van de provincie, gemeente Leusden, stichting De Boom en aanwonende van de Ursulineweg.

Enkel en zonder begeleidende tekst is op pagina 4 van het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan een kaart opgenomen die de bestaande situatie weergeeft. Het onderschrift suggereert een kaart weer te geven als zijnde de kernrandzonevisie en is daarmee volstrekt uit zijn verband gehaald.

Ook wordt op geen enkele wijze rekenschap gehouden met de in de visie benoemde uitkomsten en aanbevelingen.

Als voorbeeld wordt hierna nogmaals een deel van de verwoorde visie door bewoners en

belanghebbenden weergegeven voor het onderhavig plangebied, zie tevens het Verslag workshop Kernrandzone d.d. 7 maart 2016.

Het gebied ten zuiden van de Ursulineweg (het deel dat in oost- west richting loopt) moet kleinschalig(er) worden, met vooral een woonbestemming.

Langs de Ursulineweg – dus ook op 't Spieghel – zouden bij voorkeur woonkavels moeten worden uitgegeven voor vrijstaande woningen met tuinen waarbij de kavels > 1000 m².

Het nu voorliggende plan voor de Buitenplaats wijkt in hoge mate af van hetgeen uit het bewonersoverleg (Kernrandzonevisie) naar voren is gekomen, sterker nog er is in het geheel geen rekening mee gehouden.

Suggestie bij handhaving van het voorgenomen plan

Wij begrijpen dat gewijzigde marktomstandigheden aanleiding kunnen zijn om reeds bestaande planontwikkelingen bij te stellen en invulling te geven aan functies die wel marktconform zijn. Die nieuwe visie mag er echter niet toe leiden dat de directe (woon)omgeving ernstig wordt aangetast. Het nu gepresenteerde plan doet dit echter wel zowel visueel als ook door geluidsoverlast. Het karakter van een landelijke ontsluitingsweg in een groene setting gelegen woon -werk gebied zal ernstig worden aangetast.

Het volledig afschermen van de bedrijfsfuncties blijft dan nog de enige optie. De groenzone naast gelegen aan de waterpartij en aansluitend bij de bedrijfsbestemmingen is met ruim 9 meter voldoende breed om een aarden wal van minimaal 3 meter hoogte te herbergen.

De afschermingswal / geluidswal dient daarbij te worden beplant waardoor een groene natuurlijke afscherming tot stand wordt gebracht. Een (groen)scherf of wand wordt als minder aantrekkelijk aangemerkt en geeft een te statisch beeld weer, associatie met geluidsschermen langs wegen is dan snel gelegd en wordt als een niet passend element gezien in een landschappelijke context.

Aanvullende opmerkingen m.b.t. de Regels:

Begripsomschrijving 1.29 voorgevel

De naar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' gekeerde zijn, of bij ontbreken daarvan de naar de weg gekeerde zijde, van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels;

Onduidelijk is of de zijde van het bouwvlak welke evenwijdig verloopt aan de Ursulineweg bedoeld is als voorgevel. Volgens de begripsomschrijving en regels kunnen daar ook voorgevels worden gerealiseerd met een de daarbij horende hoogte van 16 meter.

3.2.2 Bouwen onder Bedrijfsgebouwen onder d

de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte. Deze bouwhoogte mag voor niet-zelfstandige kantoren met één bouwlaag worden overschreden, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 16 meter.

Op de verbeelding is de maximum bouwhoogte aangeduid namelijk 9 meter.

Gesteld wordt dat de hoogte bij kantoren met ten hoogste één bouwlaag kan worden overschreden, een gebruikelijke verdiepingshoogte voor kantoren bedraagt een hoogte van circa 3,5 meter. De maximale bebouwingsmogelijkheid met een bouwhoogte van 16 meter wordt dan ook niet begrepen, een maximale hoogte van 13 meter volstaat voor wat wordt voorgestaan. Een lagere hoogte zal voor de visuele impact vanaf de Ursulineweg en uitzicht vanuit de bestaande woonbebouwing daarmee als minder dominant overkomen.

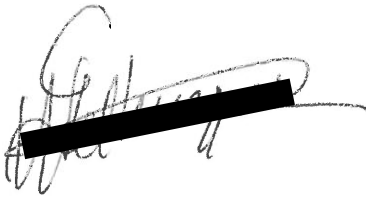
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor licht- en andere masten is een bouwhoogte opgenomen van 12 meter.

Masten met een maximale hoogte van 6 meter volstaan ruimschoots om het eigen terrein te verlichten, niet ingezien wordt waarom dit 12 meter zou moeten zijn. De nadelen van strooilicht en zichtbaarheid van die lichtbronnen voor de omgeving worden als ongewenst geacht.

De voorgestelde hoogte is overigens ook in afwijking van het vigerende bestemmingsplan, hierin is een hoogte opgenomen van maximaal 10 meter.

Met vriendelijke groet,


[Redacted]

G. [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

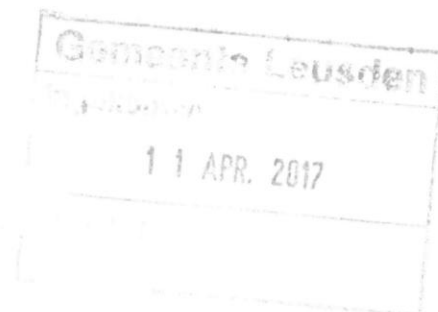
[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]


[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]

NR. 6 (282795)



[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Aan de gemeenteraad van Leusden
afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD Leusden.

<i>betreft:</i>	Zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan De Buitenplaats, identificatie NL.IMRO.0327.186-0301	<i>datum:</i> 11 april 2017
-----------------	--	-----------------------------

Geacht college en raadsleden,

De gemeente Leusden heeft het ontwerp bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan De Buitenplaats in procedure gebracht en ter visie gelegd tot en met 13 april 2017, publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 2 maart 2017, nr. 12357.

Het ontwerp plan is door ons beoordeeld en geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, met name aandacht voor de kernrandzonevisie!

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan "Hoogwaardig Bedrijventerrein De Buitenplaats"

Uit het plan blijkt dat de oriëntatie richting(en) en het bijbehorende representatieve gevel karakter zich dienen te richten op de Spiegheleweg en met name de Randweg.

Invulling geven aan meer kleinschalige landschappelijke bebouwing aan de Ursulineweg is daarmee verlaten, zoals dit werd voorgestaan in het masterplan voor de herontwikkeling van 't Spieghele (november 2006) en geborgd in de vigerende bestemmingsplannen.

De doelstelling was vanaf 2007 om aan en langs de Ursulineweg een representatieve uitstraling te ontwikkelen die kleinschalig van aard is en de landschappelijke overgang vorm geeft naar het open landelijk gebied.

De geformuleerde doelstellingen zoals verwoord in het Masterplan waren o.a.:

- Landschappelijke karakteristieken van de Westflank komen terug in de het ontwerp van de buitenruimte van 't Spieghele, zoals de groene omlijsting van gebouwen, weiden, bossfeer en diversiteit in laanbeplantingen.
- 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 verstening. Dit stelt eisen aan de omvang van de woningen, de onderlinge afstand tussen de woningen en de inbedding in groen. Van groot belang voor dit gebied is dat de van west naar oost lopende groenstructuur wordt versterkt.
- In de stedenbouwkundige visie 2010, die ten grondslag lag aan het vigerende bestemmingsplan 't Spieghele (2010) was het voortzetten van de lintstructuur in het gebied een belangrijk uitgangspunt. Hiermee werd een goede inpassing in het oorspronkelijke agrarische landschap geborgd, met behoud van oorspronkelijke landschappelijke kwaliteiten. Dit was onder andere uitgewerkt door langs de Ursulineweg kleinschalige woon-werk kavels mogelijk te maken.

- De bebouwing van de woonwerkkavels past bij de huidige Ursulineweg en kan tamelijk divers zijn. De bedrijfsruimtes worden of geïntegreerd in het woongedeelte dan wel geplaatst aan de achterzijde van de woningen. Afzonderlijke bedrijfsruimtes krijgen een neutrale kleur zodat het accent op de woning ligt.

De gemeentelijke visie van kleinschalige functies met nadruk op wonen is met de nieuwe plannen daarmee dus verlaten. In de nieuwe visie zal de noord- en westrand langs de Ursulineweg een grootschalig bedrijventerrein worden ontwikkeld. In onze optiek is dat een te grote aantasting van het landschappelijke karakter van de Ursulineweg en niet passend bij de reeds in gang gezette ontwikkeling van woonfuncties langs de Ursulineweg.

Het nu opgestelde beeldkwaliteitsplan gaat in het geheel niet in op de gevolgen van de ontwikkeling van het bedrijventerrein voor de naastgelegen omgeving en met name langs en aan de Ursulineweg. Wij verzoeken u om in het stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan de naaste omgeving te betrekken en gevolgen in beeld te brengen voor de belevingswaarde en representativiteit voor de omgeving en aanwonenden van de Ursulineweg.

De in het beeldkwaliteitsplan genoemde conclusie "Daarnaast wordt het plan langs de Ursulineweg begrensd door een brede watergang, die zorgt voor behoud van het lint karakter in het gebied." gaat wel erg kort door de bocht. Niet ingegaan wordt op de visuele aspecten, de belevingswaarde of afstemming met en bij de reeds aanwezige (woon)bebouwing.

Nadelen van de nu voorgenomen ontwikkeling De Buitenplaats

1. Het open en kleinschalige karakter van Ursulineweg wordt ernstig verstoord door de grootschalige randbebouwing en parkeervoorzieningen;
2. bij bebouwing is oriëntatierichting(en) gericht op de Spieghelweg en met name de Randweg. Dat betekent dat naar de Ursulineweg gekeerde gevels zijgevels of achterkant situaties zijn met de daarbij horende functies van parkeren en laden en lossen;
3. geluidsoverlast door aankomend en vertrekkend (vracht)verkeer en het bijbehorende laden en lossen;
4. representativiteit richting de Ursulineweg wordt niet nagestreefd waarbij op eigen terrein tevens een hek geplaatst mag worden van max 2,0 meter hoog (volgens de Regels art. 3.2.2 is dat 2,2 meter). De visuele beleving is daarmee echt die van een achterkant situatie;
5. bouwhoogte en kapvorm gaan ook wijzigen, is in de vigerende regeling nog sprake van kap met een goothoogte van 6 en een hoogte van maximaal 9 meter, wordt nu uitgegaan van een plat dak met een hoogte van 9 meter. Indien uitgevoerd met kantoren op de verdieping wordt zelfs een hoogte van 16 meter acceptabel gevonden. De visuele impact van de voorgestelde bouwmassa's is dermate groot dat het landelijke kleinschalige karakter van de Ursulineweg ernstig zal worden aangetast.

Kernrandzonevisie (juli 2016)

In het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) en de Ruimtelijke onderbouwing bp de Buitenplaats (bijlage 2) wordt in het geheel niet ingegaan op de uitkomsten van het bewonersoverleg in het kader van de recent ontwikkelde Kernrandzonevisie, bij deze bijeenkomst waren 40 mensen aanwezig, waaronder 3 personen van de provincie, gemeente Leusden, stichting De Boom en aanwonende van de Ursulineweg.

Enkel en zonder begeleidende tekst is op pagina 4 van het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan een kaart opgenomen die de bestaande situatie weergeeft. Het onderschrift suggereert een kaart weer te geven als zijnde de kernrandzonevisie en is daarmee volstrekt uit zijn verband gehaald.

Ook wordt op geen enkele wijze rekenschap gehouden met de in de visie benoemde uitkomsten en aanbevelingen.

Als voorbeeld wordt hierna nogmaals een deel van de verwoorde visie door bewoners en

belanghebbenden weergegeven voor het onderhavig plangebied, zie tevens het Verslag workshop Kernrandzone d.d. 7 maart 2016.

Het gebied ten zuiden van de Ursulineweg (het deel dat in oost- west richting loopt) moet kleinschalig(er) worden, met vooral een woonbestemming.

Langs de Ursulineweg – dus ook op 't Spiegel – zouden bij voorkeur woonkavels moeten worden uitgegeven voor vrijstaande woningen met tuinen waarbij de kavels > 1000 m².

Het nu voorliggende plan voor de Buitenplaats wijkt in hoge mate af van hetgeen uit het bewonersoverleg (Kernrandzonevisie) naar voren is gekomen, sterker nog er is in het geheel geen rekening mee gehouden.

Suggestie bij handhaving van het voorgenomen plan

Wij begrijpen dat gewijzigde marktomstandigheden aanleiding kunnen zijn om reeds bestaande planontwikkelingen bij te stellen en invulling te geven aan functies die wel marktconform zijn. Die nieuwe visie mag er echter niet toe leiden dat de directe (woon)omgeving ernstig wordt aangetast. Het nu gepresenteerde plan doet dit echter wel zowel visueel als ook door geluidsoverlast. Het karakter van een landelijke ontsluitingsweg in een groene setting gelegen woon -werk gebied zal ernstig worden aangetast.

Het volledig afschermen van de bedrijfsfuncties blijft dan nog de enige optie. De groenzone naast gelegen aan de waterpartij en aansluitend bij de bedrijfsbestemmingen is met ruim 9 meter voldoende breed om een aarden wal van minimaal 3 meter hoogte te herbergen.

De afschermingswal / geluidswal dient daarbij te worden beplant waardoor een groene natuurlijke afscherming tot stand wordt gebracht. Een (groen)scherf of wand wordt als minder aantrekkelijk aangemerkt en geeft een te statisch beeld weer, associatie met geluidsschermen langs wegen is dan snel gelegd en wordt als een niet passend element gezien in een landschappelijke context.

Aanvullende opmerkingen m.b.t. de Regels:

Begripsomschrijving 1.29 voorgevel

De naar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' gekeerde zijn, of bij ontbreken daarvan de naar de weg gekeerde zijde, van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels;

Onduidelijk is of de zijde van het bouwvlak welke evenwijdig verloopt aan de Ursulineweg bedoeld is als voorgevel. Volgens de begripsomschrijving en regels kunnen daar ook voorgevels worden gerealiseerd met een de daarbij horende hoogte van 16 meter.

3.2.2 Bouwen onder Bedrijfsgebouwen onder d

de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte. Deze bouwhoogte mag voor niet-zelfstandige kantoren met één bouwlaag worden overschreden, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 16 meter.

Op de verbeelding is de maximum bouwhoogte aangeduid namelijk 9 meter.

Gesteld wordt dat de hoogte bij kantoren met ten hoogste één bouwlaag kan worden overschreden, een gebruikelijke verdiepingshoogte voor kantoren bedraagt een hoogte van circa 3,5 meter. De maximale bebouwingsmogelijkheid met een bouwhoogte van 16 meter wordt dan ook niet begrepen, een maximale hoogte van 13 meter volstaat voor wat wordt voorgestaan.

Een lagere hoogte zal voor de visuele impact vanaf de Ursulineweg en uitzicht vanuit de bestaande woonbebouwing daarmee als minder dominant overkomen.

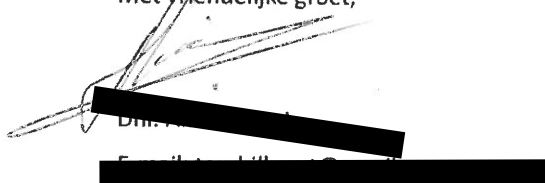
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor licht- en andere masten is een bouwhoogte opgenomen van 12 meter.

Masten met een maximale hoogte van 6 meter volstaan ruimschoots om het eigen terrein te verlichten, niet ingezien wordt waarom dit 12 meter zou moeten zijn. De nadelen van strooilicht en zichtbaarheid van die lichtbronnen voor de omgeving worden als ongewenst geacht.

De voorgestelde hoogte is overigens ook in afwijking van het vigerende bestemmingsplan, hierin is een hoogte opgenomen van maximaal 10 meter.

Met vriendelijke groet,



Dhr. [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

AANTEKENEN

Aan de gemeenteraad van Leusden
 Postbus 150
 3830 AD Leusden

**Gasunie Transport Services B.V.**

Postbus 181
 9700 AD Groningen
 Concourslaan 17
 T 06 2053 6619

Handelsregister Groningen 02084889
 www.gasunietransportservices.com

Datum	Doorkiesnummer
12-04-2017	
Ons kenmerk	Uw kenmerk
OPW 17.01318	
Onderwerp	
Zienswijze ontwerpbestemmingplan 'De Buitenplaats'	

Geachte Raad,

Uit een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 02 maart 2017, nr. 12357, blijkt dat het bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

Met ingang van 1 januari 2016 zijn delen van de eigendommen van Gasunie Transport Services B.V. onder algemene titel overgegaan naar Gasunie Grid Services B.V. Deze zienswijze wordt namens beiden (verder: Gasunie) ingediend, ieder voor zover het zijn bevoegdheden betreft. Alle correspondentie kan plaatsvinden via het postadres van Gasunie Transport Services B.V.

In het plangebied ligt een gastransportleiding van ons bedrijf.

Planregels*Opnemen (adequate) bouwregels*

Wij verzoeken u om lid 7.2 zodanig aan te passen dat bouwwerken ten behoeve van de leiding mogen worden gebouwd en dat overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan.

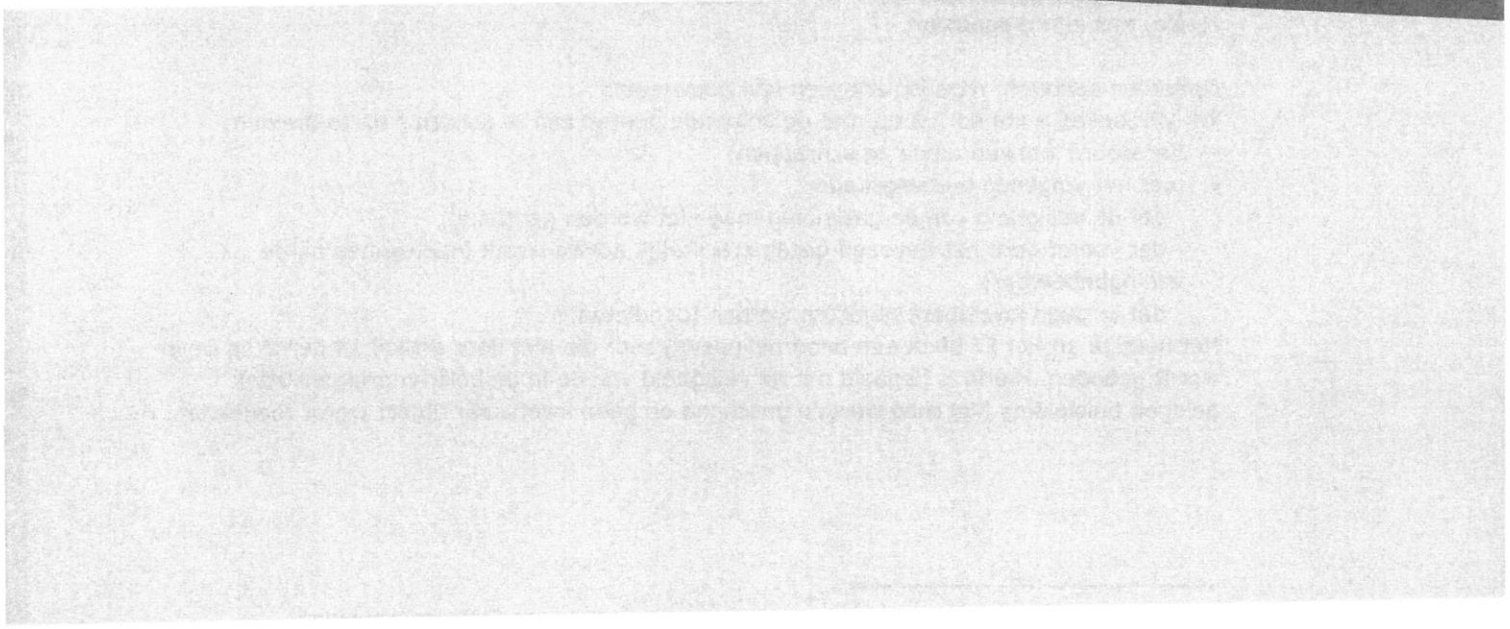
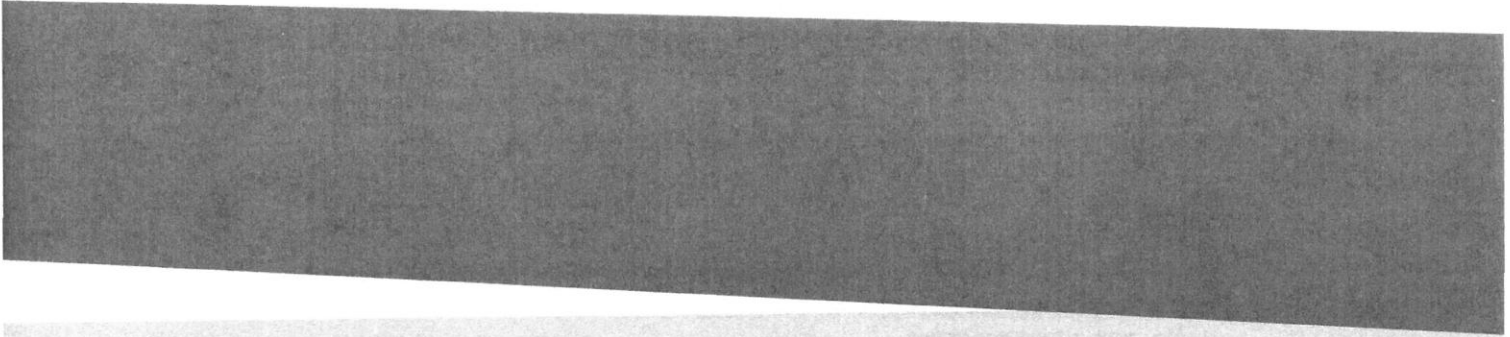
Opnemen adequate regeling afwijken van bouwregels

Wij verzoeken u om lid 7.3 op/met de volgende punten aan te passen / uit te breiden:

- het woord 'onevenredige' te schrappen;
- met het volgende toetsingskader:
 - dat de veiligheid van de gasleiding mag niet worden geschaad;
 - dat vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;
 - dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Het huidige artikel 17 biedt een beoordelingsvrijheid¹ die niet door artikel 14 derde lid Bevb wordt geboden. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

¹ Zie uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201200554/1/R4) van 20 juni 2012, rechtsoverweging 2.5.3.



Gasunie Transport Services B.V.

Datum: 12-04-2017

Ons kenmerk: OPW 17.01318

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingplan 'De Buitenplaats'

Opnemen van een voorrangsbepaling

In dit plan valt de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' samen met enkele andere (dubbel-) bestemmingen (zoals 'Groen' en 'Verkeer'). Op basis van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State² dient een onderlinge rangorde te worden aangegeven. Dit is nu niet het geval. Gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de aardgastransportleiding te waarborgen, verzoeken wij u om een bepaling op te nemen, zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt.

Voordat wordt overgegaan tot vaststelling van het onderhavige plan, verzoeken wij u ons de beoogde wijziging(en) voor te leggen. Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.

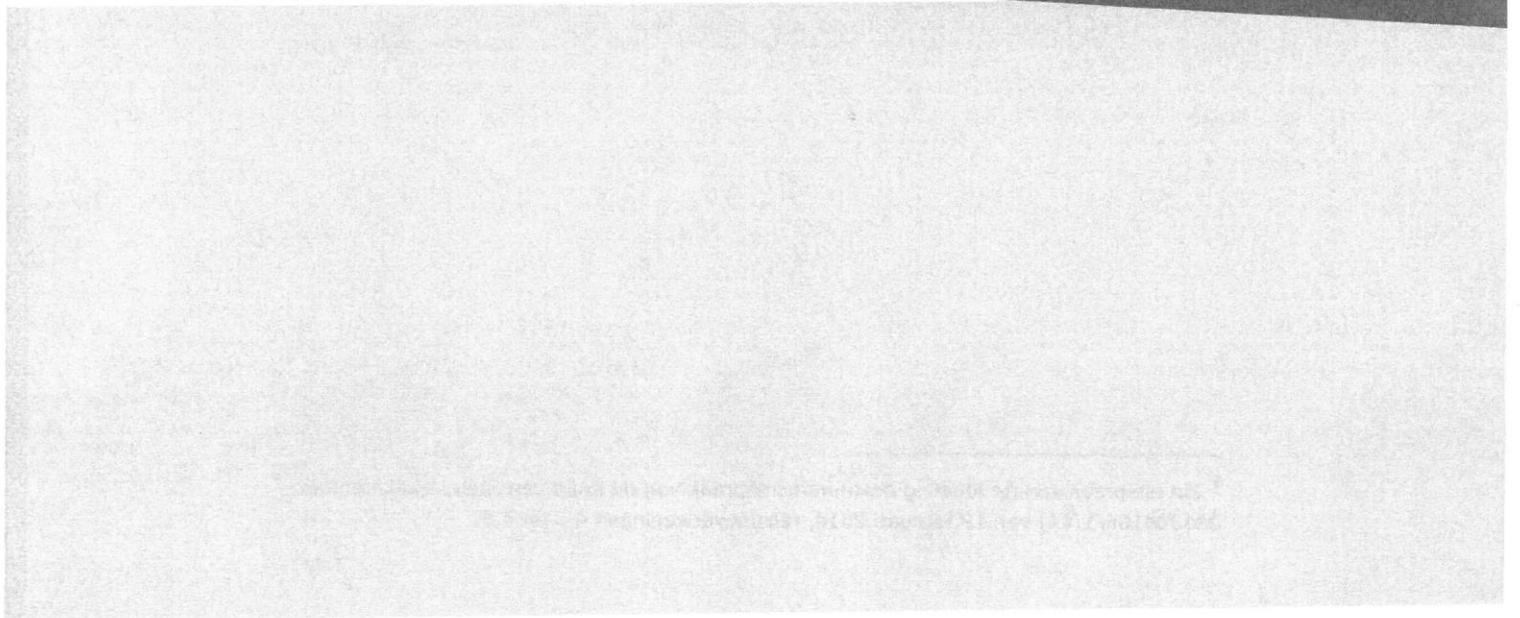
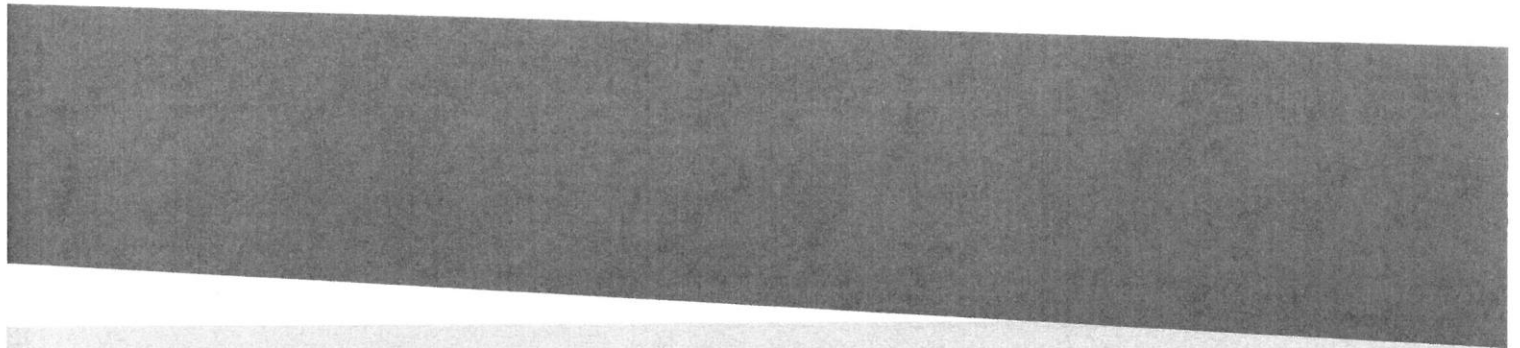
Verder verzoeken wij u om ons in de toekomst te betrekken bij het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

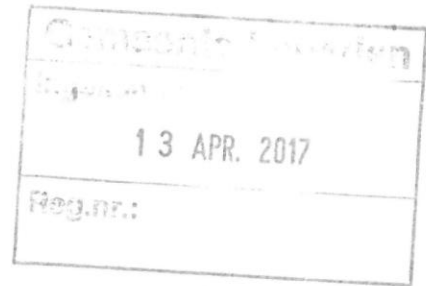
Hoogachtend,



Adviseur Omgevingsmanagement

² Zie uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201304186/1/R4) van 19 februari 2014, rechtsoverwegingen 4.5 en 4.6.





Zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan

van:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

aan:

Gemeente Leusden
Aan de gemeenteraad van de gemeente LEUSDEN
Afdeling Beleid
van de gemeente Leusden
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN

Betreft:

Zienswijze tegen Ontwerpbestemmingsplan 'De Buitenplaats' en beeldkwaliteitsplan Leusden

Leusden, 13 april 2017

Geachte Raad,

Middels dit schrijven maakt ondergetekende gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan 'De Buitenplaats' en beeldkwaliteitsplan Leusden.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

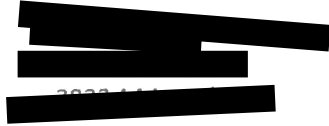
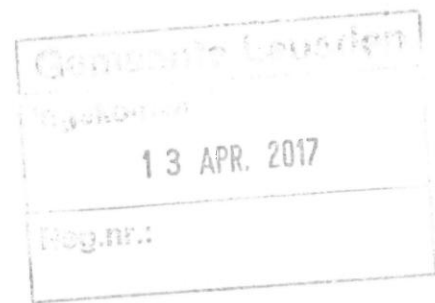
- In het stedenbouwkundig plan is niet expliciet (op tekening) aangegeven hoe de maximale 9 meter hoogtelijn in het platte vlak loopt.
- De oriëntatierichting van de maximale hoogte van 16 meter voor het kantoordeel behorende bij de bedrijfsbebouwing loopt door tot voor Ursulineweg 8. Dit is niet acceptabel gezien de schaduwafwerping en de economische planschade op het perceel Ursulineweg 8. De oriëntatierichting dient derhalve ruim voor de hoek Randweg Ursulineweg 8 te stoppen.
- Niet duidelijk is hoe de daglichtvoorzieningen (ramen) aan de zijde van de Ursulineweg 8 zijn meegenomen. Het is niet acceptabel om boven de begane grond daglichttoetreding in de gevels aan de zijde van de Ursulineweg 8 in het gebouw ontwerp op te nemen.
- In het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan is Niet aangegeven in welk segment het bedrijventerrein valt.
- Niet duidelijk is waar het Laden en lossen van de toekomstige bedrijven kan worden gesitueerd. Het is niet gewenst deze functies buiten om in te richten c.q. zijde Ursulineweg 8 te situeren en dus naar binnen gericht dient te zijn.
- Binnen de catalogisering hoogwaardig bedrijven terrein past de sobere openbare ruimte inrichting niet in dit plan. De Rijlopers worden immers in asfalt uitgevoerd en graskeien dit betreft een inrichting voor een weg in het buitengebied en heeft niets met een hoogwaardig

bedrijventerrein inrichting van doen. Graag toelichten waarom er voor sobere, vaste inrichting is gekozen. Als voor elementenverharding zou worden gekozen is de inrichting te allen tijde te veranderen zonder en zo materiaal afbreuk tot een minimum te beperken.

- De term hoogwaardig bedrijven terrein is nergens expliciet toegelicht wat hiermee precies wordt bedoeld. Hoe wordt dit gemeten, betreft het alleen het beeld of ook het soort (hoogwaardig) bedrijf ; bijvoorbeeld muziekmiddelenindustrie en fotolaboratoria of de IT-industrie die zich specifiek richt op onderzoek en/of productie.
- In het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan is Niet aangegeven waarom het deel van de buitenplaats, gelegen tussen de randweg en Ursulineweg 8, niet wordt meegenomen. Dit deel is wel onderdeel van het huidige stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan.

Hoogachtend,

[Redacted signature block]



Aan de gemeenteraad van Leusden
 afdeling Beleid
 Postbus 150
 3830 AD Leusden.

betreft:	Zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan De Buitenplaats, identificatie NL.IMRO.0327.186-0301	datum: 11 april 2017
----------	--	----------------------

Geacht college en raadsleden,

De gemeente Leusden heeft het ontwerp bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan De Buitenplaats in procedure gebracht en ter visie gelegd tot en met 13 april 2017, publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 2 maart 2017, nr. 12357.

Het ontwerp plan is door ons beoordeeld en geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, met name aandacht voor de kernrandzonevisie!

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan "Hoogwaardig Bedrijventerrein De Buitenplaats"

Uit het plan blijkt dat de oriëntatie richting(en) en het bijbehorende representatieve gevel karakter zich dienen te richten op de Spieghelweg en met name de Randweg.

Invulling geven aan meer kleinschalige landschappelijke bebouwing aan de Ursulineweg is daarmee verlaten, zoals dit werd voorgestaan in het masterplan voor de herontwikkeling van 't Spieghel (november 2006) en geborgd in de vigerende bestemmingsplannen.

De doelstelling was vanaf 2007 om aan en langs de Ursulineweg een representatieve uitstraling te ontwikkelen die kleinschalig van aard is en de landschappelijke overgang vorm geeft naar het open landelijk gebied.

De geformuleerde doelstellingen zoals verwoord in het Masterplan waren o.a.:

- Landschappelijke karakteristieken van de Westflank komen terug in de het ontwerp van de buitenruimte van 't Spieghel, zoals de groene omlijsting van gebouwen, weiden, bosfeer en diversiteit in laanbeplantingen.
- 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 verstening. Dit stelt eisen aan de omvang van de woningen, de onderlinge afstand tussen de woningen en de inbedding in groen. Van groot belang voor dit gebied is dat de van west naar oost lopende groenstructuur wordt versterkt.
- In de stedenbouwkundige visie 2010, die ten grondslag lag aan het vigerende bestemmingsplan 't Spieghel (2010) was het voortzetten van de lintstructuur in het gebied een belangrijk uitgangspunt. Hiermee werd een goede inpassing in het oorspronkelijke agrarische landschap geborgd, met behoud van oorspronkelijke landschappelijke kwaliteiten. Dit was onder andere uitgewerkt door langs de Ursulineweg kleinschalige woon-werk kavels mogelijk te maken.

- De bebouwing van de woonwerkkavels past bij de huidige Ursulineweg en kan tamelijk divers zijn. De bedrijfsruimtes worden of geïntegreerd in het woongedeelte dan wel geplaatst aan de achterzijde van de woningen. Afzonderlijke bedrijfsruimtes krijgen een neutrale kleur zodat het accent op de woning ligt.

De gemeentelijke visie van kleinschalige functies met nadruk op wonen is met de nieuwe plannen daarmee dus verlaten. In de nieuwe visie zal de noord- en westrand langs de Ursulineweg een grootschalig bedrijventerrein worden ontwikkeld. In onze optiek is dat een te grote aantasting van het landschappelijke karakter van de Ursulineweg en niet passend bij de reeds in gang gezette ontwikkeling van woonfuncties langs de Ursulineweg.

Het nu opgestelde beeldkwaliteitsplan gaat in het geheel niet in op de gevolgen van de ontwikkeling van het bedrijventerrein voor de naastgelegen omgeving en met name langs en aan de Ursulineweg. Wij verzoeken u om in het stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan de naaste omgeving te betrekken en gevolgen in beeld te brengen voor de belevingswaarde en representativiteit voor de omgeving en aanwonenden van de Ursulineweg.

De in het beeldkwaliteitsplan genoemde conclusie "Daarnaast wordt het plan langs de Ursulineweg begrensd door een brede watergang, die zorgt voor behoud van het lint karakter in het gebied." gaat wel erg kort door de bocht. Niet ingegaan wordt op de visuele aspecten, de belevingswaarde of afstemming met en bij de reeds aanwezige (woon)bebouwing.

Nadelen van de nu voorgenomen ontwikkeling De Buitenplaats

1. Het open en kleinschalige karakter van Ursulineweg wordt ernstig verstoord door de grootschalige randbebouwing en parkeervoorzieningen;
2. bij bebouwing is oriëntatierichting(en) gericht op de Spieghelweg en met name de Randweg. Dat betekent dat naar de Ursulineweg gekeerde gevels zijgevels of achterkant situaties zijn met de daarbij horende functies van parkeren en laden en lossen;
3. geluidsoverlast door aankomend en vertrekkend (vracht)verkeer en het bijbehorende laden en lossen;
4. representativiteit richting de Ursulineweg wordt niet nagestreefd waarbij op eigen terrein tevens een hek geplaatst mag worden van max 2,0 meter hoog (volgens de Regels art. 3.2.2 is dat 2,2 meter). De visuele beleving is daarmee echt die van een achterkant situatie;
5. bouwhoogte en kapvorm gaan ook wijzigen, is in de vigerende regeling nog sprake van kap met een goothoogte van 6 en een hoogte van maximaal 9 meter, wordt nu uitgegaan van een plat dak met een hoogte van 9 meter. Indien uitgevoerd met kantoren op de verdieping wordt zelfs een hoogte van 16 meter acceptabel gevonden. De visuele impact van de voorgestelde bouwmassa's is dermate groot dat het landelijke kleinschalige karakter van de Ursulineweg ernstig zal worden aangetast.

Kernrandzonevisie (juli 2016)

In het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) en de Ruimtelijke onderbouwing bp de Buitenplaats (bijlage 2) wordt in het geheel niet ingegaan op de uitkomsten van het bewonersoverleg in het kader van de recent ontwikkelde Kernrandzonevisie, bij deze bijeenkomst waren 40 mensen aanwezig, waaronder 3 personen van de provincie, gemeente Leusden, stichting De Boom en aanwonende van de Ursulineweg.

Enkel en zonder begeleidende tekst is op pagina 4 van het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan een kaart opgenomen die de bestaande situatie weergeeft. Het onderschrift suggereert een kaart weer te geven als zijnde de kernrandzonevisie en is daarmee volstrekt uit zijn verband gehaald.

Ook wordt op geen enkele wijze rekenschap gehouden met de in de visie benoemde uitkomsten en aanbevelingen.

Als voorbeeld wordt hierna nogmaals een deel van de verwoorde visie door bewoners en

belanghebbenden weergegeven voor het onderhavig plangebied, zie tevens het Verslag workshop Kernrandzone d.d. 7 maart 2016.

Het gebied ten zuiden van de Ursulineweg (het deel dat in oost- west richting loopt) moet kleinschalig(er) worden, met vooral een woonbestemming.

Langs de Ursulineweg – dus ook op 't Spiegel – zouden bij voorkeur woonkavels moeten worden uitgegeven voor vrijstaande woningen met tuinen waarbij de kavels > 1000 m².

Het nu voorliggende plan voor de Buitenplaats wijkt in hoge mate af van hetgeen uit het bewonersoverleg (Kernrandzonevisie) naar voren is gekomen, sterker nog er is in het geheel geen rekening mee gehouden.

Suggestie bij handhaving van het voorgenomen plan

Wij begrijpen dat gewijzigde marktomstandigheden aanleiding kunnen zijn om reeds bestaande planontwikkelingen bij te stellen en invulling te geven aan functies die wel marktconform zijn. Die nieuwe visie mag er echter niet toe leiden dat de directe (woon)omgeving ernstig wordt aangetast. Het nu gepresenteerde plan doet dit echter wel zowel visueel als ook door geluidsoverlast. Het karakter van een landelijke ontsluitingsweg in een groene setting gelegen woon -werk gebied zal ernstig worden aangetast.

Het volledig afschermen van de bedrijfsfuncties blijft dan nog de enige optie. De groenzone naast gelegen aan de waterpartij en aansluitend bij de bedrijfsbestemmingen is met ruim 9 meter voldoende breed om een aarden wal van minimaal 3 meter hoogte te herbergen.

De afschermingswal / geluidswal dient daarbij te worden beplant waardoor een groene natuurlijke afscherming tot stand wordt gebracht. Een (groen)scherm of wand wordt als minder aantrekkelijk aangemerkt en geeft een te statisch beeld weer, associatie met geluidsschermen langs wegen is dan snel gelegd en wordt als een niet passend element gezien in een landschappelijke context.

Aanvullende opmerkingen m.b.t. de Regels:

Begripsomschrijving 1.29 voorgevel

De naar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' gekeerde zijn, of bij ontbreken daarvan de naar de weg gekeerde zijde, van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels;

Onduidelijk is of de zijde van het bouwvlak welke evenwijdig verloopt aan de Ursulineweg bedoeld is als voorgevel. Volgens de begripsomschrijving en regels kunnen daar ook voorgevels worden gerealiseerd met een de daarbij horende hoogte van 16 meter.

3.2.2 Bouwen onder Bedrijfsgebouwen onder d

de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte. Deze bouwhoogte mag voor niet-zelfstandige kantoren met één bouwlaag worden overschreden, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 16 meter.

Op de verbeelding is de maximum bouwhoogte aangeduid namelijk 9 meter.

Gesteld wordt dat de hoogte bij kantoren met ten hoogste één bouwlaag kan worden overschreden, een gebruikelijke verdiepingshoogte voor kantoren bedraagt een hoogte van circa 3,5 meter. De maximale bebouwingmogelijkheid met een bouwhoogte van 16 meter wordt dan ook niet begrepen, een maximale hoogte van 13 meter volstaat voor wat wordt voorgestaan. Een lagere hoogte zal voor de visuele impact vanaf de Ursulineweg en uitzicht vanuit de bestaande woonbebouwing daarmee als minder dominant overkomen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor licht- en andere masten is een bouwhoogte opgenomen van 12 meter.

Masten met een maximale hoogte van 6 meter volstaan ruimschoots om het eigen terrein te verlichten, niet ingezien wordt waarom dit 12 meter zou moeten zijn. De nadelen van strooilicht en zichtbaarheid van die lichtbronnen voor de omgeving worden als ongewenst geacht.

De voorgestelde hoogte is overigens ook in afwijking van het vigerende bestemmingsplan, hierin is een hoogte opgenomen van maximaal 10 meter.

Met vriendelijke groet,







Aantekeningen / concept teksten

Stedenbouwkundige visie 2017

Aan de kleinschalige woon-werk kavels blijkt echter geen behoefte en komen daarom te vervallen.

Er wordt nu ingezet op uitgifte van bedrijfskavels van 2500 – 9000 m² en verder in het document van 2500 – 10.000 m².

Gesteld wordt dat net als in de oorspronkelijke stedenbouwkundige visie in de nieuwe opzet een hoogkwalitatieve uitstraling wordt nagestreefd. Dit wordt uitgewerkt door de representatieve gedeelten van het terrein te richten naar de Randweg.

Zoals verwoord in de Provinciale structuurvisie 2013-20128 dient terughoudend te worden omgegaan met opname van nieuwe bedrijfslocaties en kunnen alleen worden ontwikkeld als de noodzaak is aangetoond.

De provincie wil door middel van een inpassingsplan de nog niet gerealiseerde plancapaciteit van toe te voegen kantoorruimte reduceren op de locaties waar deze plancapaciteit is gelegen.

De gemeente Leusden neemt zelf het initiatief voor de locatie De Buitenplaats door het bestemmingsplan voor onderhavig plangebied te herzien, waarmee een reductie wordt bereikt van 80.000 m² kantoor plancapaciteit.

regionaal convenant

In het convenant zijn een aantal geprioriteerde te herstructureren bedrijventerreinen aangewezen waaronder geen Leusdense bedrijventerreinen.

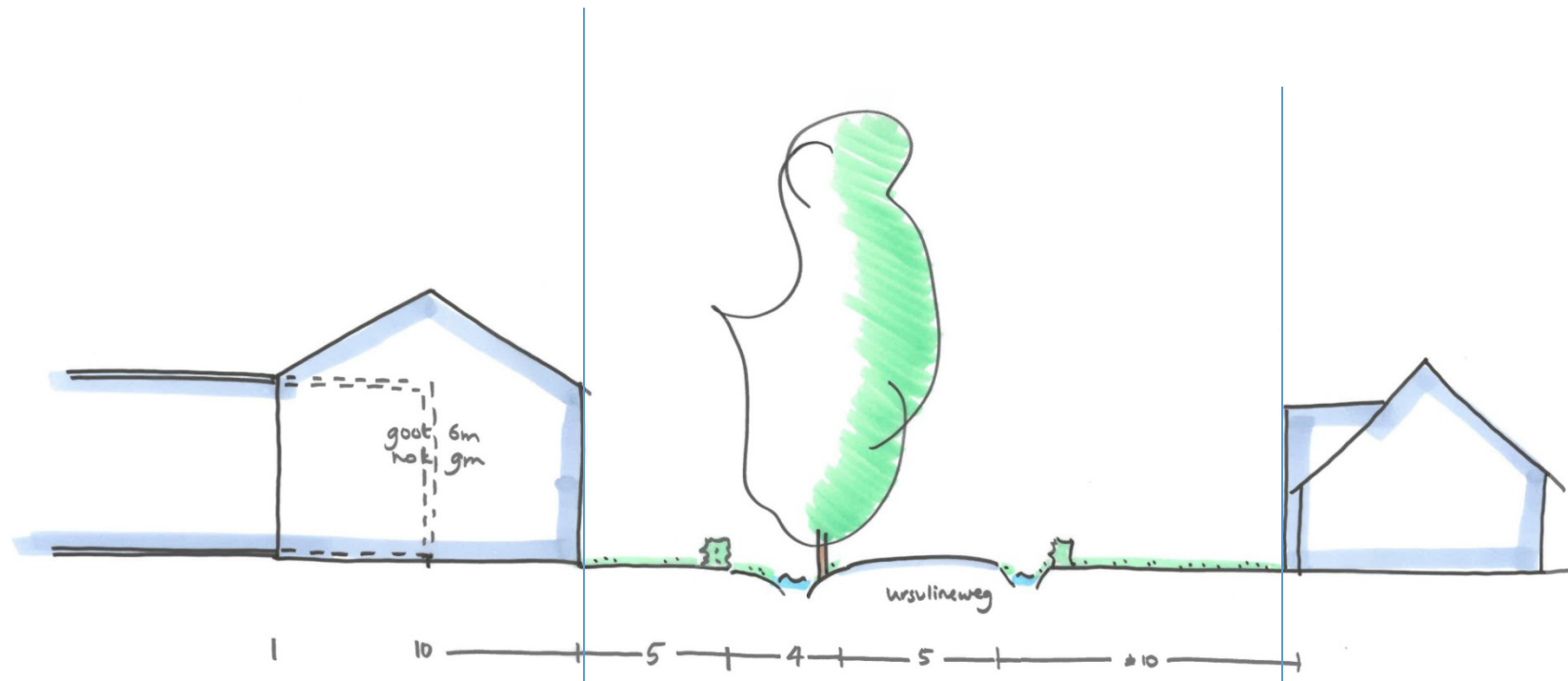
De regiogemeenten hebben afgesproken dat voor deze terreinen herstructureringsplannen zullen zijn opgesteld alvorens over te gaan tot het vaststellen van bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen.

De regio heeft hieraan haar goedkeuring heeft gegeven, en dit schriftelijk aan de provincie bevestigd. Hierop heeft de provincie ruimte geboden in het stedelijk programma in de PRS.

Er wordt een representatieve entree voor de stad gerealiseerd, komend vanaf de A28.

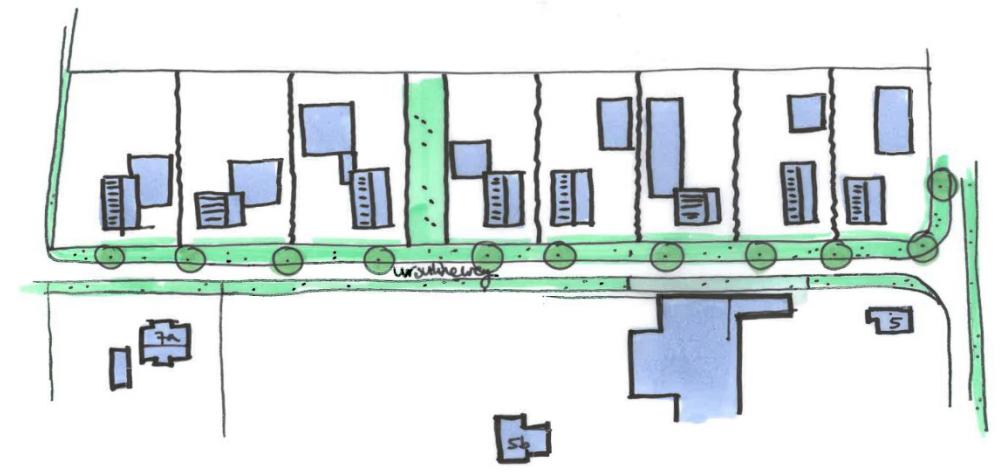
Bijlage 2

Weergave profiel behorend bij zienswijze 2 onderdeel 1

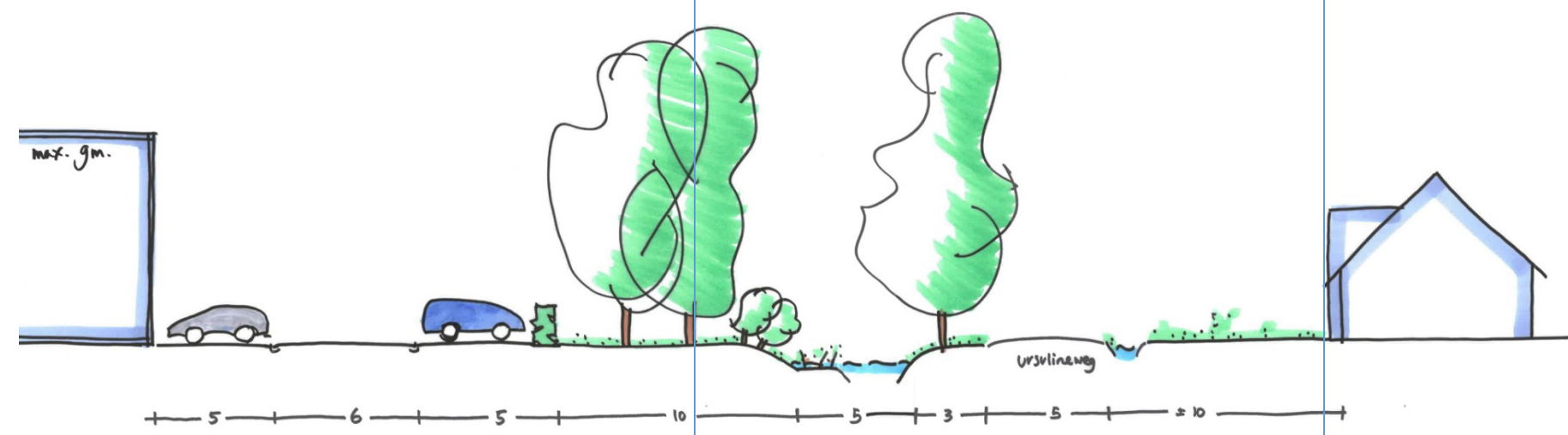


profiel mogelijke situatie won-werkkavels (bp 't spiegel)

1:100

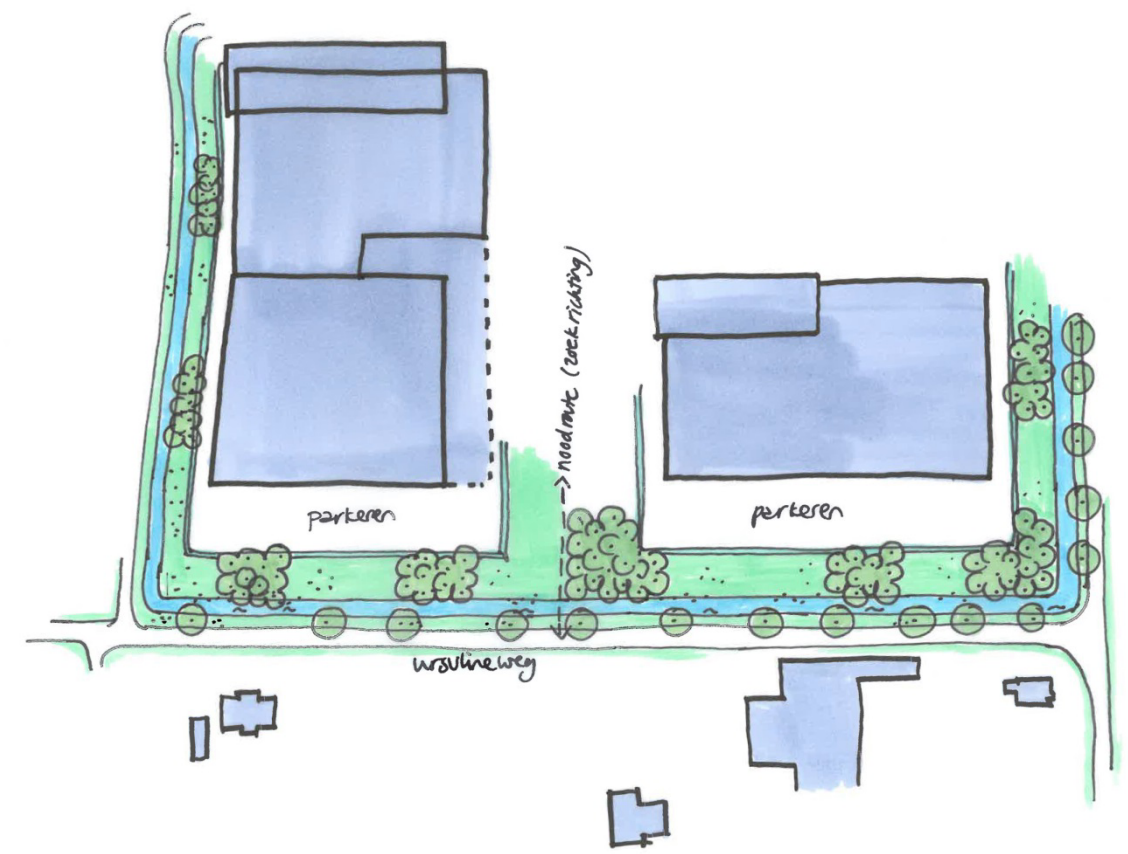


situatie woon-werkkavels



profiel mogelijke nieuwe situatie

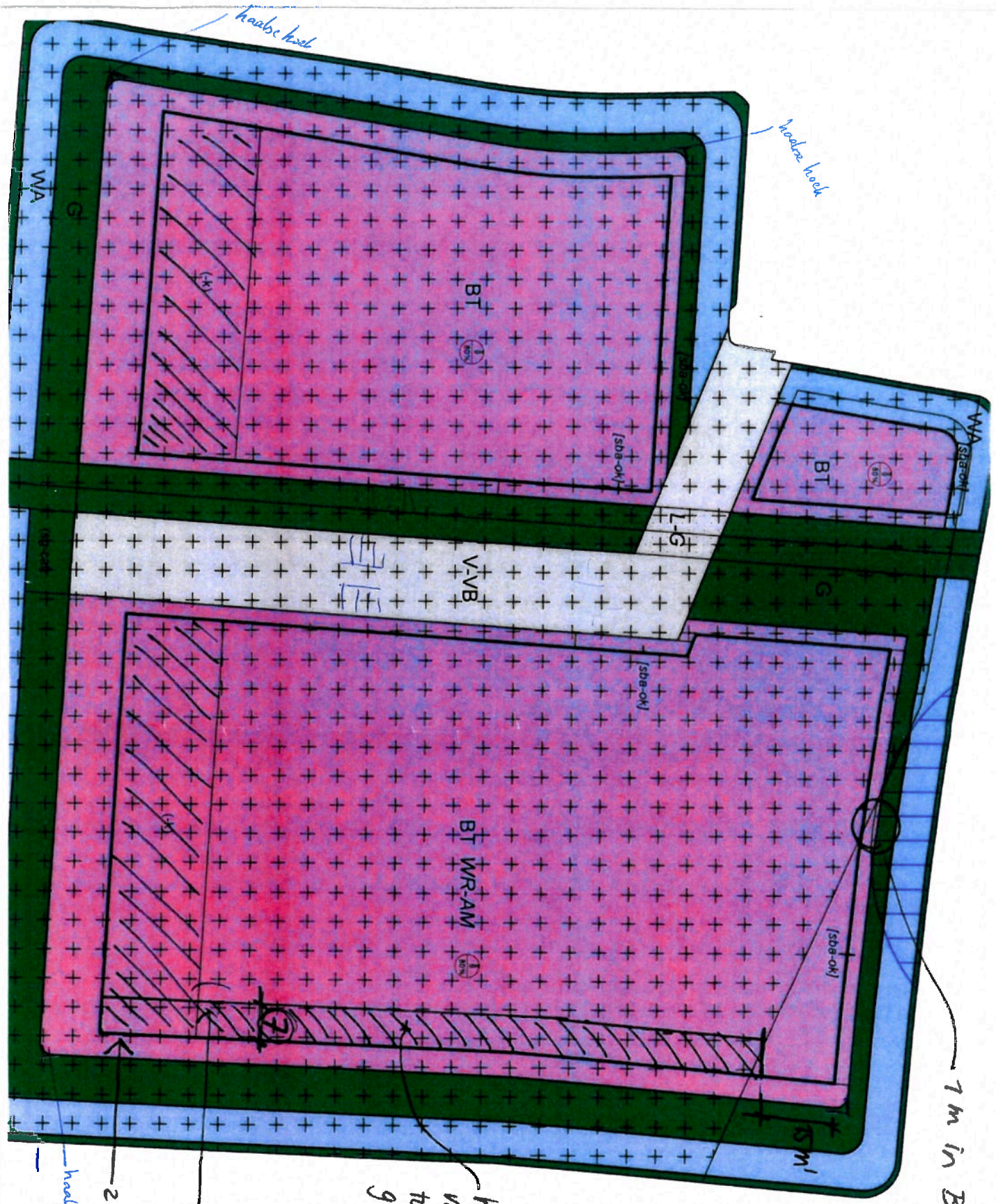
1:100



mogelijke nieuwe situatie

Bijlage 3

Overzicht zone, behorend bij zienswijze 3 onderdeel 5.



1m in B, danke bouwst

7m breedte:
 hoogte beperking
 voor kantoordeel
 tot max.
 9m (+ 10%)

23m.
 30m)

haakse haak niet rond i.v.m.
 afwerking

