

Raadsvoorstel

Nummer: 178341

Datum : 03 januari 2012

Hoort bij collegeadviesnr. : 178336

Datum raadsvergadering : 16 februari 2012

Portefeuillehouder : Jansma/Oskam - van Beek

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 't Spiegel – Buitenplaats'

Verzoek

Het college stelt u voor het ontwerpbestemmingsplan 't Spiegel – Buitenplaats' gewijzigd, overeenkomstig de Nota Zienswijzen, vast te stellen.

Kader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Argumenten

Het bestemmingsplan 't Spiegel – Buitenplaats' maakt de ontwikkeling mogelijk van een hoogwaardig kantorenpark en vijf woon-werkkavels in een parkachtige omgeving. De locatie van deze ontwikkeling is gelegen ten zuiden van de Randweg en ten noorden en oosten van de Ursulineweg. Het bestemmingsplan ziet op de afronding van het gebied 't Spiegel. Voor dat gebied is reeds een bestemmingsplan vastgesteld in 2010. Het gedeelte van de Buitenplaats is destijds buiten dat bestemmingsplan gehouden in verband met het gedeeltelijk ontbreken van grondpositie door de gemeente.

Ruimtelijke aspecten

De ontwikkeling van dit bestemmingsplan past binnen een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijk relevante aspecten zijn onderzocht en bij het besluit betrokken. De uitkomsten van deze onderzoeken werpen geen belemmeringen op voor deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan is een verantwoording van deze onderzoeken gegeven.

Doortrekking van het fietspad op de Ursulineweg

Het fietspad dat thans is gesitueerd op het gedeelte van de Ursulineweg, dat haaks op de Randweg staat, wordt met dit ontwerpbestemmingsplan doorgetrokken naar het fietspad dat parallel aan de Randweg loopt. Hierdoor ontstaat een doorgaande fietsroute.

Nadere uitwerking

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn afkomstig van de Natuur en Milieu Federatie Utrecht en de Gasunie. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in de Nota Zienswijze, deze is als bijlage toegevoegd.

Een onderdeel van de zienswijze van de Gasunie heeft geleid tot een wijziging van de bestemmingsplanregels.

- Artikel 8 lid 2 (8.2) wordt uit de regels van het bestemmingsplan gehaald.

Hiermee wordt voorkomen dat er gebouwtjes, ten behoeve van de gasleiding, mogelijk worden gemaakt binnen de zone voor de gasleiding. De bouwmogelijkheid zou in de toekomst voor de Gasunie een mogelijkheid bieden om gebouwtjes te bouwen ten behoeve van het beheer van de gasleiding. De Gasunie heeft bij telefonische navraag echter

benadrukt dat zij geen behoefte hebben aan dergelijke gebouwtjes (nu of in de toekomst) en dat de bouwmogelijkheid kan komen te vervallen.

Financiën

Op grond van artikel 6.12 Wro is uw raad in beginsel gehouden om een exploitatieplan op te stellen voor een ontwikkeling zoals die voor 't Spieghel – Buitenplaats' is voorzien. In een exploitatieplan worden alle kosten en baten van de exploitatie weergegeven. Alle grond van het plangebied is in eigendom van de gemeente Leusden, hierdoor is het niet nodig om een exploitatieplan door uw raad te laten vaststellen.

Communicatie

De Nota Zienswijzen wordt aan de indieners van de zienswijzen toegezonden met een begeleidende brief over het vervolg van de procedure.

Het college van de gemeente Leusden,

E. Luchtenburg
directeur-secretaris

mevrouw drs. A. Vermeulen
burgemeester

De raad der gemeente Leusden;

gelezen het voorstel van het college d.d.03 januari 2012, nummer 178341;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. voor de ontwikkeling van 't Spieghel – Buitenplaats' geen exploitatieplan vast te stellen.
2. het bestemmingsplan 't Spieghel – Buitenplaats' gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 16 februari 2012.



mevrouw mr. J.S.Y. Houtman
griffier



mevrouw drs. A. Vermeulen
voorzitter

Nota Zienswijzen

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan

“t Spieghel – Buitenplaats’

Het ontwerpbestemmingsplan “t Spieghel – Buitenplaats’ heeft ter inzage gelegen vanaf 27 oktober tot en met 7 december 2011. Gedurende die periode zijn twee zienswijzen tegen dat ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het betreft een zienswijze van:

- de Natuur en Milieu Federatie Utrecht..... pagina 2
- de N.V. Nederlandse Gasunie..... pagina 5
- Aparte bijlage: rapport van STOGO onderzoek + advies

Zienswijze van de Natuur en Milieu Federatie Utrecht

Zienswijze

De kern van de zienswijze luidt als volgt:

Het bestemmingsplan wordt niet onderbouwd met een actuele behoefteraming.

Beantwoording zienswijze

De gemeente Leusden is het zeker niet ontgaan dat de kantorenmarkt in zijn algemeenheid onder druk staat. Het aanbod overstijgt de vraag. De voornaamste reden hiervoor is de economische recessie. Dit betekent echter nog niet dat de vraag naar goede kantorenlocaties ontbreekt.

De zienswijze verwijst naar landelijke cijfers en de trend van leegstand van kantoren. Het uitsluitend verwijzen naar de landelijke cijfers maakt nog niet inzichtelijk dat er in Leusden geen behoefte meer is aan een goede landschappelijk ingepaste en ontsloten kantoorlocatie.

In de zienswijze wordt ook verwezen naar de cijfers voor leegstand in de gemeente Leusden. Het aangegeven aanbod van kantoorruimte (32.310 m²) komt aardig overeen met onze cijfers (33.170 m², april 2001). Bij deze cijfermatige weergave van de omvang van de kantorenleegstand in Leusden, is het belangrijk om te constateren dat slechts 7 kantorenobjecten een aandeel van 75% in die leegstand hebben en één van die 7 objecten zelfs een aandeel van 33%. Dit beeld laat zien dat er een belangrijke nuance kan worden aangebracht in het beeld bij leegstaande kantorenlocaties. Het aanbod aan leegstaande kantoorlocaties voor de kleinere kantoorlocaties is daarmee minder omvangrijk dan op het eerste gezicht lijkt.

De gegevens laten ook zien dat de leegstand van kantoren zich stabiliseert en de faillissementen dalen.

	Sep. 2009 ¹	april 2010 ²	Sep. 2010 ³	april 2011 ⁴	oktober 2011 ⁵
leegstand kantoren in m ²	28.341 m ²	30.872 m ²	29.184 m ²	30.717 m ²	33.170 m ²
Vestiging nieuwe ondernemers	158 ⁶	157 ⁷	59 ⁸	146 ⁹	95 ¹⁰
Aantal faillissementen	3	2	2	0	4

¹ Bron: Funda in Business, peildatum 31 augustus 2009

² Bron: Funda in Business, peildatum 19 april 2010

³ Bron: Funda in Business, peildatum 20 augustus 2010

⁴ Bron: Funda in Business, peildatum 11 april 2011

⁵ Bron: Funda in Business, peildatum 6 oktober 2011

⁶ Bron: KvK, nieuwe inschrijvingen en starters c.q. faillissementen over de periode 01-04-2009 tot 01-09-2009

⁷ Bron: KvK, nieuwe inschrijvingen en starters c.q. faillissementen over de periode 01-09-2009 tot 01-04-2010

⁸ Bron: KvK, nieuwe inschrijvingen en starters c.q. faillissementen over de periode 01-04-2010 tot 01-08-2010

⁹ Bron: KvK, nieuwe inschrijvingen en starters c.q. faillissementen over de periode 01-09-2010 tot 01-04-2011

¹⁰ Bron: KvK, nieuwe inschrijvingen en starters c.q. faillissementen over de periode 01-04-2011 tot 01-10-2011

De gemeente Leusden neemt ook deel aan een regionaal samenwerkingsverband. Het gaat om de regionale samenwerkingsagenda 'Samen Sterk' binnen de regio Amersfoort (bestaande uit: Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg). De deelnemende gemeenten bieden hiermee een kader voor de regionale samenwerking bij de planning en programmering van werklocaties. De deelname van Leusden aan dit initiatief laat een constructieve houding zien ten aanzien van het vraagstuk leegstand en werklocaties. Eén van de actiepunten van de samenwerkingsagenda is het laten uitvoeren van een onderzoek naar ruimtebehoefte van het regionale bedrijfsleven. Dit onderzoek (definitieve versie november 2011) is uitgevoerd door STOGO onderzoek + advies. Het doel van dat onderzoek is het verkrijgen van een actueel bottom-up inzicht in de kwantiteit en kwaliteit van de ruimtevraag op korte termijn.

In de samenwerkingsagenda is een terughoudend kantorenbeleid geformuleerd dat in het onderzoek ondersteuning vindt. Die terughoudendheid kan zich het beste uitten door een gematigd uitgiftetempo. De locatie Buitenplaats kenmerkt zich niet direct als een omvangrijke ontwikkellocatie. De locatie is in het geheel in het bezit van de gemeente. De kavels worden pas uitgegeven als er gegadigden voor zijn, er wordt op voorhand nog geen kantoorruimte gecreeerd die op dezelfde voet zou moeten concurreren met de bestaande objecten. De uit te geven kavels gaan niet automatisch naar ontwikkelaars, er is alle ruimte voor initiatieven op grond van (c)po. Bij de uitgifte van de gronden van de Buitenplaats wordt bovendien gewerkt met de uitgangspunten van de SER-ladder. De gemeente Leusden zal niet blind iedere gegadigde faciliteren, dit is mede ingegeven voor het besef van de bestaande ruimtelijke structuur op bedrijventerreinen en de specifieke plaats van kantoren daarin. Als de ruimtelijke structuur op een bestaande locatie versterkt kan worden door behoud van de kantoorfunctie, dan zal de gemeente Leusden daar een open en opbouwende houding in nemen. De belangen van de gemeente reiken immers verder dan een gronduitgifte sec.

Een duidelijk punt dat naar voren komt uit het onderzoek is het belang van kleinschalige bedrijfruimte voor ondernemers. In het bestemmingsplan voor de Buitenplaats zijn kleinschalige woon-werkkavels opgenomen met daarnaast ruimte voor kleinschalige tot middelgrote kantoorgebouwen (die ook als kantorenverzamelgebouw gerealiseerd kan worden). De ontwikkelingen die wij mogelijk willen maken met de Buitenplaats sluiten goed aan bij deze behoefte.

De hierbovengenoemde 7 grote objecten lenen zich heel moeilijk of helemaal niet voor de vestiging van enkele kleine kantoren omdat ze niet gebouwd zijn voor dergelijke vestigingsmogelijkheden. Het is daardoor niet te verwachten dat het grootste gedeelte van de bestaande leegstand deze behoefte zal opvangen. Er is natuurlijk wel concurrentie van de bestaande kleinschalige leegstand, maar deze bestaande bebouwing kan niet altijd op hetzelfde niveau geschaard worden als de beoogde bebouwing voor de Buitenplaats.

Veranderende bedrijfsprocessen hebben gevolgen voor de eisen die gebruikers stellen aan een kantoorgebouw. Deze gevolgen hebben betrekking op de functionele eisen alsook de omvang van de kavel. Belangrijk aspect bij kantoorlocaties is nog steeds de goede bereikbaarheid via de snelweg. Dit aspect scoort als hoogste onder de gebruikers. Voldoende parkeerruimte wordt ook als belangrijk ervaren. Aan een representatieve inrichting van de openbare ruimte is nog bovengemiddeld behoefte. Al deze aspecten komen terug in het plan voor de Buitenplaats. De ontwikkelingen voor de Buitenplaats sluiten zeer goed aan op die uitgangspunten. De Buitenplaats is ideaal ontsloten naar de

rijksweg A28, de laatste parkeernormen zijn gehanteerd en de plaatsen zijn centraal binnen het plangebied gelegen, bovendien ligt de nadruk bij de uitwerking van het plan op een groen karakter met een collectieve buitenruimte om het onderhoud van het groen te waarborgen.

De gemeente Leusden vindt het belangrijk dat er niet alleen kwantitatief maar ook kwalitatief een goed aanbod van kantoorruimte bestaat. De invulling van de locatie de Buitenplaats is nog steeds voldoende ingespeeld op de vraag en behoefte van deze tijd. Bij het opstellen van het bestemmingsplan en de afweging van de behoeftevraag is het niet vereist dat er al daadwerkelijk concrete afnemers geregeld zijn voor de realisatie van de functies. Het moet aannemelijk zijn dat er behoefte is naar deze ontwikkeling. Met het bovenstaande zijn wij van mening dat er voldoende en duidelijke signalen uit de markt afkomstig zijn die de ontwikkeling van de Buitenplaats rechtvaardigen.

In het coalitieakkoord is opgenomen dat er onderzoek wordt uitgevoerd naar de mogelijkheden om bestaande bedrijfsterreinen te revitaliseren, inclusief het ombouwen van kantoren naar woningen. Met name die kantorenlocaties die niet courant zijn vanwege de bouw of de ligging zijn onderwerp van onderzoek om te kijken of transformatie mogelijk is. Deze mogelijke transformatie biedt economische en ruimtelijke kansen. De verwachting is niet dat alle leegstand daarmee wordt opgelost, dit is niet realistisch. De verwachting is wel dat een gedeelte van de leegstaande kantoren een goede transformatie ondergaat. Dit vertrekpunt laat zien dat er voldoende aandacht is voor het onderwerp leegstand van kantoorlocaties.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Aparte bijlage:

Onderzoeksrapport van STOGO onderzoek + advies, november 2011

Zienswijze van de N.V. Nederlandse Gasunie

De Gasunie heeft tegen het ontwerpbestemmingsplan 't Spiegel-Buitenplaats' een zienswijze ingediend. De zienswijze ziet op drie onderdelen. Hieronder worden deze onderdelen samengevat weergegeven en per onderdeel van een reactie voorzien.

Zienswijze 1:

De gasunie verzoekt tot het schrappen van de genoemde druk van 66,2 bar en het schrappen van de diameter van 36" (inches, dit komt overeen met circa 914 mm) in artikel 8 lid 8.1 van het ontwerp-bestemmingsplan. Het benoemen daarvan heeft tot gevolg dat wanneer het landelijk gastoevoer een hogere druk verlangt, het bestemmingsplan dient te worden aangepast terwijl de diameter niet wijzigt.

Beantwoording zienswijze 1:

Het registreren van de druk en doorsnede van een gasleiding is gebaseerd op 'Titel 12.2 (artikel 12.11-12.17) Wm 'Registratie gegevens externe veiligheid inrichtingen, transportroutes en buisleidingen'. Daarin wordt bepaald dat er een (centraal) openbaar register is dat gegevens bevat over de externe veiligheid (art. 12.12 Wm), het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen (RRGS). In het Registratiebesluit externe veiligheid is uitgewerkt voor welke inrichtingen, transportroutes en buisleidingen deze registratieplicht geldt.

De genoemde gasleiding valt onder de registratieplicht van artikel 6 lid 1 van het 'Registratiebesluit externe veiligheid'. Als buisleidingen als bedoeld in artikel 12.12, tweede lid, van de wet worden aangewezen:

- a. aardgasleidingen met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 1600 kPa (komt overeen met een druk van 16 bar).
- b. Etc.

Doel van het register is het geven van informatie over risico's. Op basis van dit register kan een algemeen beeld worden verkregen van de bestaande risico's. Voor overheden (en diensten als brandweer en ambulancedienst) vormt het register een belangrijk hulpmiddel bij het beheersen van riskante situaties en het voorkomen van rampen.

Hoewel het Besluit externe veiligheid buisleiding niet verplicht om de druk en diameter in het bestemmingsplan op te nemen, wordt dit wel geadviseerd door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in haar 'Handboek buisleiding in bestemmingsplannen, 26 oktober 2010'. Aangezien de werkdruk mede het invloedsgebied van de leiding bepaalt en het groepsrisico verplicht moet worden verantwoord in het bestemmingsplan. Door het wijzigen van de leiding kan ook het groepsrisico wijzigen. Middels het bestemmingsplan worden alle ruimtelijk relevante belangen afgewogen.

Conclusie:

Op aanbeveling van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu én om een goede verantwoording van het groepsrisico af te leggen in het kader van de ruimtelijke ordening acht de gemeente Leusden het van belang dat middels het bestemmingsplan de maximale druk en de diameter zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. De zienswijze is voor dit onderdeel ongegrond.

Zienswijze 2:

Artikel 8 lid 8.2 biedt de mogelijkheid tot de bouw van gebouwen tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m. Hierdoor zou de belemmeringsstrook niet obstakelvrij blijven. Verzocht wordt deze mogelijkheid in de regels te schrappen.

Beantwoording zienswijze 2:

Artikel 8 lid 8.2 biedt uitsluitend de mogelijkheid tot het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de desbetreffende gasleiding, hieronder vallen ook gebouwen tot een oppervlakte van 100 m² en een bouwhoogte van 3 m. In de praktijk is het de leidingbeheerder zelf die gebruik maakt van deze mogelijkheid.

Conclusie:

Nu de beheerder zelf aangeeft geen gebruik te willen maken van deze mogelijkheid, voor zover het de bouw van gebouwen betreft, wordt deze bepaling geschrapt uit het bestemmingsplan. De zienswijze is voor wat betreft dit onderdeel gegrond.

Zienswijze 3:

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leiding weergeeft en de daarbij behorende belemmeringsstrook. Hiertoe hoort ook een adequate dubbelsbestemming 'Leiding-Gas'. Verzocht wordt om aan de huidige regeling toe te voegen dat indien de huidige bestemming geheel of gedeeltelijke samenvalt met een andere dubbelbestemming de bestemming Leiding-Gas voorrang geniet boven de andere dubbelbestemming.

Beantwoording zienswijze 3:

Het toekennen aan een rangorde binnen de dubbelbestemmingen acht de gemeente niet nodig. De gemeente is immers verplicht alle betrokken belangen die in het bestemmingsplan genoemd worden af te wegen. Hieronder valt zowel de belangen van de leiding genoemd in de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' als de cultuurhistorische/archeologische belangen genoemd in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie middelhoge verwachting'.

Wanneer een aanvraag van een omgevingsvergunning aan alle voorwaarden voldoet die zowel in 'Leiding-Gas' als 'Waarde- Archeologie middelhoge verwachting' staan en voldoet aan de eisen van de onderliggende enkelbestemming gaat zij over tot vergunningverlening.

Conclusie:

De zienswijze is voor dit onderdeel ongegrond.