

Raadsvoorstel

Registratiekenmerk: L183830
Datum raadsvergadering: 27 september 2018
Portefeuillehouder: H.A.W. van Beurden

Onderwerp: Ontwerp bestemmingsplan 't Spieghele - zuidrand
Ursulineweg

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. in te stemmen met de ruimtelijke ontwikkeling op de percelen Ursulineweg 5a en de beide naastgelegen (bedrijfs)percelen;
2. de nota vooroverleg en ambtelijke aanpassingen ontwerp bestemmingsplan 't Spieghele - zuidrand Ursulineweg vast te stellen;
3. geen exploitatieplan overeenkomst voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het ontwerp bestemmingsplan 't Spieghele - zuidrand Ursulineweg gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de nota vooroverleg en ambtelijke aanpassingen.

Aanleiding

Verzoek om functiewijziging van het bestaande tuincentrum Amersflora en naastgelegen bedrijfsbebouwing en braakliggende terrein.

Doel / Effect

De ontwikkeling heeft tot doel om aan dit deel van de Ursulineweg een kwaliteitsimpuls te geven die meer is afgestemd op de naastgelegen woonfuncties.

Argumenten

1.1 Het betreffende deel langs de Ursulineweg is weinig samenhangend en rommelig.

De Ursulineweg-Zuid en het Burgemeester Buiningpark (en omgeving) maken deel uit van het zogenaamde Centraal Buitengebied, een fraai en samenhangend groengebied dat ligt ingeklemd tussen de verstedelijking van Leusden en Amersfoort. De noordelijke rand van het Centraal Buitengebied is het meest stedelijk van karakter en wordt gedomineerd door tuincentrum Eurofleur en de milieustraat. Ten oosten daarvan liggen de op dit moment nog grotendeels braakliggende terreinen van het bedrijventerrein De Buitenplaats. De begrenzing wordt gevormd door het oude tuinderslint rond de Ursulineweg. Aan de zuidzijde van de Ursulineweg zijn hiervan nog een glasperceel en tuincentrum Amersflora te vinden, de overige kavels zijn omgevormd tot woonkavels. Dit alles maakt de noordrand van het gebied rommelig.

Het plangebied zelf geeft een weinig samenhangend en rommelige indruk met kassen, oudere weinig aansprekende opstallen en een braak liggend terrein. In het kader van de ontwikkelingen in het gebied 't Spieghele / Buitenplaats, wenst de gemeente een kwaliteitsimpuls voor dit gebied tot stand te brengen.

1.2 Er wordt voldoende ruimtelijke kwaliteit geleverd.

1.2.1 Algemene verhoging van de ruimtelijke kwaliteit

In het kader van de ontwikkelingen in het gebied 't Spieghele, waarin de gemeente een kwaliteitsimpuls voor dit gebied tot stand wenst te brengen, heeft de gemeente al in 2012 aangegeven medewerking te willen verlenen aan de functieverandering van de betreffende percelen. Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan een kwaliteitsimpuls voor de zuidzijde van de Ursulineweg. Een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit die meer is

afgestemd op de aanwezige woonfuncties. Langs de rand van de bedrijfsbebouwing is langs de Ursulineweg een lintbebouwing als afronding ontstaan. De 4 woningen versterken in zichzelf deze lintstructuur aan de zuidzijde van de Ursulineweg.

Oorspronkelijk was mede aanleiding de ontwikkeling van de woon-werkkavels aan de noordzijde (overzijde) van de Ursulineweg. Daarnaast wordt met dit initiatief een mooie overgang gerealiseerd van het landelijke buitengebied naar het bedrijventerrein 'De Buitenplaats'.

Bewoners en belanghebbenden zijn eensgezind als het gaat om een toekomstbeeld voor de zuidrand van de Ursulineweg. Men ziet dit gebied graag getransformeerd tot een aantrekkelijk, kleinschalig en groen woonlint, in aflopende dichtheden t.o.v. de toekomstige bebouwing op De Buitenplaats. Het ontwikkelen van een aantal vrijstaande woningen op het terrein van tuincentrum Amersflora en naastgelegen bedrijfsbebouwing en op het braakliggend terrein sluit daar goed op aan.

1.2.2 Verhoging van de Ruimtelijke kwaliteit op het terrein van Amersflora en naastgelegen bedrijfsbebouwing

Het plangebied is gelegen in landelijk gebied. Om medewerking te kunnen verlenen aan bebouwing in het landelijk gebied moet er voldoende ruimtelijke kwaliteit worden geleverd. Op de percelen van tuincentrum Amersflora en het naastgelegen bedrijfsperceel is ruim 1150 m² bebouwing aanwezig. Het tuincentrum is nog actief, de bedrijfsuitoefening op het naastgelegen perceel is reeds beëindigd.

De huidige bebouwing wordt omgezet in twee woonpercelen. Hiermee wordt het bebouwd oppervlakte meer dan gehalveerd. Ten opzichte van een actief tuincentrum kan gesteld worden dat er met de realisatie van twee woningen een afname is van het verkeer, zowel bezoekers als toelevering. Woningen zijn minder belastend voor de omgeving. Daarnaast leveren de omliggende bedrijven geen beperkingen op voor het wonen in het plangebied.

1.2.3 Verhoging van de Ruimtelijke kwaliteit op de Buitenplaats

Met diverse partijen, zoals omwonenden in het gebied, is gezocht naar verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Gedurende het traject heeft de gemeente Leusden het bestemmingsplan 'De Buitenplaats' vastgesteld. In het bestemmingplan is, naar aanleiding van zienswijzen van omwonenden, een voorwaardelijke verplichting in het plan opgenomen voor de aanleg van een aarden wal. Deze aarden wal wordt door de gemeente aangelegd. Daarnaast moet de aarden wal worden aangeplant. De gemeente heeft hiervoor een beplantingsplan opgesteld. Met de groeninrichting van deze wal wordt beoogd de oorspronkelijke groene visuele beleving vanaf de Ursulineweg te herstellen, waarmee de karakteristiek als landelijke ontsluitingsweg zoveel mogelijk gehandhaafd blijft en meer recht doet aan het woongenot en belevingswaarde voor de aanliggende lintbebouwing. De in te richten zichtwal betreft de gehele aarden wal langs de Ursulineweg met een oppervlakte van circa 4800 m² over een lengte van ruim 380 m. De kwaliteitsmaatregelen zijn:

- aanleg van bosplantsoen bij de te realiseren zichtwal bij het bedrijventerrein "De Buitenplaats" aansluitend aan Ursulineweg;
- plaatsen van bomen in de groenstrook naast de zichtwal;
- onderhoud voor de periode van vijf jaar.

De aanplant en onderhoud gedurende 5 jaar van de aarden wal wordt bekostigd door initiatiefnemers. De aanplant van de aarden wal wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting verankerd.

Aanvullend aan de hierboven beschreven inrichting zal uitvoering worden gegeven aan de groeninrichting van het onderhavig plangebied zelf. Uitgangspunt voor de groeninrichting bij de te ontwikkelen kavels is een extra kwaliteitsbijdrage te leveren aan de visuele beleving vanaf de Ursulineweg. Een van de kwaliteitsmaatregelen is de aanzet van laanbeplanting langs de Ursulineweg in het plangebied. Het is niet mogelijk gebleken om over de gehele lengte van de Ursulineweg laanbeplanting aan te planten. Tevens wordt op de perceelgrens met het openbaar gebied een uniforme (scheer)haag aangelegd over een lengte van circa 120 m.

1.3 Het plan is niet in strijd met provinciaal beleid.

Om op grond van de provinciaal beleid nieuwe bebouwing (stedelijke functies / woningen) te kunnen realiseren in het landelijk gebied dient de ruimtelijke kwaliteit verhoogd te worden. De mate van ruimtelijke kwaliteit hangt o.a. af van de plaatselijke situatie. Het voorgenomen initiatief is niet in strijd met het provinciaal beleid.

2.1 De nota vooroverleg en ambtelijke aanpassingen is het resultaat van een zorgvuldige belangenafweging.

In het kader van vooroverleg zijn drie reacties ontvangen. Conform de voorgestelde beantwoording blijkt dat een aantal aspecten beter geborgd kunnen worden. De belangrijkste wijzigingen betreffen voorstellen tot verbetering van het goed veilig stellen van de gasleiding. Hiertoe is een nadere beschrijving opgenomen van de door de Gasunie gestelde voorwaarden, tevens wordt verwezen naar de meegestuurde bijlagen 'beplantingslijst' en de 'VELIN Richtlijn' voor grondroer- en overige activiteiten binnen de belemmeringszone. De overige aanpassingen betreffen verduidelijking / aanvullingen in de toelichting. De volledige lijst van vooroverleg en ambtelijke aanpassingen vindt u in de bijlagen.

3.1 Planschade is anderszins verzekerd

Bij het wijzigen van een bestemmingsplan kan planschade ontstaan. Met initiatiefnemers is in de anterieure overeenkomst tevens een planschadekostenverhaal overeengekomen. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag van eventuele planschade te compenseren.

4.1 De kaders voor de ontwikkeling worden hiermee publiekrechtelijk vastgelegd

De raad is bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen.

Tegenargument/Alternatieve scenario's

Kernrandzonevisie

Op 21 september 2017 heeft de gemeenteraad de Kernrandzonevisie Ursulineweg-Zuid en Burgemeester Buiningpark e.o. vastgesteld. Aanleiding van de Kernrandzonevisie was dat er sprake was van een tweetal concrete ruimtelijke initiatieven, te weten:

- het vervangen van tuincentrum Amersflora met naastgelegen bedrijfsbebouwing en braakliggend terrein; en
- de ontwikkeling van een tweede gemeentelijke sporthal.

In de afgelopen 2 jaar is met diverse partijen, zoals omwonenden in het gebied, landgoederen, provincie en gemeente gezocht naar verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De tweede sporthal is inmiddels op basis van de Kernrandzonevisie gerealiseerd. De compenserende kwaliteitsmaatregelen zijn geborgd.

Voor het initiatief rondom de Ursulineweg ligt het verwezenlijken van kwaliteitsmaatregelen lastiger. In het traject van de kernrandzonevisie zijn de kwalitatieve structuurversterkingen voor het gebied naar voren gekomen, die niet op korte termijn haalbaar zijn bevonden. De meeste bijdrage aan een kwaliteitsverbetering is de versterking van de houtwal aan de zuidzijde van de lintbebouwing. Deze kwalitatieve structuurversterkingen is niet haalbaar

gebleken. Verbreding van de houtwal was alleen realiseerbaar op grondgebied van Stichting De Boom. De betreffende gronden worden verpacht en zijn daarom niet beschikbaar. Nu er geen kwalitatieve structuurverbetering kan plaatsvinden kan voor dit initiatief geen medewerking worden verleend op basis van de Kernrandzonevisie. Daarom stellen wij voor om de planologische basis voor woningbouw niet langer te zoeken in het kernrandzonebeleid maar in andere PRV-artikel(en). Deze artikelen geven de gemeente meer beleidsvrijheid voor maatwerk – ook binnen het stedelijke gebied - om de daarbij vereiste kwaliteitsprestatie tot stand te brengen, zoals inrichting van de grondwal Buitenplaats. Overigens vinden de kwaliteitsmaatregelen wel hun oorsprong in de Kernrandzonevisie.

Risico's

N.v.t.

Plan van aanpak/Tijdsplanning

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad en publicatie is er 6 weken de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan. Hierna treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlage(n)

- Nota vooroverleg en ambtelijke aanpassingen ontwerp bestemmingsplan 't Spieghel - zuidrand Ursulineweg
- Toelichting en regels ontwerp bestemmingsplan 't Spieghel - zuidrand Ursulineweg
- Verbeelding ontwerp bestemmingsplan 't Spieghel - zuidrand Ursulineweg
- Bijlageboek ontwerp bestemmingsplan 't Spieghel - zuidrand Ursulineweg

Het college van de gemeente Leusden,

T. Teeuwisse
locosecretaris

W.R. Vos
locoburgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden;

Besluit op basis van het voorstel van het college van 17 juli 2018, nummer: L183830



b e s l u i t :

1. in te stemmen met de ruimtelijke ontwikkeling op de percelen Ursulineweg 5a en de beide naastgelegen (bedrijfs)percelen;
2. de nota vooroverleg en ambtelijke aanpassingen ontwerp bestemmingsplan 't Spieghel - zuidrand Ursulineweg vast te stellen;
3. geen exploitatieplan overeenkomst voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het ontwerp bestemmingsplan 't Spieghel - zuidrand Ursulineweg gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de nota inspraak en ambtelijke aanpassingen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 27 september 2018

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter