

gemeente leusden

bestemmingsplan princenhof

1997

gemeente leusden

bestemmingsplan princenhof 1997

toelichting
voorschriften
plankaart

vastgesteld d.d.4 juni 1998

goedgekeurd d.d.15 sept. 1998

41-119

15 juni 1998

amer adviseurs b.v. ruimtelijke ordening

INHOUDSOPGAVE

Blz.

1. INLEIDING	1
1.1. Doel van het plan	1
1.2. Begrenzing en regelingen plangebied	2
1.3. Opzet van de toelichting	2
2. KENSCHETS PLANGEBIED	3
2.1. Opbouw in hoofdlijnen	3
2.2. Noordelijk plangebied: bedrijventerrein Princenhof	4
2.3. Zuidelijk plangebied: kantoren en instellingen	5
2.4. Parkzone (park Princenhof)	6
2.5. Samenvattende conclusies	7
3. ONTWIKKELINGSVISIE	11
3.1. Samenhang met de omgeving	11
3.2. Groenstructuur	13
3.3. Wegenstructuur	15
3.4. Noordelijk plangebied : bedrijventerrein Princenhof	17
3.5. Zuidelijk plangebied: instellingen en wonen	20
3.6. Functionele opbouw	28
4. VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	31
4.1. Planopzet	31
4.2. Noordelijk plangebied	32
4.3. Zuidelijk plangebied	35
5. OVERLEG EN UITVOERBAARHEID	37
5.1. Resultaten inspraak	37
5.1.1. Inleiding	37
5.1.2. Inspraakreacties	37
5.2. Resultaten overleg ex artikel 10 B.r.o.	41
5.2.1. Inleiding	41
5.2.2. Artikel 10 reacties	41
5.2.3. Provinciale Planologische Commissie	47
5.3. Economische uitvoerbaarheid	48
BIJLAGE AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	3



1. INLEIDING

1.1. Doel van het plan

Actualisering regelgeving

Aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein Princenhof ligt het globale bestemmingsplan "Princenhof" uit 1975 ten grondslag. Een uitwerking van dit globale bestemmingsplan, ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, heeft nooit plaatsgevonden. Het bouwen van bedrijven gebeurt op basis van zogenaamde anticipatie-procedures, vooruitlopend op de goedkeuring van een uitwerkingsplan voor het betreffende gebied. Het mag duidelijk zijn, dat hiermee een onduidelijke planologisch-juridische situatie is ontstaan. Het primaire doel van het onderhavig bestemmingsplan is dan ook actualisatie van de juridische regelgeving.

Opstellen beheersvisie

Het bestemmingsplan "Princenhof" is indertijd gebaseerd op een duidelijke stedenbouwkundige visie. Functioneel richt het terrein zich op de hoofdfuncties bijzondere doeleinden, onderwijsdoeleinden, dienstverlening van overheidswege, bankwezen, kantoren en laboratoria. Detailhandel is niet toegestaan. Dit betekent, dat met het bedrijventerrein een sterk thematisch en hoogwaardig karakter werd beoogd. Een visie, die ook in de praktijk is gerealiseerd. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan dient te worden nagegaan of deze visie ook heden ten dage nog als actueel kan worden aangemerkt.

In het vigerend bestemmingsplan is ook een duidelijke filosofie ten aanzien van de maximale bouwhoogtes vastgelegd (1 tot 4 bouwlagen, de hoogte mag nergens meer dan 15 m bedragen!). Inmiddels is een belangrijk deel van de bebouwing gerealiseerd. Daarnaast is een laag bebouwingspercentage gehanteerd (30%). Nagegaan dient te worden of de bouwvoorschriften op deze actuele situatie moeten worden aangepast.

In het vigerend bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen tot de bouw van dienstwoningen. Van deze bouwmogelijkheid is vrijwel geen gebruik gemaakt. In het nieuwe bestemmingsplan moet worden nagegaan of bedrijfswoningen nog moeten worden toegelaten en zo ja onder welke voorwaarden.

Opstellen ontwikkelingsvisie

Aan de noord- en zuidrand van het plangebied komen enkele open terreinen voor. De vigerende bestemmingsregeling schiet op deze plaatsen duidelijk tekort. Een actualisering van de ontwikkelingsvisie is hier dan ook zeker gewenst.

1.2. Begrenzing en regelingen plangebied

Het plangebied omvat het gehele bedrijventerrein Princenhof. Het plangebied wordt begrensd door (zie afbeelding "Begrenzing plangebied") :

- de Randweg aan de noordzijde,
- de Zwarteweg en het woongebied Hamersveld aan de oostzijde,
- de Lisidunalaan aan de zuidzijde, en
- de Groene Zoom aan de westzijde.

De bestaande woningen langs de Burgemeester de Beaufortweg worden geregeld in het ontwerp-bestemmingsplan "Hamersveld" en vallen daarmee buiten het onderhavig plangebied.

Momenteel gelden voor het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

- het bestemmingsplan "Princenhof" (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 1975, goedgekeurd door GS op 28 juli 1976 en goedgekeurd door de Kroon op 2 februari 1979);
- het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak" voor het noordelijk deel: het gebied tussen de Groene Zoom, de Randweg, de Larikslaan en de Olmenlaan (vastgesteld 18 april 1963; goedgekeurd 6 juni 1966).

Dit gebied was in eerste instantie opgenomen in het bestemmingsplan Princenhof, doch is bij raadsbesluit van 28 mei 1976 ingetrokken. De reden hiervoor was dat de gewenste lokatie van de Bank Giro Centrale qua bouwhoogte niet overeenstemde met de plankaart. Voor dit gebied geldt daarom nog het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak", alwaar het nog een agrarische bestemming heeft.

1.3. Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgezet :

- in hoofdstuk 2 wordt een kenschets van de bestaande situatie gegeven;
- in hoofdstuk 3 volgt de ontwikkelingsvisie;
- in hoofdstuk 4 tenslotte wordt deze ontwikkelingsvisie vertaald in een juridische bestemmingsplanregeling;
- hoofdstuk 5 tenslotte geeft de resultaten weer van het gevoerd overleg en de economische uitvoerbaarheid;

2. KENSCHETS PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt een kenschets gegeven van de bestaande situatie in het plangebied. Doel van deze kenschets is het weergeven van sterke en daarmee behoudenswaardige punten, alsmede van zwakke mogelijkwerijs te verbeteren punten.

2.1. Opbouw in hoofdlijnen

Het plangebied bestaat uit twee delen. Het gebied ten noorden van de Burgemeester de Beaufortweg heeft, met uitzondering van de woningen langs deze weg, volledig een functie van bedrijventerrein. Het gebied ten zuiden van deze weg wordt voor een belangrijk deel in beslag genomen door een verpleeghuis en een kantoorgebouw van een kerkelijke instelling. In het navolgende volgt een korte kenschets van de opbouw van het plangebied in hoofdlijnen.

Noordelijk plangebied

Het bedrijventerrein "Princenhof" is in de zeventiger jaren ontwikkeld. Het bedrijventerrein sluit aan de oost- en zuidkant direct aan op de woonbuurten "Hamersveld" en "Rossenberg". Aan de overige zijden wordt het terrein begrensd door de lokale hoofdwegenstructuur van de kern Leusden.

Na de ontwikkeling van het bestemmingsplan heeft de realisering van het bedrijventerrein fasegewijs plaatsgevonden. Op het bedrijventerrein hebben zich hoofdzakelijk kantoren en kantoorhoudende bedrijven gevestigd. Het merendeel van de vestigingen heeft een individueel karakter: op enkele plaatsen zijn kantoorverzamelgebouwen gerealiseerd. Het bedrijventerrein is momenteel ruimtelijk-structureel nog niet geheel afgerond. Er komen nog enkele te ontwikkelen percelen voor.

Op de hoofdfunctie van dit bedrijventerrein heeft zich aanvankelijk één duidelijke inbreuk voorgedaan: de vestiging van de Hogere School voor Gezondheidszorg. Het gebruik van dit schoolgebouw is inmiddels beëindigd.

Burgemeester de Beaufortweg

De Burgemeester de Beaufortweg vormt de ruimtelijke scheiding tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het plangebied. Langs deze weg bevindt zich alleen aan de noordkant een aaneengesloten lintbebouwing, bestaande uit representatieve villa's. De Burgemeester de Beaufortweg vormt één van de externe ontsluitingswegen van het westelijk deel van de bebouwde kom van Leusden.

Zuidelijk plangebied

Het meest zuidelijk deel van het plangebied bestaat uit het verpleeghuis "Lisidunahof" en een kantoorgebouw van een kerkelijke instelling. Tussen beide gebouwencomplexen bevindt zich een relatief groot groengebied. Een deel van dit gebied wordt momenteel als weiland gebruikt.

Dit deelgebied is duidelijk als randzone ontwikkeld. Het kantoorgebouw heeft nog een duidelijke binding met de lokale hoofdstructuur: de ruimtelijke positionering van het verpleeghuis in deze is echter onduidelijk. Deze situatie wordt nog versterkt door het sterk introverte karakter van de belendende woonbuurten.

Parkzone (park Princenhof)

Bij de ontwikkeling van deze stedelijke uitbreiding is indertijd veel aandacht besteed aan de realisering van een kwalitatief goede overgang tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende woonbuurten. Gekozen is voor de aanleg van een buurtpark in deze overgangszone. Dit buurtpark bestaat uit een doorlopende watergang, enkele open plekken en een bosplantsoen. Het park heeft voor een deel een natuurlijk karakter. Het park schermt de visuele invloed van de bedrijfsgebouwen op de woonbuurten volledig af.

2.2. Noordelijk plangebied: bedrijventerrein Princenhof

Met betrekking tot de ruimtelijk-functionele opbouw van het noordelijk deel van het plangebied, het bedrijventerrein Princenhof, kan het volgende worden opgemerkt:

1. het gebied tussen de Larikslaan en de Olmenlaan is voornamelijk ingevuld met individuele bedrijfsvestigingen. Deze bestaan overwegend uit vrijstaande kantoorgebouwen. De hoogte van deze gebouwen varieert van twee tot drie bouwlagen. De buitenruimten worden als privé-parkeerterrein en als "tuin" gebruikt, hetgeen dit deelgebied een parkachtig karakter geeft. Dit deelgebied kan nu als afgerond en behoudenswaardig worden aangemerkt;
2. het gebied ten oosten van de Kastanjelaan is op een vergelijkbare wijze als het onder -1- genoemde deelgebied ingevuld. Ook deze bebouwingszone is afgerond en behoudenswaardig;
3. het gebied direct langs de Groene Zoom is benut voor de vestiging van een kantoorverzamelgebouw bestaande uit twee bouwlagen en een kantoorgebouw van een verzekeringsmaatschappij (vier bouwlagen). Dit laatstgenoemd gebouw wijkt wat betreft vorm en schaal duidelijk af van de maatvoering van de overwegend op dit bedrijventerrein gerealiseerde bebouwing. Het tussen beide kantoorgebouwen gelegen gebied wordt momenteel gebruikt als parkeerterrein. Dit terrein heeft een open inrichting. Mede hierdoor wordt de samenhang van de bebouwing doorbroken en ontstaat vanaf de Groene Zoom een enigermate rommelig wegbeeld. Verbetering van de omgevingskwaliteit van deze ruimte vormt dan ook een duidelijk actiepuntenpunt;
4. direct ten noorden van de Larikslaan bevindt zich het voormalig schoolgebouw van de Hogere School voor Gezondheidszorg. Dit gebouwencomplex wordt momenteel tijdelijk verhuurd als kantoorruimte aan de aangrenzende bankgirocentrale. Dit gebouw heeft, mede door de omsluiting door groen en een parkeerterrein weinig uitstraling. Verbetering van deze situatie verdient dan ook zeker aandacht;

5. de noordkant van het bedrijventerrein "Princenhof" wordt bepaald door het groot-schalig kantoorgebouw annex bedrijfsruimten van de bankgirocentrale. Dit gebouw heeft een representatieve zijde gericht op de Randweg: echter de feitelijke ontsluiting vindt vanaf de Olmenlaan via een meer informeel ingerichte ruimte plaats. De ruimten direct ten oosten en ten westen van dit gebouw zijn nog niet ontwikkeld. Zeker nu de ontwikkeling van de Horst ten noorden van de Randweg gestart is, zal deze situatie meer en meer als een inbreuk op de opbouw van de bebouwings-structuren worden ervaren. De ontwikkeling van een visie op de wijze van afronding van het stedelijk gebied voor deze deelgebieden is dan ook gewenst.

2.3. Zuidelijk plangebied: kantoren en instellingen

Verpleeghuis Lisidunahof

Het meest zuidelijk deel van het plangebied wordt in belangrijke mate in beslag genomen door het verpleeghuis. Dit gebouw beslaat een relatief groot oppervlak en bestaat grotendeels uit twee bouwlagen.

Volgens de in de zeventiger jaren gekozen ontwerp-principes is het verpleeghuis als een zelfstandig, los van de woonomgeving staand complex ontwikkeld. Dit blijkt uit de volgende kenmerken:

- het gebouw is georiënteerd op de Groene Zoom. Echter het zicht op het gebouwencomplex wordt grotendeels afgeschermd door een dichte groenwal en een parkachtige opzet van het parkeerterrein;
- met het oostelijk en zuidelijk gelegen woongebied bestaat geen ruimtelijke samenhang. Dit wordt veroorzaakt doordat de woonbebouwing aldaar met de achterzijde op deze rand is georiënteerd en door de tussenliggende parkzone;
- de externe ontsluiting vindt vanuit het oostelijk gelegen woongebied plaats: de hoofdtoegang bevindt zich echter aan de westzijde;
- het gebouwencomplex is vanaf de Burgemeester de Beaufortweg niet bereikbaar, hoewel het complex wel duidelijk zichtbaar is;
- ook het verpleeghuis zelf heeft een sterk naar binnengekeerd karakter. Het gebouw is ontwikkeld rondom enkele atriумы. Aansluitend zijn in korte vleugels de verblijfsruimten gesitueerd. Deze zijn niet of slechts indirect op de omgeving georiënteerd.

Volgens de huidige inzichten wordt gestreefd naar een sterke integratie van dergelijke verpleeghuizen met de woon- en centrumvoorzieningen van een kern. Doel van deze verweving is enerzijds verhoging van de omgevingskwaliteit, anderzijds verlaging van de drempel van het bezoek. Het is duidelijk, dat de opzet van het verpleeghuis niet geheel aan deze huidige visie voldoet.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met een mogelijke uitbreiding van het verpleeghuis. Overeenkomstig de huidige tendenzen bestaat er een behoefte aansluitend op een dergelijk complex zelfstandige woningen voor senioren te bouwen. Deze kunnen alsdan profiteren van de op korte afstand aanwezige zorgvoorzieningen.

Voor het bestemmingsplan is het dan ook gewenst op dit punt een duidelijke ontwikkelingsvisie op te stellen, zeker omdat door de in ruime mate aanwezige groenvoorzieningen een (beperkte) herstructurering ook daadwerkelijk tot de mogelijkheden behoort.

Zone langs de Burgemeester de Beaufortweg

De zone langs de Burgemeester de Beaufortweg heeft tot op heden geen duidelijke invulling verkregen. Op enige afstand van de kruising tussen deze weg en de Groene Zoom is een kantoorgebouw gesitueerd. Dit gebouw ligt enigermate afzijdig van deze weg. De tussenliggende ruimte wordt voor parkeren gebruikt en heeft ook een afschermende (groen)functie. De ruimtelijke binding van dit kantoorgebouw met het openbaar gebied is hierdoor matig. Tevens wordt de strakke laanopbouw van de Burgemeester de Beaufortweg hiermee feitelijk doorbroken.

Ten westen en ten zuiden van dit kantoorgebouw bevindt zich een groengebied, dat nog overwegend uit gazon en weiland bestaat. De geldende bestemming van deze gronden is werkgebied. De gebruikswaarden van het groen zijn gering. Ook de stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden van dit groen zijn beperkt. Het gehele gebied wordt dan ook als een duidelijke onderbreking van het gangbare bebouwingspatroon ervaren.

2.4. Parkzone (park Princenhof)

Langs de oostrand van het gehele plangebied is een park aangelegd. Dit park omvat een doorlopende en in breedte variërende waterpartij. Deze watergang wordt begeleid door middel van een inmiddels nagenoeg volgroeid bosplantsoen. Door dit plantsoen is een wandelpad aangelegd. De omringende bebouwing is met de achterzijde op deze zone georiënteerd. Mede hierdoor is de sociale veiligheid niet optimaal.

De parkzone is opgezet als uitloopgebied voor de aangrenzende woonbuurten, waaronder Hamersveld. In deze woonbuurten komt weinig openbaar groen voor. Desondanks wordt de gehele parkzone extensief gebruikt. Dit wordt vermoedelijk mede door de inrichting bepaald: sport en spelbeoefening zijn immers niet mogelijk en ook niet wenselijk.

De huidige waarden worden dan ook vooral door de natuurlijke inrichting bepaald en door het bewerkstelligen van een visueel-ruimtelijke afscheiding van het bedrijventerrein versus het woongebied.

De noodzaak tot visuele afscherming geldt niet voor de parkzone ten zuiden van de Burgemeester de Beaufortweg. Immers, de vorm en functie van respectievelijk het verpleeghuis en het kantoorgebouw komen wel overeen met het belendend woongebied.

De parkzone heeft een redelijk continu karakter. De samenhang laat echter op een aantal punten te wensen over. Bij de Zwarteweg gaat dit park weliswaar over in de smallere groene zone tussen de woonbuurten "Hamersveld en 't Ruige Veld": uit de inrichting van de ruimte blijkt deze samenhang niet. De groene zone ten zuiden van 't Ruige Veld heeft een veel minder "natuurlijk karakter" dan de parkzone in Princenhof. Het is overigens wel de bedoeling om de groene zone ten zuiden van 't Ruige Veld in de toekomst een natuurlijker beeld te geven.

Een min of meer vergelijkbare situatie wordt aangetroffen bij de Burgemeester de Beaufortweg. Tussen de lintbebouwing versmalt de parkzone zich tot de breedte van het wandel/fietspad. Hierdoor is de entree van het noordelijk parkgebied vanuit het wegbeeld en de zuidelijke parkzone onvoldoende herken- en beleefbaar. De betekenis hiervan is echter beperkt, daar de huidige gebruikers veelal omwonenden zijn. Deze zijn ter plaatse goed bekend.

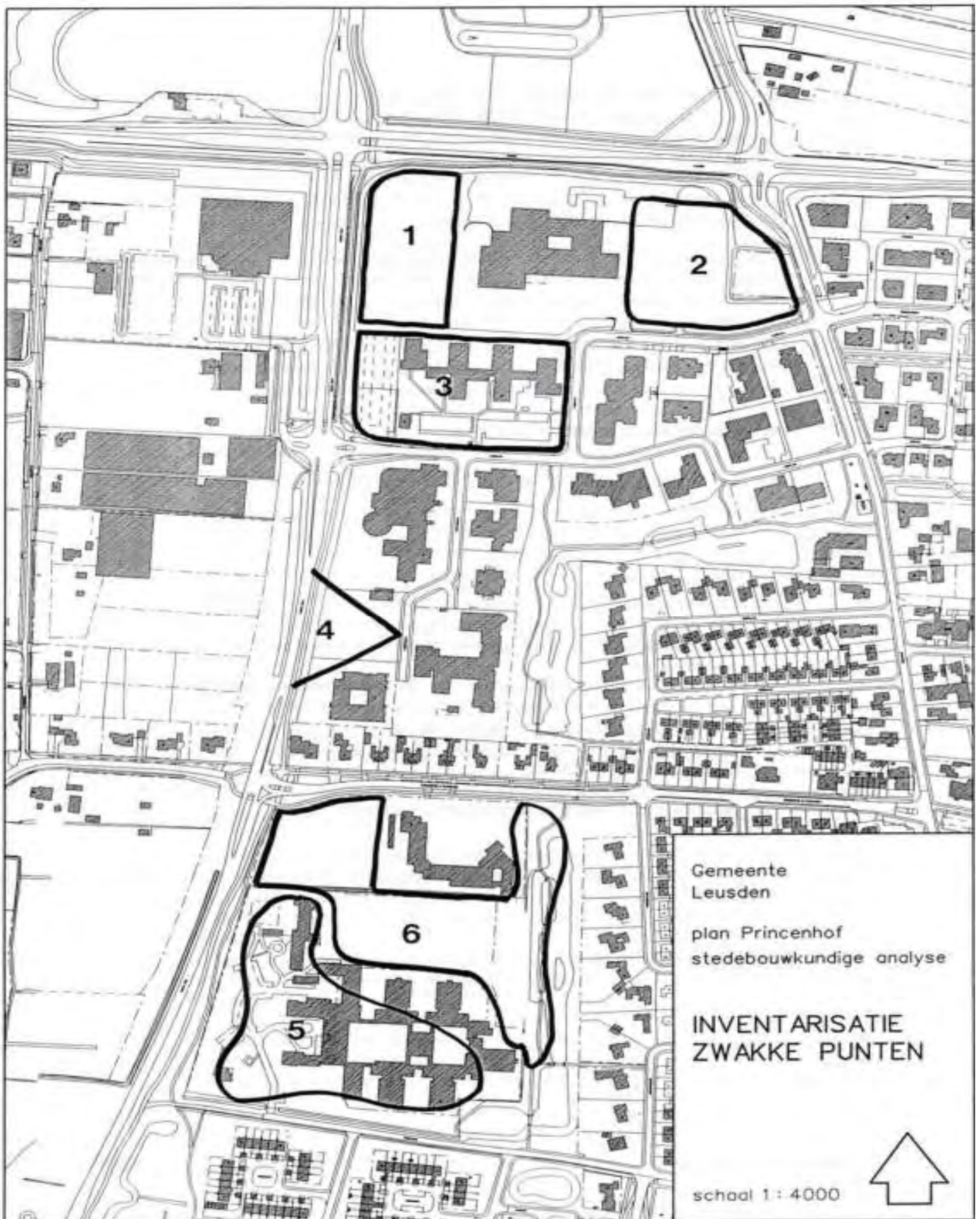
2.5. Samenvattende conclusies

Uit het vorenstaande kunnen de volgende samenvattende conclusies worden getrokken:

Sterke punten

De volgende sterke punten kunnen worden genoemd:

- *een sterk samenhangend productiemilieu, dat zich vooral richt op kantoren en kantoorhoudende bedrijven. Op het gehele terrein komt geen leegstand van enige betekenis voor;*
- *een goede externe bereikbaarheid voor het auto en langzaamverkeer;*
- *een hoogwaardige inrichting van het bedrijventerrein tussen de Olmenlaan en de Larikslaan, alsmede van het gebied ten oosten van de Kastanjelaan;*
- *een hoogwaardige inrichting van de parkzone tussen het woongebied en het bedrijventerrein "Princenhof";*
- *een soepele overgang tussen het bedrijventerrein en de Zwarteweg en daarmee naar de woonbuurten Hamersveld en 't Ruigeveld.*



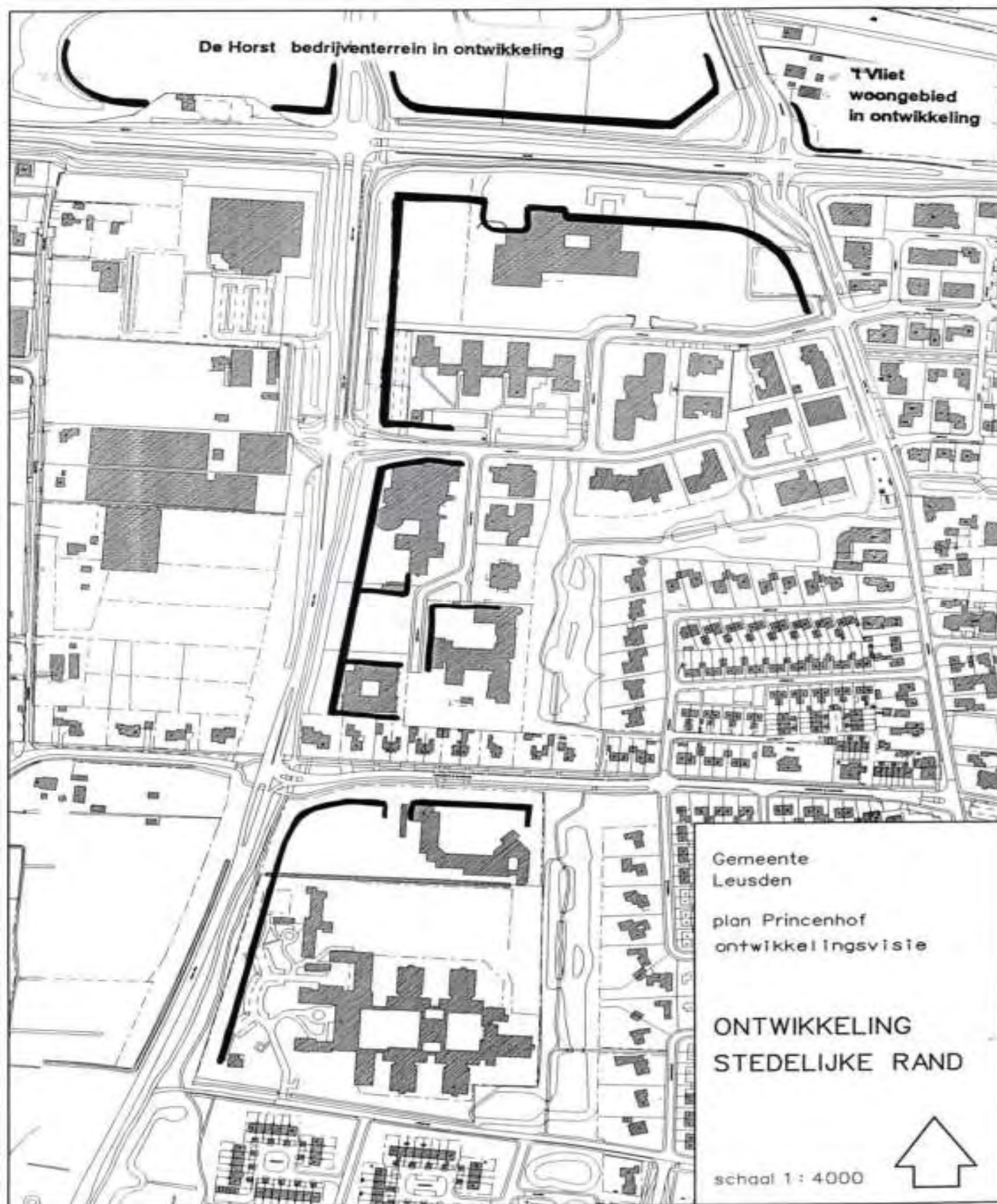
Zwakke punten

De volgende aandachtspunten kunnen worden genoemd (de nummers corresponderen met de afbeelding "Inventarisatie zwakke punten") :

- het semi-agrarisch gebruik van de percelen aansluitend op de kruisingen "Randweg-Groene Zoom" en "Zwarteweg-Randweg" (1. en 2.) ;*
- de functie, opzet en inrichting van het voormalig schoolgebouw aan de Larikslaan/Olmenlaan (3.) ;*
- de inrichting van het parkeerterrein tussen beide kantoren langs de Kastanjelaan/Groene Zoom (4.) ;*
- de situering en oriëntatie van het verpleeghuis in het gebied ten zuiden van de Burgemeester de Beaufortweg (5.) ;*
- het gebruik en de inrichting van de groenvoorzieningen in het gebied tussen de Burgemeester de Beaufortweg en het verpleeghuis (6.) ;*
- de sociale veiligheid van de parkzone is niet optimaal.*

Al met al vormt Princenhof een aantrekkelijk bedrijvenpark zonder zwaarwegende knelpunten. De mogelijkheden om de geconstateerde zwakke punten op te lossen zijn aanwezig. Hierdoor wordt het productie- en het woonmilieu binnen het onderhavig plangebied geoptimaliseerd.

Het bestemmingsplan dient dan ook de geconstateerde sterke punten te beschermen en ruimte te bieden om de zwakke punten structureel op te lossen. Vanuit de kenschets is het duidelijk, dat het bestemmingssysteem (begrenzing bouwvlak, hoogtebepalingen en het functioneel gebruik) duidelijk op basis van de gerealiseerde situatie dient te worden bepaald. Het vigerend bestemmingsplan "Princenhof" biedt hiervoor niet langer een passend kader.



3. ONTWIKKELINGSVISIE

Op grond van de in het voorgaande hoofdstuk beschreven sterke en zwakke punten is een ontwikkelingsvisie op het onderhavig plangebied te schetsen. Deze wordt in hoofdstukken in dit hoofdstuk aangegeven.

3.1. Samenhang met de omgeving

Algemeen stedenbouwkundige vormprincipe kern Leusden

Het gehele plangebied is ontwikkeld vanuit een eenduidig stedenbouwkundig principe. Dit principe is gebaseerd op de volgende hoofdkenmerken:

- langs de randen van het stedelijk gebied lopen de lokale hoofdwegen. Deze worden door relatief zware groenvoorzieningen ruimtelijk begeleid;
- het aangrenzend stedelijk gebied heeft veelal een sterk, naar binnengekeerd karakter. Dat wil zeggen, dat de bebouwing veelal met de achterzijde op de hoofdwegen is georiënteerd;
- de externe ontsluiting vindt vrijwel nergens rechtstreeks vanaf deze lokale hoofdwegen plaats. Er is een duidelijk hiërarchische wegenstructuur ontwikkeld, waarbij de verkeersgebieden geleidelijk in verblijfsgebieden overgaan.

Dit vormprincipe is in het algemeen vrij consequent toegepast. Voordelen zijn onder meer een rustige opbouw en een grote mate van verkeersveiligheid. Echter, een dergelijke structuur leidt tot een matige plaatsbepaling en oriëntatie. Dit wordt onder meer veroorzaakt door het ontbreken van herkennings- en daarmee van oriëntatiepunten.

Dit geldt in zekere zin ook voor het onderhavig plangebied. Echter, enkele gebouwen presenteren zich heel nadrukkelijk naar deze lokale hoofdwegen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de bankgirocentrale naar de Randweg en het kantoorgebouw van ARAG naar de Groene Zoom en de Larikslaan. Vanuit de marktstrategische situering van deze zones een terechte keuze, maar ook een keuze die stedenbouwkundig tot enige onduidelijkheid leidt.

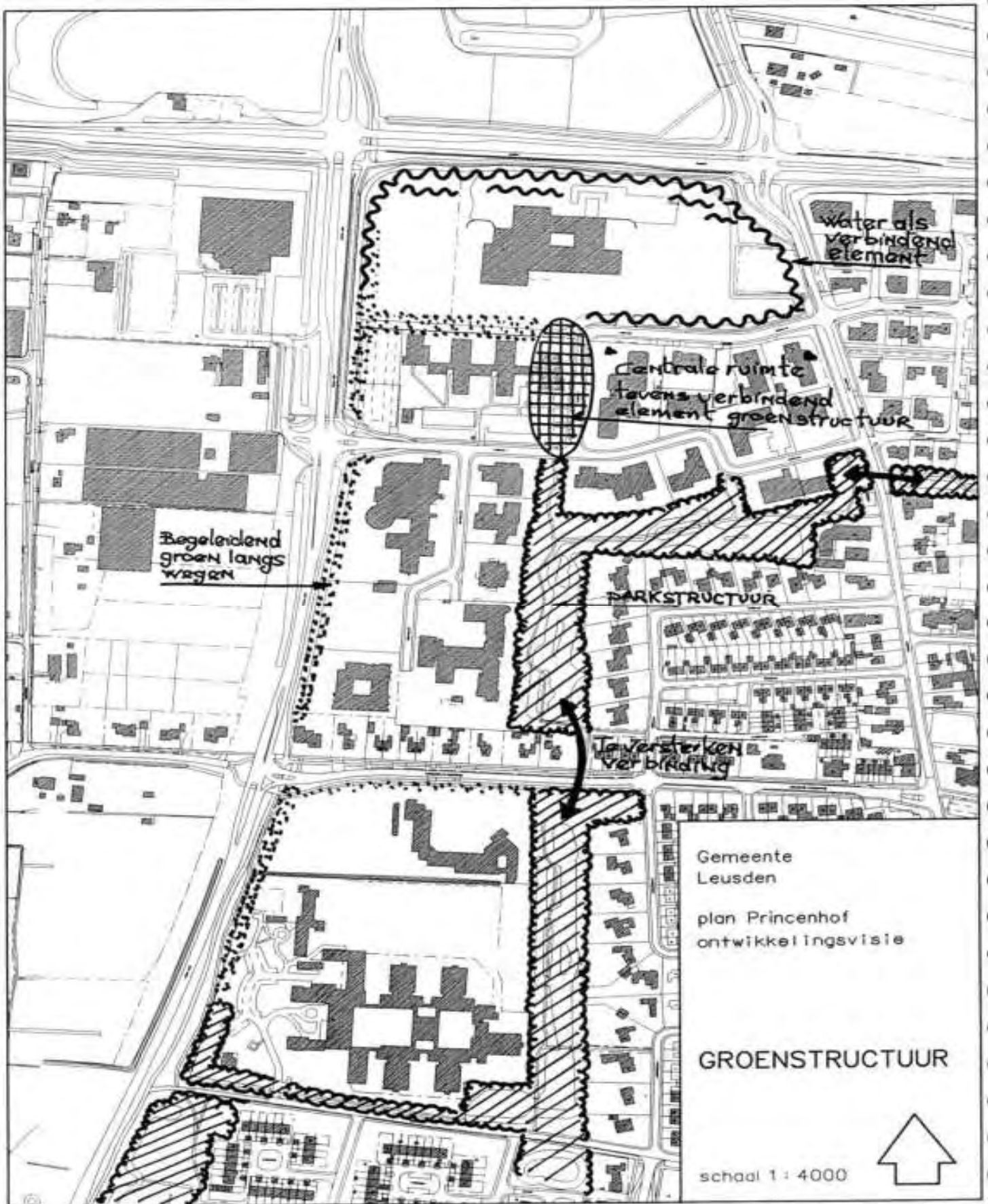
Nieuwe hoofdopzet: bedrijventerrein de Horst

Ook aan de noordkant van de Randweg is het kenmerkende algemene stedenbouwkundige principe van Leusden verlaten. Het gemeentebestuur heeft bij de opzet van het nieuwe bedrijventerrein "De Horst" gekozen voor een sterke ruimtelijke samenhang van de bebouwing met de Randweg. De hier te ontwikkelen kantoorgebouwen worden duidelijk zichtbaar vanaf deze belangrijke invalsweg van het dorp.

Randvoorwaarden bedrijventerrein Princenhof

Teneinde een evenwichtige opbouw van de lokale hoofdwegenstructuur te verkrijgen, is een evenwichtig weg- en bebouwingsbeeld nastrevenswaardig. Hierbij kunnen de volgende voorwaarden worden gesteld:

- het bedrijventerrein "Princenhof" dient zich eveneens met een duidelijke wand naar de Randweg te presenteren. Feitelijk betekent dit, dat de sterke vormgeving van de huidige situatie naar de aangrenzende kruisingen wordt voortgezet;



ook naar de Groene Zoom is een dergelijk eenduidig principe gewenst. Dit betekent, dat enige verdichting van het bebouwingsbeeld langs deze laan wenselijk is;

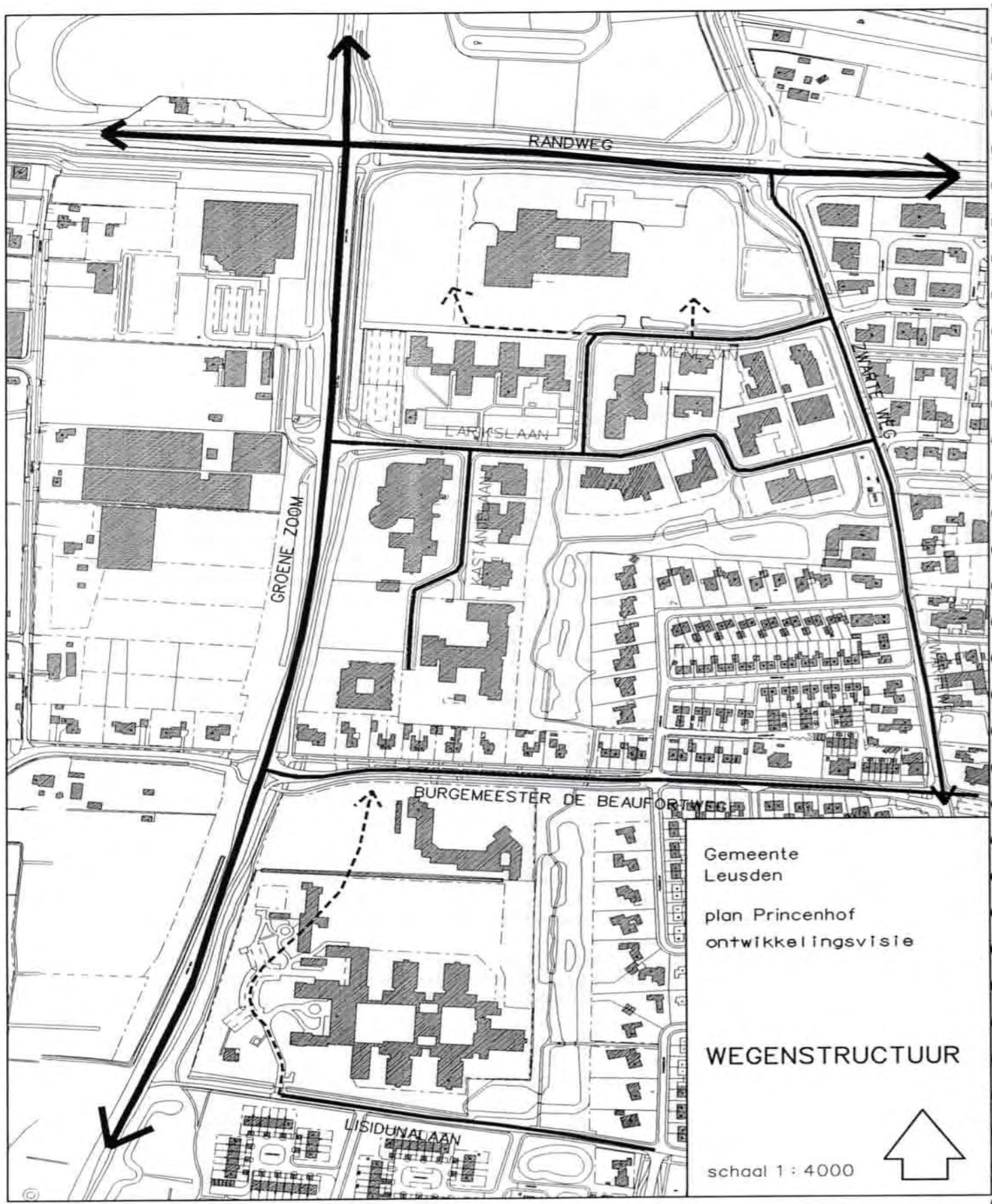
- een dergelijke opzet zal zo mogelijk tevens moeten worden voortgezet tot aan de zuidkant van het onderhavig plangebied;
- middels deze "wanden" ontstaat aldus een goede samenhang tussen de weg, het onderhavig plangebied en het bedrijventerrein "De Horst". Met deze opbouw ontstaat tevens een vloeiende overgang naar het laanbeeld van de Zwarteweg.

Deze stedenbouwkundige hoofdopzet is op de afbeelding "Ontwikkeling stedelijke rand" gevisualiseerd. In het navolgende wordt aangegeven hoe een en ander naar de verschillende functies binnen het bedrijventerrein kan worden vertaald.

3.2. Groenstructuur

Op nevenstaande afbeelding is de beoogde groenstructuur van het bedrijventerrein weergegeven. Deze structuur kan als volgt worden toegelicht:

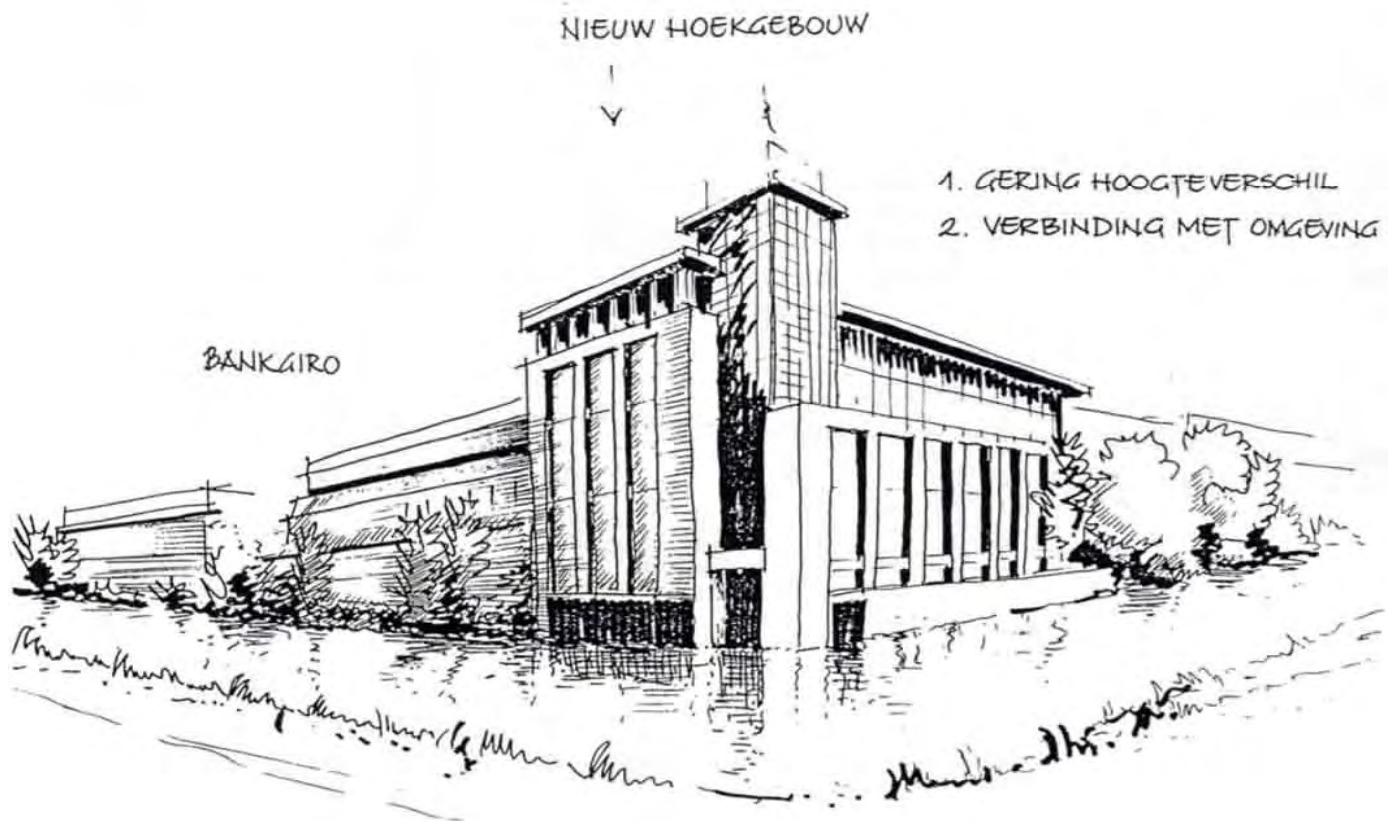
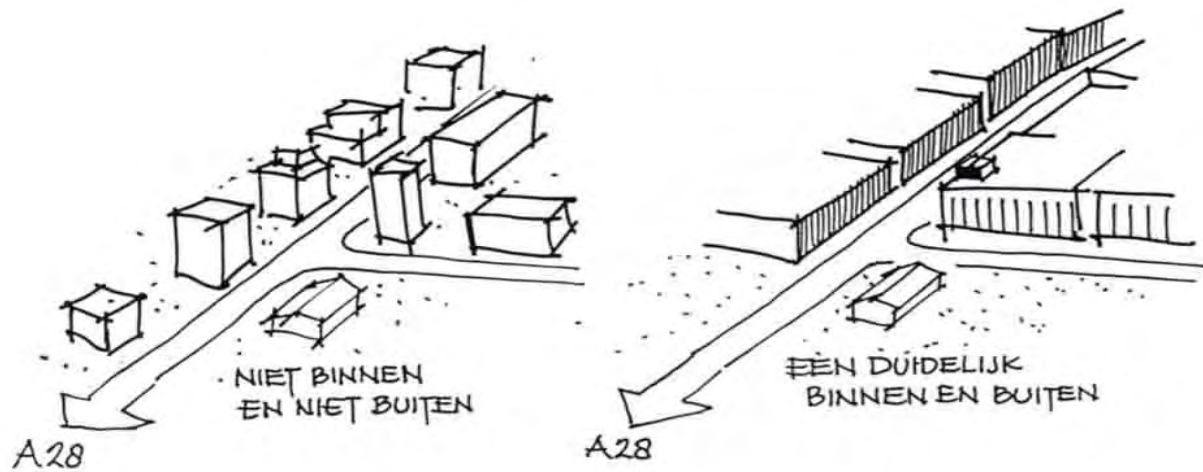
1. de basis van de groenstructuur wordt gevormd door de parkzone. De ruimtelijk-structurele betekenis van deze parkzone dient te worden versterkt met als doel het creëren van een grotere structurele samenhang van de verschillende (woon)buurten. Dit kan betrekkelijk eenvoudig plaatsvinden door middel van enige herinrichting van de "kruising" met respectievelijk de Zwarteweg en de Burgemeester de Beaufortweg. Hierbij kan bijvoorbeeld aan een bijzonder vormgegeven plateau worden gedacht. Deze kruising wordt daarmee in beide richtingen in het wegbeeld gemarkeerd. Tevens wordt de inrichting van Park Princenhof en de groenstrook ten zuiden 't Ruige Veld meer met elkaar in overeenstemming gebracht;
2. in noordelijke richting kan deze parkzone worden uitgebreid door enige herinrichting van de ruimte ter weerszijden van de Olmenlaan. Hiermee zal deze ruimte meer als herkenbaar entreegebied voor de omringende bedrijfscomplexen functioneren. Tevens wordt hiermede bewerkstelligd, dat de gehele parkzone een duidelijker functie voor de externe ontsluiting van het bedrijventerrein voor het langzaamverkeer zal kunnen gaan vervullen;
3. langs de Groene Zoom kan een meer samenhangend wegbeeld worden verkregen door het aanbrengen van een begeleidende laanbeplanting, met name een dubbele dicht opeen geplante bomenrij kan een samenhangend en vooral rustig laanbeeld bewerkstelligen. Hiermee wordt tevens de beeldverstoring van het parkeerterrein teruggedrongen;
4. aan de noordzijde van het plangebied wordt de aanblik van het bedrijventerrein mede door de waterpartij bij de bankgirocentrale bepaald. Water kan dan ook het ontwerp-thema voor deze gehele zone vormen. Enerzijds heeft dit een representatieve functie: anderzijds ontstaat een duidelijke barrière die de beoogde verkeersstructuur ondersteunt;
5. vanuit het groene karakter van het bedrijventerrein "Princenhof", is het essentieel dat een deel van de bedrijfskavels een groene inrichting behoudt. Dit zal zo mogelijk vertaald worden in de voorschriften van het bestemmingsplan.



3.3. Wegenstructuur

Op nevenstaande afbeelding staat de beoogde wegenstructuur van het plangebied weergegeven. Deze komt uiteraard grotendeels overeen met de huidige situatie. De volgende opmerkingen kunnen worden geplaatst:

1. de externe ontsluiting van het bedrijventerrein "Princenhof" vindt volledig via de Zwarteweg en de Larikslaan plaats;
2. de Larikslaan, de Olmenlaan en de Kastanjelaan ontsluiten de belendende percelen. Deze wegen hebben een representatief wegbeeld, waarbij het parkeren op de weg moet worden tegengegaan. Het dwars- en lengteprofiel laat immers het parkeren in het openbaar gebied niet toe;
3. het parkeren bij de bedrijven vindt volledig op eigen terrein plaats. Deze parkeersituatie is vanuit het stedenbouwkundig beeld van het gehele bedrijventerrein behoudenswaardig;
4. de eventueel nog te ontwikkelen bedrijfsperven aan de noordkant van het plangebied dienen vanuit de Olmenlaan te worden ontsloten;
5. de externe bereikbaarheid van het verpleeghuis vanaf de Burgemeester de Beaufortweg kan worden verbeterd. Hiertoe kan in ieder geval een pad of weg parallel aan de Groene Zoom worden aangelegd. Hiermee wordt een duidelijke aanvulling verkregen op het bestaande voet/fietspad langs deze verkeersruimte. Afhankelijk van de functionele invulling van het tussenliggend gebied kan dit pad mogelijk ook functie voor het autoverkeer verkrijgen, bijvoorbeeld alleen vanaf de Burgemeester de Beaufortweg;
6. vanuit oogpunt van verkeersveiligheid dienen de kruisingen met de parkzone in het wegbeeld van respectievelijk de Zwarteweg en de Burgemeester de Beaufortweg te worden gemarkeerd. Een bijzonder vormgegeven plateau kan een betrekkelijk eenvoudig te realiseren oplossing bieden. Een andere mogelijkheid is het hanteren van afwijkend straatmateriaal. Middels deze maatregel wordt ook de samenhang van de groenstructuur in dit gebied versterkt.



Gemeente Leusden
plan Princenhof ontwikkelingsvisie

ENTREEVORMING

3.4. Noordelijk plangebied : bedrijventerrein Princenhof

Het vigerend bestemmingsplan "Princenhof" geeft voor het bedrijventerrein een vanaf de randen oplopende bouwhoogte aan. Inmiddels is de bebouwing gerealiseerd. Hierbij is de hoogte veelal lager dan de indertijd maximaal aanvaardbaar geachte maatvoering. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan zijn de hoogte-bepalingen nader onderwerp van studie geweest. Dit resulteert in de navolgende opzet:

1 gebied kruising "Groene Zoom-Randweg"

Het meest markante punt binnen het plan Princenhof is ontegenzeggelijk de hoek Groene Zoom - Randweg. Vanaf de afrit van de A28 is dit het punt waar Leusden zijn entree heeft en dus zijn 'visitekaartje' afgeeft.

Aan de overzijde van de Randweg is in het plangebied van de Horst de afgelopen jaren hoogwaardige bedrijfsbebouwing ontstaan. Het is van belang om de entree nu op een hoogwaardige en markante manier af te maken binnen het plangebied van Princenhof.

Het markante kan gezocht worden in een hoogte-accent op de betreffende hoek. Maar ook kan een bijzonder vormgegeven gebouw zorgen voor het gewenste accent.

De nieuwe hoekbebouwing vormt qua functie een voortzetting van de kantoren en bedrijven van de omgeving. Om die reden wordt in het plan uitgegaan van slechts een gering hoogteverschil ten opzichte van de omgeving (1 laag extra). Het benadrukken van de plek als entree van Leusden zal derhalve meer worden gezocht in verbijzondering van het gebouw dan in een sterk hoogteverschil. Niet de hoogte, maar het karakter van het pand zal de entree kwaliteit moeten geven. Ook het plaatsen van de hoekbebouwing in een waterpartij kan verbijzondering benadrukken.

Door aansluiting te zoeken met de hoogte van de omgeving, wordt bovendien meer een wand gevormd met de andere gebouwen, met name met de bankgirocentrale. Een optelsom van los-staande individuele gebouwen wordt erdoor vermeden. De wand zal bij de entree van Leusden een sterk gevoel van 'binnen' en 'buiten' kunnen geven, en daarmee een duidelijke entree voelbaar maken. Het binnenkomen in Leusden gaat dan samen met de overgang van een open buitengebied (de zone tussen de A28 en Groene Zoom) naar een besloten stedelijk gebied. (zie afb. 'Entreevorming')

Om het gewenste effect te bereiken zal het gebied tussen de Groene Zoom en de A28 als contrast zoveel mogelijk groen en open van karakter moeten zijn.

2. gebied kruising "Randweg-Zwarteweg"

aansluitend op de kruising "Randweg-Zwarteweg" wordt gedacht aan een meer informele bebouwing bestaande uit maximaal 3 bouwlagen. Door een trapsgewijze opbouw ontstaat een soepele overgang naar de uit overwegend 2 bouwlagen bestaande bebouwing langs het oostelijk deel van de Zwarteweg. De vormgeving van deze nieuwbouw zal wel moeten worden afgeleid van de belendende bankgirocentrale. Hiermee wordt bewerkstelligd, dat de noordkant van het bedrijventerrein "Princenhof" een redelijk eenduidig bebouwingsbeeld verkrijgt. Dit komt de herkenbaarheid sterk ten goede. Ook in functioneel opzicht heeft een ontwikkeling

als kantoorgebouw een duidelijke voorkeur: de functionele eenheid van het gehele bedrijventerrein wordt daarmee benadrukt;

3. gebied tussen de Olmenlaan en de Larikslaan

voor het gebied tussen de Olmenlaan en de Larikslaan wordt een sterk consoliderend beleid voorgestaan. De bouw- en gebruiksmogelijkheden worden afgestemd op de huidige invulling van dit gebied. Uitbreidingsmogelijkheden zijn niet of slechts zeer incidenteel aanwezig c.q. toegestaan. Het realiseren van een extra bouwlaag wordt niet voorgestaan, daar hiermee de gehele parkeersituatie en het "villa-achtig" karakter van deze deelgebieden worden doorbroken;

4. gebied tussen de Kastanjelaan en de parkzone

een zelfde beleid wordt voorgestaan ten aanzien van het deelgebied tussen de Kastanjelaan en de parkzone. De parkzone zal in het bestemmingsplan in haar huidige omvang vastgelegd worden. Het is echter in de toekomst niet ondenkbaar dat de parkzone enigermate wordt versmald ten behoeve van uitbreiding van de belendende bedrijfsterreinen. Doet deze behoefte zich voor, dan kan op dat moment worden overwogen daaraan medewerking te verlenen. Een en ander kan bijvoorbeeld betekenen, dat arbeidsplaatsen binnen de gemeente Leusden behouden blijven. Het benutten van deze zone kan plaatsvinden zonder dat de afschermende functie van de parkzone voor de omringende woningen verloren gaat. Een dergelijke regeling kan, zeker als de bebouwing met kantoor en/of representatieve ruimten op deze zone wordt georiënteerd, bijdragen tot een versterking van de nu nagenoeg ontbrekende sociale controle.

5. zone tussen de Kastanjelaan en de Groene Zoom

voor de zone tussen de Kastanjelaan en de Groene Zoom kan eveneens een consoliderend beleid worden voorgestaan. Het parkeerterrein vervult een duidelijke functie voor de beide belendende kantoorcomplexen. Deze belangrijke functie kan worden vastgelegd door in deze zone in ieder geval geen bebouwing toe te staan.

De gerealiseerde situatie zal daarom worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Het parkeerterrein vormt daarbij een plein, waaromheen de (bestaande) kantoorgebouwen zijn gegroepeerd. Bij eventuele uitbreidingen van deze gebouwen kan een grotere ruimtelijke binding met het plein worden bewerkstelligd. Met name het aan de oostkant gesitueerde kantoorgebouw zou in deze visie enkele meters in westelijke richting kunnen worden uitgebreid. Dit geldt uiteraard ook voor het hogere kantoorgebouw van ARAG.

Bebouwing van het parkeerterrein is echter stedenbouwkundig zeker te overwegen. Hiermee verkrijgt de westrand van het bedrijventerrein een meer eenduidige opbouw. Echter, bebouwing betekent ook dat ter plaatse een gebouwde parkeervoorziening moet worden gerealiseerd. Gelet op het maximaal aanvaardbaar geachte aantal bouwlagen (3 tot 4) kan een en ander vermoedelijk alleen plaatsvinden door middel van de bouw van een parkeerkelder. Immers, daarmee wordt een evenwichtige kosten/batenverhouding verkregen. Deze ontwikkeling kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden opgenomen. Voorwaarde hiervoor is dat voldaan wordt in de huidige parkeerbehoefte en de parkeerbehoefte van het nieuwe gebouw.

6. het voormalige scholencomplex

het voormalig scholencomplex verdient bijzondere aandacht. Dit complex heeft een relatief laag bebouwingspercentage: een belangrijk deel van het perceel wordt als parkeerterrein gebruikt. Bij deze herontwikkeling dient -overeenkomstig het in paragraaf 3.1. aangegeven vormprincipe- ten opzichte van de huidige situatie een duidelijker presentatie naar de Groene Zoom te worden gerealiseerd. Een beperkte uitbreiding van het huidige scholencomplex in zuidelijke richting behoort eveneens tot de mogelijkheden. De bebouwing dient echter een duidelijke afstand tot de Larikslaan te behouden. Dit geeft stedenbouwkundig "ruimte" aan deze belangrijke entree van het bedrijventerrein. Tevens ontstaat in de profilering een antwoord op het aangrenzende, grootschalige kantoorgebouw.

Herontwikkeling van het gebied in de bedrijfsmatige sfeer is de komende 10 jaar waarschijnlijk niet aan de orde. Inmiddels is besloten om het terrein voor maximaal 10 jaar te gebruiken en bebouwen ten behoeve van een asielzoekerscentrum. Daartoe is een artikel-19 procedure gestart, die inmiddels is afgesloten.

Na de genoemde 10 jaar (of zoveel eerder als het asielzoekerscentrum wordt opgeheven) zal het gebied opnieuw worden ingericht ten behoeve van bedrijven, waarbij bovengenoemde stedenbouwkundige principes in acht zullen worden genomen.

3.5. Zuidelijk plangebied: instellingen en wonen

In het voorgaande is geconstateerd, dat het zuidelijk deel van het plangebied een extensief ruimtelijk gebruik kent. Herontwikkeling van dit gebied behoort dan ook zeker tot de mogelijkheden. Het bestemmingsplan dient hiervoor de noodzakelijke ruimte te bieden. Het is belangrijk, dat het verpleeghuis meer in de bebouwingsstructuren van het dorp wordt geïntegreerd. Dit stelt zowel randvoorwaarden ten aanzien van de ruimtelijke als functionele invulling.

Functionele randvoorwaarden

Met betrekking tot de functionele ontwikkeling kan het volgende worden gesteld:

- er moet nader bekeken worden of er een behoefte is aan enige uitbreiding van het verpleeghuis. Dit legt een mogelijke eerste ruimteclaim op het gebied;
- aanvullend en aansluitend op het verpleeghuis kan tot ontwikkeling van woningbouw met eventueel een binding aan het verpleeghuis worden overgegaan. Hiermee neemt de levendigheid van dit gehele gebied beduidend toe;
- teneinde een duidelijke gevelwand naar de Groene Zoom te verkrijgen, kan worden overwogen in de westrand van het plangebied niet-geluidgevoelige bebouwing te situeren. Deze bebouwing kan uit kleinschalige kantoren en kantoorhoudende bedrijven bestaan. Deze dienen mede ter akoestische afscherming van het achterliggend woongebied.

Het vorenstaande betekent aldus, dat een verdere uitbreiding van grootschalige kantoorfuncties langs de Burgemeester de Beaufortweg niet wordt voorgestaan.

Ruimtelijke randvoorwaarden

Aan de ruimtelijke opzet van het gebied kunnen de volgende randvoorwaarden worden gesteld:

- ♦ **woon-/buurtstraat;**
de Lisidunalaan en de Burgemeester de Beaufortweg dienen door middel van een woon-/buurtstraat structureel met elkaar te worden verbonden. De noodzaak tot aanleg van een dergelijk straat wordt aangegeven vanuit verbetering van de externe bereikbaarheid van dit complex en vanuit de intensivering van de bebouwing.
Deze straat dient bij voorkeur langs de westrand parallel aan de Groene Zoom te worden aangelegd. Het is echter om verkeerstechnische redenen niet mogelijk om deze woonstraat aan te laten sluiten op de Burg. de Beaufortweg in de nabijheid van de kruising met de Groene Zoom. Enige afstand tot deze kruising dient in acht genomen te worden. Bovendien moet worden voorkomen, dat via deze weg een sluiproute ontstaat.
- ♦ **milieu: Wet geluidhinder;**
Bij de herontwikkeling van het zuidelijk deel dient rekening gehouden te worden met de eisen die de Wet geluidhinder stelt. Zowel een verpleeghuis als woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen.
Het te ontwikkelen gebied is gesitueerd binnen de geluidszone van een tweetal bestaande wegen, namelijk de Groene Zoom en de Burg. de Beaufortweg. Voor

beide is een akoestisch onderzoek verricht (zie bijlage). Berekend is dat de voorkeurgrenswaarde wordt bereikt op een afstand van 45 m uit de as van de Groene zoom en op een afstand van 32 m uit de as van de Burg. de Beaufortweg. Deze afstanden (50 dB(A)-lijn) zijn aangegeven op de bijgevoegde afbeelding.

Wil men toch geluidgevoelige functies binnen deze afstanden bouwen dan moet men afschermende maatregelen treffen in de vorm van geluidswallen en/of schermen.

♦ **mogelijke verkeersontwikkelingen ;**

In verband met de nieuwbouw van een ziekenhuis op de Elisabeth-locatie wordt er gedacht aan het aansluiten van de Heiligerbergerweg vanuit Amersfoort op de Randweg, ter hoogte van de A28. Dit betekent dat vanuit Amersfoort een nieuwe aansluiting op de A28 wordt aangelegd. Bij een volledige aansluiting op de A28 (Amersfoort en Leusden) zal de Heiligerbergerweg worden afgesloten voor het autoverkeer. Deze verkeersmaatregelen kunnen de nodige consequenties hebben voor de herontwikkeling van het zuidelijke plangebied. Verwacht wordt namelijk dat de intensiteiten van de Groene Zoom bij het treffen van deze maatregelen sterk zullen stijgen (met ca. 7.000 mvt/etm).

In de eerste plaats heeft dit natuurlijk het nodige effect op de geluidshinder in het gebied. In het akoestisch onderzoek is berekend dat de voorkeurgrenswaarde in dat geval bereikt wordt op ca. 56 m uit de as van de Groene Zoom.

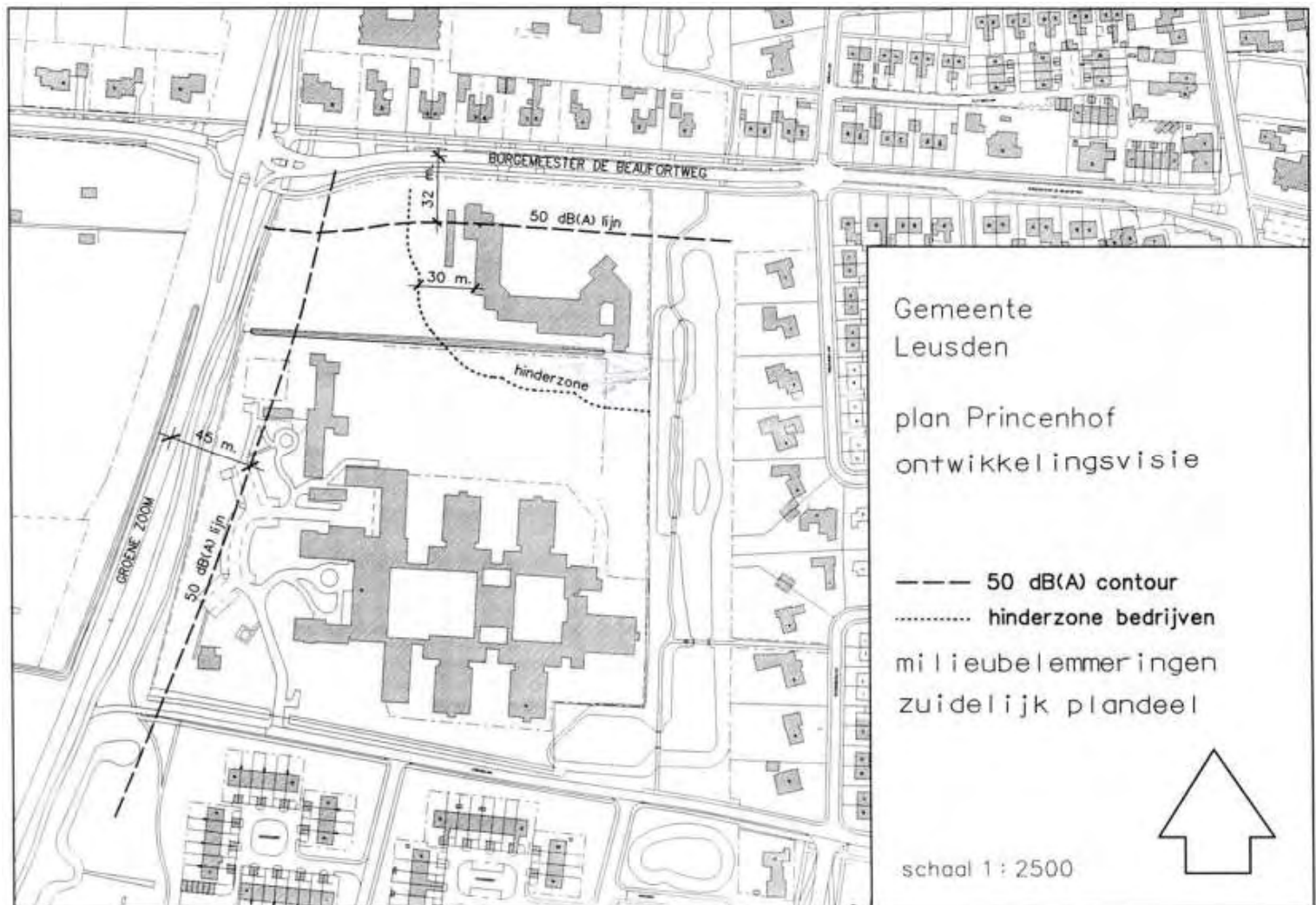
In de tweede plaats heeft een toename van het verkeer op de Groene Zoom mogelijk consequenties voor de inrichting van het kruispunt Groene Zoom- Burg. de Beaufortweg. De oude volledige aansluiting is in de huidige situatie beperkt tot een langzaam verkeersaansluiting vanuit Amersfoort. Het kruispunt vormt een belangrijke oversteek voor scholieren en werkenden die naar Amersfoort gaan over de Heiligerbergerweg of de Lockhorsterweg.

De oversteek van de Groene Zoom is elektronisch beveiligd en gereguleerd. In de ochtendspits levert dit een spanningssituatie op. Bij stijgende intensiteiten is hier op termijn wellicht een ongelijkvloerse kruising nodig.

Door de mogelijke afsluiting van de Heiligerbergerweg voor het autoverkeer zou de bereikbaarheid van de Ursulineweg e.o. zowel vanuit Amersfoort als vanuit Leusden beperkt worden tot het langzaam verkeer. Dit is gelet op de activiteiten aldaar niet realistisch. Er zijn dan drie oplossingsmogelijkheden:

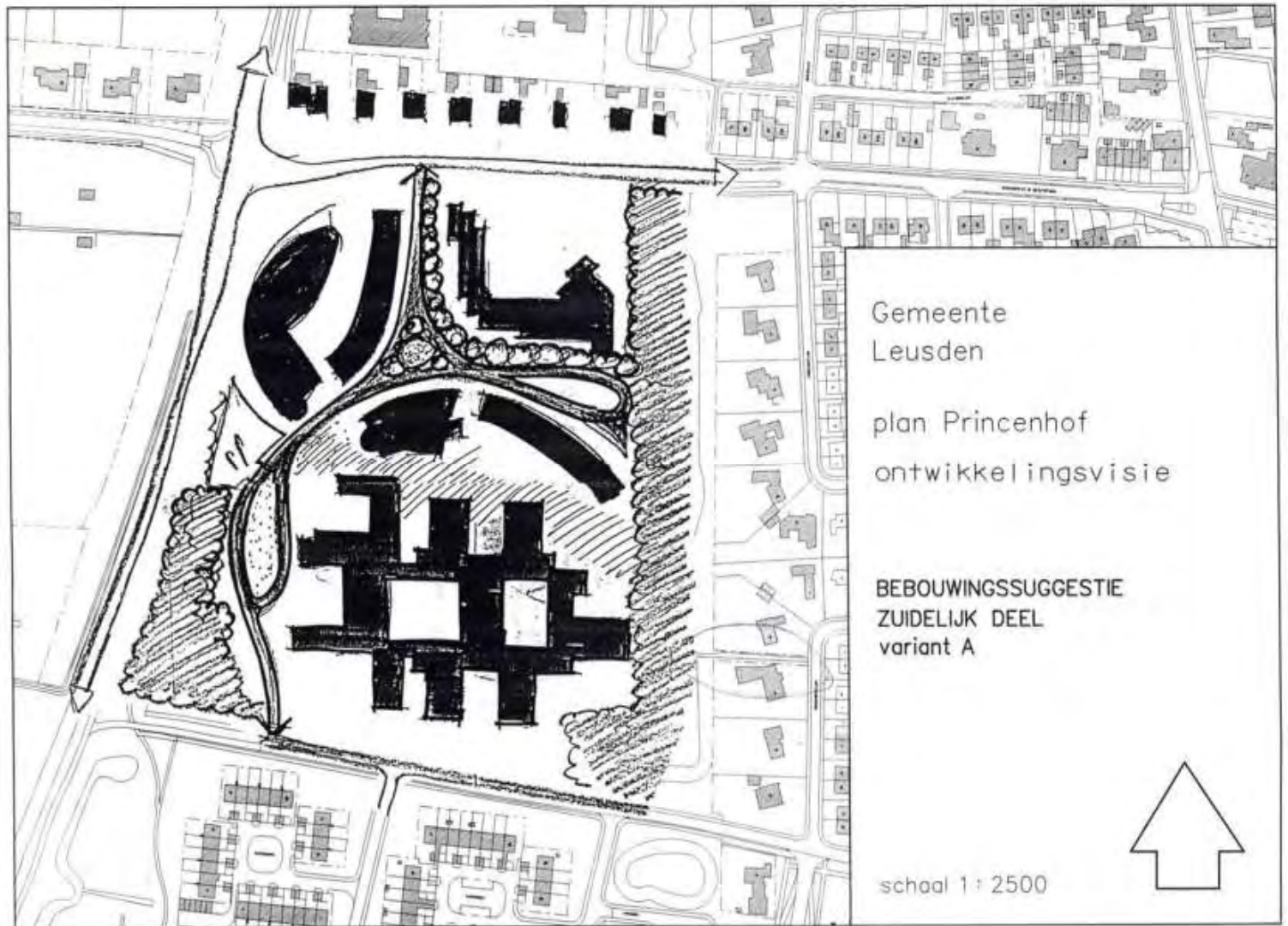
- het kruispunt Burg. De Beaufortweg met de Groene Zoom weer volledig openstellen;
- de Spieghelweg vanuit het noordelijk deel doortrekken naar de Ursulineweg;
- de aansluiting op de Groene Zoom nabij de sporthal "De Inslag" doortrekken naar de Ursulineweg.

De kans is daarmee groot dat het kruispunt Burg. De Beaufortweg met de Groene Zoom in de toekomst heringericht zal worden. Omdat een eventuele herinrichting van de Groene Zoom nauw samenhangt met de bereikbaarheid van het gebied 't Spieghel ten westen van de Groene Zoom, wordt de Groene Zoom opgenomen in het op te stellen bestemmingsplan voor dit gebied.



Bovengenoemde verkeersmaatregelen hebben daarmee alleen consequenties voor het bestemmingsplan Princenhof, indien ze betrekking hebben op het op-nieuw te ontwikkelen gebied nabij het verpleeghuis.

- ♦ **milieu: afstand ten opzichte van kantoorgebouw ;**
Ten opzichte van het kantoorgebouw aan de Burg. de Beaufortweg dient enige afstand in acht te worden genomen. Op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG dient in principe een afstand van 30 m in acht genomen te worden (zie afbeelding). Benadrukt moet worden dat het hier gaat om een indicatieve afstand. Binnen deze afstand dient de actuele hinder nader onderzocht te worden, alvorens besloten kan worden of een bepaalde functie binnen dit gebied wenselijk is. In dit geval kan waarschijnlijk volstaan worden met een kleinere afstand.
- ♦ **relatie parkzone ;**
het woongebied en de parkzone dienen meer vloeiend in elkaar over te lopen. De ruimtelijk-structurele waarde en functie van de parkzone neemt hierdoor toe. Anders dan in het noordelijke deel, geldt voor een zuidelijk gebied geen noodzaak tot visuele afscherming. Dit betekent, dat deze zone op enkele plaatsen kan worden versmald: terwijl op een andere plaats verbreding mogelijk is. Deze opzet kan plaatsvinden zonder de omgevingskwaliteit van de aangrenzende woonbebouwing onevenredig aan te tasten;
- ♦ mogelijk kan de beoogde nieuwbouw met de voorzijde op de parkzone worden aangelegd. Hiermee wordt bewerkstelligd, dat dit aantrekkelijk groengebied meer deel gaat uitmaken van de bebouwingsstructuren. Immers, door een openbaar gebied langs deze zone aan te leggen, wordt dit meer vanuit het openbaar gebied beleefbaar. Tevens wordt daarmee de sociale controle versterkt. Bij de uitwerking dient nader te worden gezien of de bestaande voetpaden kunnen worden voorzien van een duidelijker profiel en daarmee een functie kunnen krijgen voor het fietsverkeer;
- ♦ de te realiseren bouwhoogte hangt nauw samen met de stedenbouwkundige invulling van het plangebied. Gelet op de relatief grote afstand tot de omringende woonbuurten en de sterke groene omwalling van het plangebied lijkt een bouwhoogte van maximaal 9 meter (= 3 bouwlagen) acceptabel.



Verkavelingsmodellen

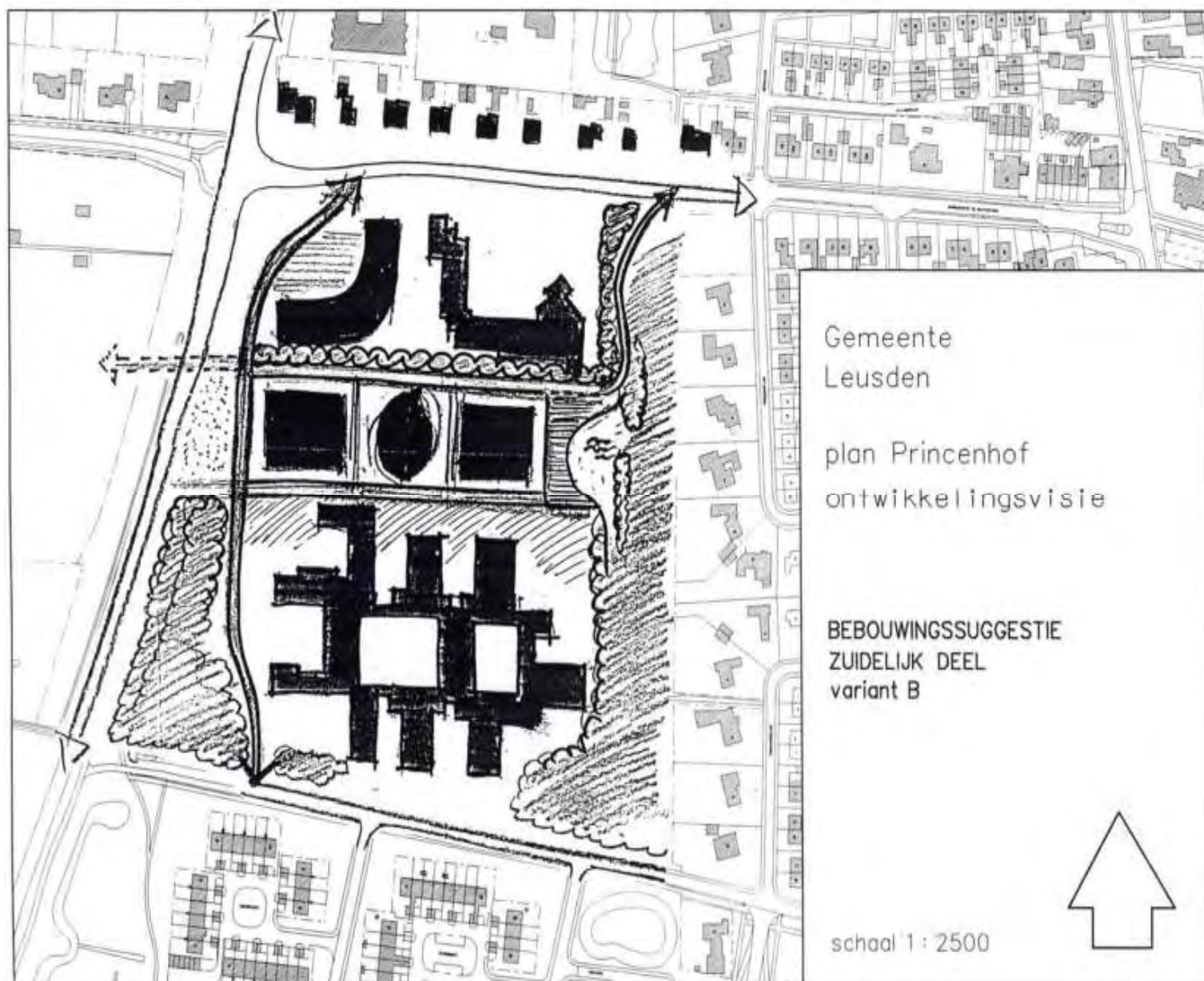
Bovenstaande randvoorwaarden zijn vertaald in een tweetal modellen voor een mogelijke stedenbouwkundige ontwikkeling van dit gebied.

Deze twee modellen worden in onderstaande tekst toegelicht:

Vrije verkaveling (variant a)

In dit model wordt uitgegaan van meer vloeiende lijnen. De huidige voorruimte van Lisidunahof wordt in deze opzet als het ware naar de Burgemeester de Beaufortweg doorgetrokken. De aldus ontstane opzet kan als volgt worden toegelicht:

- de ontsluitingsweg wordt in noordelijke richting doorgetrokken en sluit direct aansluitend op het kantoorgebouw aan op de Burgemeester de Beaufortweg. Om doorgaand autoverkeer te weren (tegengaan sluipverkeer) zou bijvoorbeeld op het eerste deel vanaf de Lisidunalaan geen auto's kunnen worden toegestaan;
- de ruimte bij deze aansluiting wordt aan de oostzijde ingevuld met woningen: aan de westzijde met kantoren. Hiermee wordt een gebouwde markering van het kruispunt met de Groene Zoom verkregen: een markering die in functioneel opzicht geen akoestische problemen heeft (=geluidongevoelige bebouwing). Het aantal bouwlagen mag hier ten hoogste drie bedragen, teneinde ruimtelijk aan te sluiten op de kleinschalige woningen langs de noordkant van de Burgemeester de Beaufortweg;
- de nieuwe ontsluitingsweg loopt vloeiend over in een oost-westgericht pad. Deze wordt middels een cul-de-sac beëindigd op de parkzone;
- ten zuiden van dit oost-westgerichte pad kan woningbouw worden overwogen. Deze bebouwing kan in de vorm van appartementen (t.b.v. de Lisidunahof) of geschaalde eengezinswoningen worden gebouwd. Het aantal bouwlagen mag maximaal 3 bedragen. Deze bebouwing is met de achterzijde op het verpleeghuis georiënteerd. Dit betekent wel, dat het tehuis in een "luwe" van het openbaar gebied afgeschermd omgeving komt te liggen;
- de vloeiende verbinding tussen de Lisidunaweg en de Burgemeester de Beaufortweg kan de basis vormen van een langzaamverkeersroute over/onder de Groene Zoom. Er is voldoende lengteprofiel aanwezig om het benodigd hoogteverschil te kunnen opvangen.



Centrale ruimte (variant b)

In dit model wordt gekozen voor een strak groen kader, waarbinnen de diverse gebouwencomplexen zijn c.q. worden gesitueerd. Hierbij kunnen meer klassieke vormelementen worden ingebracht. De verschillende elementen van dit model kunnen als volgt worden toegelicht:

- in dit model blijft het karakter van het gebied gehandhaafd. Naar de Lisidunalaan en de Burgemeester de Beaufortweg blijft overwegend het huidige karakter van de zware, groene omwalling gehandhaafd;
- belangrijk is, dat het verpleeghuis meer vanuit de omringende bebouwingsstructuren zichtbaar wordt. Hiertoe kan op de zuidoostkant van het complex enige herinrichting van het groen plaatsvinden. Het huidige gesloten karakter kan plaatsmaken voor een meer open inrichting, waardoor het achterliggend complex beter vanaf de straat zichtbaar wordt;
- de Lisidunalaan mist een ruimtelijke beëindiging. De plaats waar deze laan overgaat in het ontsluitingspad aan de westkant van het complex dient ruimtelijk te worden begeleid. Hiertoe kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het plaatsen van een herkenningspunt in de vorm van een bijzonder gebouw of kunstwerk;
- tussen de Lisidunalaan en de Burgemeester de Beaufortweg wordt een verbindingsweg aangelegd parallel aan de Groene Zoom. Hiermee wordt een logische voortzetting van de Lisidunalaan verkregen, alsmede een herkenbaar op de omgeving georiënteerd beloop. In dat geval is het gewenst om maatregelen te nemen om doorgaand autoverkeer zoveel mogelijk te weren;
- aansluitend op het verpleeghuis en het kantoorgebouw wordt in oost-westrichting woonpaden gesitueerd. Deze worden deels door bestaande, deels door aanvullende laanbomen ruimtelijk begeleid. Vanaf dit woonpad bestaat een direct zicht op de aanliggende bebouwing. Dit is vooral voor de sociaal-maatschappelijke integratie van het verpleeghuis wenselijk;
- deze woonpaden kunnen ten oosten van het gebied worden verbonden met een herkenbare noord-zuidroute. Tussen beide paden in kan een verruiming/verbreding van de parkzone worden aangebracht. Hier moet vooral aan een open inrichting worden gedacht. Een stenen bordes, open waterpartijen, en een waterspel kunnen deze plek attractief voor het ontmoeten maken;
- tussen beide lanen kan bebouwing worden gerealiseerd. Teneinde een zo hoog mogelijk rendement te verkrijgen, kan daarbij aan appartementen worden gedacht. Zoals gezegd kunnen deze in circa 3 lagen worden gerealiseerd;
- naar de Burgemeester de Beaufortweg ontstaan in deze opzet twee groene "kamers". Binnen één van deze kamers bevindt zich het bestaande kantoorcomplex: binnen de tweede kan eveneens een bijzonder vormgegeven gebouw worden gerealiseerd. De functie daarvan kan nog nader worden bepaald. Beide gebouwen zijn zijdelings naar elkaar georiënteerd. Het nieuw te bouwen complex kan vooral op de kruising tussen de Burgemeester de Beaufortweg en de Groene Zoom worden georiënteerd. Hier geldt wel, dat enige afstand moet worden gehouden. Hiermee wordt het groene, landelijk beeld van deze oost-west gerichte weg behouden c.q. versterkt. Ook dit gebouw kan in ten hoogste 3 lagen worden gerealiseerd;
- van de woonpaden kan eventueel ook het regionaal fietsverkeer gebruik maken. Dit geldt zeker als in het verlengde van de centrale ruimte een ongelijkvloerse kruising met de Groene Zoom wordt gerealiseerd. Een geleidelijk naar de Groene Zoom oplopend terrein kan het noodzakelijk hoogteverschil overbruggen, aannemende dat gekozen wordt voor een meer sociaal veilig viaduct.

3.6. Functionele opbouw

Vastleggen thematisch concept bedrijvenpark

Uit de kenschets van het plangebied is duidelijk gebleken, dat het bedrijventerrein zich richt op kantoren en kantoorhoudende bedrijven. Er is daarmee een duidelijk en helder functioneel concept ontstaan. Een concept, dat aansluit op de huidige gangbare ideeën ten aanzien van thematische bedrijventerreinen.

Voor het bedrijventerrein "Princenhof" betekent dit, dat vestiging van industriële bedrijven of specifieke bedrijfstypen als autogarages e.d. liefst moet worden uitgesloten. Kantoren zullen in ieder geval worden toegestaan. De vestiging van milieu-hinderlijke bedrijven moet, gezien ook de geringe afstand tot de naastgelegen woonwijken, worden vermeden.

Locatiebeleid overheid

Tijdens het artikel 10 overleg wordt door de provincie Utrecht en de Inspectie Ruimtelijke Ordening gewezen op het locatiebeleid van de rijks- en provinciale overheid. Dit beleid is erop gericht om bedrijven en voorzieningen op een vanuit mobiliteitsoogpunt goede locatie te situeren.

Gezien de ligging van het plangebied kan het bedrijventerrein Princenhof aangemerkt worden als C-locatie. Op C-locaties ligt het accent op de vestiging van relatief arbeids-extensieve werkgelegenheid en/of hoge afhankelijkheid van de aan- en afvoer van goederen. De ontwikkelingsmogelijkheden voor (zelfstandige) kantoren op deze locatie is daarmee in principe niet in overeenstemming met het locatiebeleid. Door provincie en rijk wordt daarom in overweging gegeven om de invulling van het gebied minder/niet te richten op kantoren, maar op arbeidsextensieve bedrijvigheid.

Het heldere functionele concept zou echter bij de voorgestelde vestiging van andersoortige -arbeidsextensieve- bedrijven, zoals industriële bedrijven, volledig verloren gaan.

Bovendien moet beseft worden dat de betreffende terreinen in het verleden gekocht zijn als reserveterrein van de bestaande kantoren (Bankgirocentrale aan de Randweg; ARAG aan de Kastanjelaan en het Dienstencentrum voor Gereformeerde Kerken aan de Burg. de Beaufortweg). Het is altijd de bedoeling geweest, om deze terreinen op den duur voor de uitbreiding van de bestaande kantoren te gebruiken. Het grootste deel heeft momenteel dan ook een kantoorbestemming, die in het nieuwe bestemmingsplan wordt overgenomen.

Een andersoortige invulling, bijvoorbeeld door ter plaatse alleen arbeidsextensieve bedrijven toe te staan en kantoren uit te sluiten, zou het bestaande hoogwaardige kantoormilieu ernstig verstoren, en is daarom onaanvaardbaar.

Beter is het daarom, om aan de vervoerskant initiatieven te ontplooien. De gemeente Leusden is op het gebied van mobiliteitsbeleid zeer actief. In dit kader zijn de volgende initiatieven relevant:

- a. initiëren en begeleiden van vervoersmanagement op bedrijventerreinen binnen de gemeente, waaronder het bedrijventerrein Princenhof;
- b. verbetering van het openbaar vervoer;
- c. realisatie van optimale fietsverbindingen: bij de realisatie van de bouw van de werk- en woon- en centrumgebieden in Leusden vormde een goede bereikbaar-

heid per fiets altijd een van de hoofduitgangspunten. Het resultaat is een kern met uitstekende fietsvoorzieningen.

- d. parkeerbeleid bedrijventerrein De Horst: het is de bedoeling dat door verbetering van openbaar vervoer, vervoersmanagement en het bouwen van woningen voor werknemers in het naastgelegen woongebied 't Vliet het aantal vervoersbewegingen in de toekomst verkleind zal worden. Dit wordt gestimuleerd en vertaald door het aantal openbare parkeerplaatsen langzamerhand terug te brengen.

Op het vlak van vervoersmanagement worden momenteel voor de bedrijventerreinen in de gemeente Leusden, met name voor Princenhof en De Horst, allerlei initiatieven ontplooid. Onder de vlag van van het Regionaal Vervoersmanagementcentrum te Amersfoort (RVC) worden diverse uitvoeringstaken, zoals die aan het RVC zijn toebedeeld, uitgevoerd. In 1996 is een haalbaarheidsonderzoek verricht. Verschillende bedrijven in de Princenhof, de Horst en 't Ruige Veld hebben meegewerkt aan het onderzoek. Voor de Princenhof zijn dit de Bankgirocentrale, het Dienstencentrum voor Gereformeerde Kerken, het Centraal Orgaan voor Kwaliteitsaangelegenheden in de Zuivel en Scouting Nederland. De ARAG heeft niet meegewerkt aan het onderzoek maar heeft wel aangegeven serieuze belangstelling te hebben. Na terugkoppeling van de resultaten van het onderzoek met de bedrijven, heeft de Bankgirocentrale aangegeven verder te willen met een vervoersplan. De ARAG wordt binnenkort weer benaderd.

Er worden momenteel gesprekken gevoerd met de busmaatschappij Midnet om een directe busverbinding te creëren tussen het NS-station Amersfoort-Centraal en de Leusdense bedrijventerreinen. Wanneer blijkt dat openbaar vervoer geen haalbare kaart is, zal overgaan worden op gecoördineerd particulier busvervoer. De verwachting is, dat wanneer de geplande verbetering van het gecoördineerd openbaar vervoer wordt uitgevoerd, er veel meer bedrijven belangstelling zullen tonen. De geplande uitbreiding van de bedrijfsruimte in het gebied zal het draagvlak voor dergelijke vervoersinitiatieven overigens vergroten.

Om enig vat te krijgen op de vervoersbehoefte van de nieuwe kantoorruimten op het bedrijventerrein Princenhof zijn daarom voor nieuw te vestigen kantoren maximale parkeernormen in het bestemmingsplan opgenomen, namelijk : ten hoogste 1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak. Deze parkeernorm is gelijk aan de voor De Horst gehanteerde parkeernorm, zodat het vervoersbeleid voor beide bedrijventerreinen op elkaar afgestemd kan worden. Het opnemen van deze parkeernorm geeft de gemeente de mogelijkheid om sterk verkeersaantrekkende bedrijven ter plaatse te weren. Het stellen van maximale parkeernormen biedt een duidelijk houvast, doch is niet de enige bijdrage aan de terugdringing van de automobilititeit. Reeds in het kader van de bouw-aanvraag zullen afspraken met de betreffende bedrijven gemaakt worden om het solo-autogebruik zoveel mogelijk terug te dringen, zowel voor het woon-werkverkeer als voor het zakelijk verkeer. Zaken die daarbij aan de orde moeten komen zijn:

- de bouw van goede overdekte fietsenstallingen;
- het beperkt houden van reiskostenvergoedingen binnen het bedrijf
- het stimuleren van openbaar vervoer en fietsvervoer
- het stimuleren van carpoolen
- de aansluiting van het bedrijf bij het VCC (Vervoers-Coördinatie-Centrum).

4. VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

De ontwikkelingsvisie voor het bedrijventerrein Princenhof wordt in dit hoofdstuk vertaald in een voorstel voor de juridische regeling.

4.1. Planopzet

Flexibiliteit en rechtszekerheid

Het is zaak om voor de toekomstige en bestaande bebouwing een bestemmingsregeling te ontwerpen welke zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

Principe-opzet

In het bestemmingsplan zal daarom de volgende principe-opzet worden gehanteerd:

1. Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd.
2. Indien in veel gevallen een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers/belanghebbenden wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van een "vrijstellingsbevoegdheid" of, voor zwaardere gevallen, een "uit te werken" of een "wijzigingsbevoegdheid".

In dit soort situaties, als genoemd onder 3, is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra-mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de extra-beperking noodzakelijk zal zijn. Een groot aantal gevallen zou thans weliswaar in harde regels kunnen worden vastgelegd, maar altijd zullen er zich afwijkende situaties voordoen, waar toch meer mogelijkheden aanwezig zijn, dan wel extra zorgvuldig dient te worden geoordeeld. Per geval zal worden bezien of de aanvraag redelijk is. Wel kunnen vooraf een aantal richtlijnen worden gegeven, volgens welke Burgemeester en wethouders hun beleid zullen uitvoeren.

4.2. Noordelijk plangebied

Bestemming "Bedrijven"

De bedrijfsfunctie van het noordelijk plangebied, ofwel het gebied ten noorden van de Burg. de Beaufortweg, wordt in het bestemmingsplan vastgelegd middels de bestemming "Bedrijven". Alvorens nader in te gaan op de bepalingen binnen deze bestemming, zal aandacht worden besteed aan de verschillen binnen het bedrijfsterrein.

Verschillende gebieden

Het terrein moet verdeeld worden in:

- a. het gebied ten zuiden van de Larikslaan-Olmenlaan, waar een consoliderend beleid wordt voorgestaan, en
- b. het gebied ten noorden van de Larikslaan-Olmenlaan, waar nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn.

ad a. het gebied ten zuiden van de Larikslaan-Olmenlaan

In dit gebied wordt een consoliderend beleid voorgestaan. De bebouwingsmogelijkheden worden afgestemd op de huidige invulling van het gebied. Enerzijds omdat de huidige bebouwing en inrichting van het gebied als behoudenswaardig moet worden aangemerkt. Anderzijds omdat het geven van ruime uitbreidingsmogelijkheden, bijvoorbeeld door het toestaan van een extra bouwlaag, tot de nodige parkeerproblemen zal leiden. Het geldende bestemmingsplan hanteert een bebouwingspercentage van 30 % met recht en met vrijstelling eventueel naar 40 %. Voorgesteld wordt om thans het bebouwingspercentage van 40 % te hanteren, om toch nog enige uitbreiding mogelijk te maken.

Zoals eerder gemeld zal voor het parkeerterrein tussen de Kastanjelaan en de Groene Zoom een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen (zie ook 3.4.). Voorwaarde voor deze wijzigingsbevoegdheid is dat voorzien zal worden in de huidige parkeerbehoefte (huidige aantal parkeerplaatsen), aangevuld met de parkeerbehoefte van de nieuwe bebouwing.

ad b. het gebied ten noorden van de Larikslaan-Olmenlaan

Voor het noordelijk gebied zijn de gewenste hoogtebepalingen en bebouwingsgrenzen aangegeven op de plankaart. Ten behoeve van de gewenste flexibiliteit voor dit gebied zijn ruime bebouwingsvlakken getekend. Het bebouwingspercentage is, conform het overige bedrijvengebied, 40 % per gebied.

Al eerder is het "water" genoemd als ontwerp-thema voor deze zone. De aanblik van de noordelijke zijde wordt thans vooral door de grote waterpartij bepaald. Het is wenselijk om deze waterpartij door te zetten. Behalve het water vervult ook het groen in het gebied een belangrijke functie. Ter begeleiding van de wegen zijn thans op een aantal plaatsen in het gebied groenstroken aangelegd. Voor zover deze gronden onderdeel zijn van het openbare gebied, zijn ze bestemd tot "Groen". Binnen deze bestemming zijn voetpaden en inritten toegestaan.

De groenzones op particuliere gronden welke behoudenswaard zijn of in de toekomst zo mogelijk worden aangelegd, zijn voorzien van de aanduiding "Groen en/of Water"

binnen de bedrijfsbestemming. Het is niet de bedoeling van de omvang van deze groenzones exact vast te leggen; de aanduiding kent de nodige flexibiliteit.

Het terrein dat benut zal worden voor het asielzoekerscentrum zal bestemd worden tot de voorlopige bestemming "Maatschappelijke voorzieningen". Deze bestemming geldt voor maximaal 10 jaar. Na deze 10 jaar krijgt het terrein weer een bedrijfsbestemming. Voor het asielzoekerscentrum zullen de specifieke hoogtematen (goothoogte 6m/ hoogte 9 m) en bebouwingspercentages in de voorschriften worden opgenomen. Bij het geven van de bebouwingsmogelijkheden aan het terrein is uitgegaan van de bouwplannen van het asielzoekerscentrum.

Tevens is reeds rekening gehouden met de gewenste bouwvolumes bij de sloop van het centrum. Op de plankaart wordt uitgegaan van een duidelijker presentatie naar de Groene Zoom. Hier wordt bebouwing in vier lagen voorgestaan. De bebouwingsmogelijkheden zijn bepaald door de spiegeling van de bouwmasa van het ARAG-gebouw ten opzichte van de Larikslaan. De hoogtes van het oostelijke deel van het perceel zijn afgestemd op de lagere bebouwing aan de Olmenlaan (maximaal 2 lagen).

Overige bepalingen bestemming "Bedrijven"

Het geldende bestemmingsplan Princenhof gaf de mogelijkheid om per bedrijf één bedrijfswoning in twee lagen toegestaan. Van die mogelijkheid is niet of nauwelijks gebruik gemaakt. Er bevindt zich op het bedrijfsterrein in totaal één bedrijfswoning, welke inpandig is gebouwd. De bouw van bedrijfswoningen past overigens niet geheel in het huidige hoogwaardige thematisch concept van het bedrijfsterrein. In de praktijk vindt men bedrijfswoningen alleen aan op de oudere bedrijfsterreinen. Om dit beeld van "veroudering" voor de Princenhof te vermijden wordt voorgesteld om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan. De bestaande inpandige bedrijfswoning wordt positief bestemd.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein was dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Inmiddels ligt het accent bij nieuwe ontwikkelingen niet op minimale , maar op maximale parkeernormen (zie paragraaf 3.6.).

Het bedrijventerrein kent een duidelijk thematisch concept: het bedrijventerrein richt zich met name op kantoren en kantoorhoudende bedrijven. Dit concept dient zoveel mogelijk worden vastgelegd in de bestemmingsregeling. Uitgangspunt daarbij is een positieve bestemming voor de bestaande bedrijven.

Binnen de bestemming "Bedrijven" zijn daarom in ieder geval kantoren toegestaan. Daarnaast worden ook niet milieu-hinderlijke bedrijven toegelaten. Teneinde milieu-hinderlijke bedrijven uit te sluiten is gebruik gemaakt van een bedrijvenlijst *. Deze zogenaamde "Staat van Bedrijfsactiviteiten" is als bijlage bij de voorschriften opgenomen.

De "Staat van Bedrijfsactiviteiten" legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieu-factor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, welke tot de dichtsbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieuca-

* Ontleend aan "Bedrijven en Milieuzonering", geheel herziene uitgave, Uitgeverij VNG, 's-Gravenhage (1992).

tegorieën, in zes mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing:

<i>milieucategorie</i>	<i>"grootste afstand" varieert van</i>
1	0 m t/m 10 m
2	t/m 30 m
3	50 m t/m 100 m
4	200 m t/m 300 m
5	500 m t/m 1.000 m
6	t/m 1.500 m

Op het bedrijfsterrein Princenhof zijn met recht slechts bedrijven in de "lichtere" milieucategorieën 1 en 2 toegestaan.

Met vrijstelling zijn bedrijven uit één hogere milieucategorie toelaatbaar, mits ze voldoen aan de afstandsmaten die behoren bij de als recht toegestane milieucategorie. In dit geval zijn met vrijstelling dus maximaal toelaatbaar bedrijven uit de milieucategorie 3. Om die reden zijn in de bijlage de bedrijven, die vallen in de milieucategorie 4 t/m 6 weggelaten.

In de daartoe opgenomen procedure van vrijstelling kan worden gezien of de benodigde hinderbeperkende maatregelen mogelijk zijn (bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe technieken). Criterium voor het verlenen van vrijstelling is in dit geval dat de hinder die resulteert na het nemen van maatregelen, niet groter is dan van de ter plekke wel acceptabele bedrijven zou kunnen worden verwacht.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de als bijlage bij de voorschriften gevoegde "Staat van Bedrijfsactiviteiten" te actualiseren. Daarmee kan de Staat worden aangevuld met nieuwe bedrijfsactiviteiten, die nu (nog) niet op de lijst voorkomen, en die qua milieuhinder redelijkerwijs zijn te vergelijken met de wel op de lijst voorkomende bedrijfsactiviteiten. Tevens kan van deze bevoegdheid gebruik worden gemaakt om bepaalde bedrijfsactiviteiten qua milieuhinder lager in te schalen, indien is gebleken dat door toepassing van nieuwe technieken de milieubelasting van die activiteiten structureel lager is geworden.

Uit planologisch oogpunt is het ongewenst dat op het bedrijventerrein bepaalde bedrijfsactiviteiten worden toegelaten, die "standaard" wel in basislijst van de VNG zijn opgenomen. Om planologische redenen is het derhalve wenselijk om de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" nader in te perken.

Detailhandel dient plaats te vinden ter plaatse van de detailhandelsbestemmingen in het dorp. De categorie detailhandelsbedrijven (SBI-code 65/66) is dan ook weggelaten in de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Een detailhandelsbedrijf als zodanig is dus niet toegestaan. De bestemmingsregeling voor "Bedrijven" laat wel detailhandel toe als inherent, ondergeschikt deel van het bedrijf, als meest doelmatig gebruik.

De complete "Staat van Bedrijfsactiviteiten" bevat ook enkele activiteiten, die naar hun aard niet thuis horen in een bedrijfsbestemming. Gedoeld wordt op horeca, maatschappelijke dienstverlening en sport en recreatie. Deze categorieën bedrijfsactiviteiten (SBI-code's 67, 91, 92, 93, 94, 95, 96) zijn daarom geschrapt uit de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Overigens krijgen dit soort activiteiten over het algemeen

geen bedrijfsbestemming. Om deze reden is ook de categorie Spoorwegen weggelaten.

Het is tenslotte planologisch ondenkbaar dat zich op het bedrijventerrein land- en tuinbouwers zouden vestigen. De categorie Land- en tuinbouw is derhalve ook grotendeels geschrapt. Van deze categorie zijn de meer industriële activiteiten wel gehandhaafd (agrarische hulpbedrijven, hoveniersbedrijven).

Verder is een aantal bedrijfsactiviteiten weggelaten, die in dit gebied niet relevant, danwel niet van toepassing zijn. Het gaat daarbij om de volgende bedrijfsactiviteiten: zeevaart, binnenvaart, visserij, luchtvaart en delfstoffenwinning.

4.3. Zuidelijk plangebied

Het zuidelijk deel, ten zuiden van de Burg. de Beaufortweg, herbergt thans een verpleeghuis en het kantoor van een kerkelijke instelling.

Van deze bestaande functies wordt een passende bestemming gekozen. Voor deze bebouwing wordt de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening" voorgesteld.

De bestemming van de overige gronden dient een multifunctioneel en globaal karakter te verkrijgen. Een gedetailleerde bestemming ligt niet voor de hand. Voor dit gebied wordt een globale, uit te werken, bestemming voorgesteld. Voor het gebied staat nog onvoldoende vast op welke manier herinrichting zal plaatsvinden. Het gebied biedt in ieder geval goede mogelijkheden voor verschillende functies. Zowel aanleunwoningen, (zelfstandige) woningen, maatschappelijke voorzieningen als kantoren zullen worden toegestaan.

5. OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

5.1. Resultaten inspraak

5.1.1. Inleiding

Gedurende de maand maart 1997 is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerp-bestemmingsplan Princenhof. Alle op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven zijn per brief hiervan op de hoogte gesteld. Daarnaast is de inspraakmogelijkheid op de gebruikelijke manier bekendgemaakt. Er is in totaal één inspraakreactie binnengekomen.

Daarnaast is met vertegenwoordigers van drie bedrijven en een instelling, namelijk de Bankgirocentrale, de ARAG, het Dienstencentrum Gereformeerde Kerken van Nederland en het verpleeghuis Lisidunahof van gedachten gewisseld over het ontwerp-bestemmingsplan. Deze bedrijven/ instellingen zijn apart benaderd omdat zij zich in gebieden bevinden waar nog nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. De inspraakresultaten worden hieronder vermeld.

5.1.2. Inspraakreacties

Inspraakreactie Bijlsma - Wesselink (Rossenberglaan 6)

De inspraakreactie luidt als volgt :

- *"Bij bebouwing graag conform de bestaande bebouwing, zeker tegen het Park Princenhof aan.*
- *Een 'houtwal', zoals de afscherming is van de Groene Zoom, waar de toekomstige weg langs het park gaat.*
- *Er is aan de westkant van het park, tegen het terrein van de Lisidunahof aan in de loop der tijden weinig ondergroei ontstaan. Misschien kan er eens wat ingeplant worden onder de bomen."*

Reactie:

Aangenomen wordt dat de betreffende reactie het zuidelijk gebied van Princenhof betreft. In dit gebied wordt via een uitwerkingsbevoegdheid o.a. woningbouw mogelijk gemaakt nabij het Park Princenhof. Bij nieuwbouwontwikkelingen in dit gebied zal de relatie met de bebouwing in de omgeving uiteraard worden meegewogen. Dit behoeft overigens niet automatisch te betekenen dat exact gebouwd zal worden conform de woonbebouwing aan de andere zijde van het park.

De tweede opmerking heeft betrekking op de wens van een afschermende houtwal op de plaats waar de toekomstige weg langs het park gaat. Het is thans nog niet duidelijk of en waar er een weg door het gebied zal worden aangelegd; van een weg langs het park wordt echter niet gesproken.

De laatste opmerking betreft de beplanting in het park. Deze opmerking heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Deze opmerking zal worden doorgegeven aan de verantwoordelijke gemeentelijke afdeling.

Gesprekken bedrijven/ instellingen

De resultaten van de gesprekken met de vier bedrijven/instellingen worden in onderstaande tekst samengevat weergegeven en zo nodig van commentaar voorzien (**commentaar is vetgedrukt**). De algemene indruk van de gevoerde gesprekken is zeer positief. De bedrijven hebben het in hoge mate op prijs gesteld om op deze wijze een toelichting op het ontwerp-plan te mogen ontvangen en levende vragen en zorgen kwijt te kunnen. Uit de gesprekken blijkt dat er positief wordt gereageerd op de mogelijkheden die het bestemmingsplan voor hun situatie biedt. Fundamentele wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan zijn daarom niet nodig.

Verpleeghuis Lisidunahof

Vertegenwoordigers van het Lisidunahof hebben met name enige zorg bij de afwikkeling van het verkeer in het zuidelijke deel van het plangebied, te weten:

- ontsluiting via Lisidunalaan is bij calamiteiten, zoals brand, problematisch. Dit pleit voor een doorsteek aan de noordzijde naar de Burg. De Beaufortweg zonder hier een sluiproute van te maken. De Lisidunalaan kan zijn profiel dan behouden
- toekomstige langzaamverkeerstunnel in het verlengde van Burg. de Beaufortweg zo noordelijk mogelijk houden om geen oost-west gericht langzaamverkeer het gebied in te krijgen.

De zorg voor het ontstaan van een sluiproute in noord-zuidrichting wordt door de gemeente gedeeld. De opmerkingen over de afwikkeling van het verkeer zullen zoveel mogelijk worden meegewogen bij de toekomstige inrichting van het gebied.

Het verzoek van het Lisidunahof om “verpleegtehuis” voortaan als “verpleeghuis” te schrijven **is reeds in de toelichting verwerkt**. Onduidelijk is waarom de verpleeghuisvesting aan de noordzijde buiten de afgebakende bebouwingsvlek van het verpleegtehuis is gehouden. **De gedachte daarachter is het bieden van optimale flexibiliteit bij de inrichting van dit gebied, aansluitend op het onbebouwde gebied. De uit te werken bestemming “Wonen, Maatschappelijke Voorzieningen en Dienstverlening” biedt meer mogelijkheden dan het bestemming “Maatschappelijke Voorzieningen en Dienstverlening”. Uit het gesprek blijkt echter dat de betreffende bebouwing ter plaatse nog goed is en daarom gehandhaafd zal worden. Het bestemmingsplan zal daarom op dit punt aangepast worden.**

Voor het overige wordt instemmend op het bestemmingsplan gereageerd.

De suggestie wordt gedaan om in het open gebied luxe ouderenhuisvesting te realiseren in aanvulling op enige sociale woningbouw. Wellicht kan het kantoorgebouw van het Dienstencentrum Gereformeerde Kerken van Nederland (DGKN) ook voor woningbouw worden benut.

Ten aanzien van het onbebouwde gebied wordt de suggestie meegenomen. Voor het DGKN-gebouw is wonen voorshands nog niet in beeld als mogelijke bestemming.

Dienstencentrum Gereformeerde Kerken van Nederland (DGKN)

Ook de vertegenwoordigers van het DGKN uiten hun zorg over het ontstaan van een mogelijke sluiproute noord-zuid voor autoverkeer van buiten. **Zie hiervoor de reactie bij het gesprek met de Lisidunahof.**

Voor de realisatie van de langzaam verkeerstunnel ter plaatse van de Groene Zoom is een stuk terrein van het DGKN nodig. Men prefereert een tunnel zoveel mogelijk in het verlengde van de De Beaufortweg. Er wordt erg gehecht aan een uitwerking waarbij

het reserve terrein zo min mogelijk versnipperd wordt door de ontsluitingsopzet. Er wordt aandacht gevraagd voor de inrichting van de Burg. de Beaufortweg: de ligging van het druk bereden fietspad levert regelmatig ongelukken op bij de inrit van het bedrijf. **De opmerkingen m.b.t. verkeer hebben niet direct betrekking op het bestemmingsplan, en zullen dus worden doorgegeven aan de betreffende gemeentelijke afdeling.**

Voor zover nodig wordt gewezen op het belang van een goede afwatering in dit gebied. De grondwaterstand leidt regelmatig tot water in de kruipruimtes. De huidige afwateringssloot is hard nodig.

Bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied zal aan de waterhuishouding van het gebied de nodige aandacht gegeven worden.

ARAG

Het voorliggende bestemmingsplan wordt met instemming begroet. Er wordt betreurd dat er in het ontwerp-bestemmingsplan nu wel 3 tot 4 bouwlagen mogelijk zijn. Ten tijde van het ontwikkelde bouwplan voor nieuwbouw was dit helaas niet mogelijk. Anders had men compacter gebouwd. De in het plan geboden mogelijkheid om het huidige parkeerterrein te bebouwen mits hierbij de parkeervoorzieningen geïntegreerd worden ondervindt bijval. Op korte termijn zijn hiervoor overigens nog geen plannen.

De parkeerdruk op de Kastanjelaan moet niet toenemen om de doorstroming mogelijk te houden voor vrachtauto's. Een waardige laanbeplanting met kastanjabomen wordt in overleg zeer op prijs gesteld, evenals de ideeën voor structurerende laanbeplanting langs de Groene zoom. Er bestaat veel waardering voor de mogelijkheid tot een lunchpauze wandeling in het nabijgelegen buurtpark. Dit wordt goed benut.

Bankgirocentrale

In het plan wordt nauwelijks aandacht besteed aan de verkeerscongestie in de ochtend- en avondspits op de beide hoofdontsluitingspunten naar de Groene Zoom en en de Randweg. De vraag leeft of hier de komende jaren nog gewerkt wordt aan betere oplossingen, al dan niet met rotondes voor een vlottere afwikkeling van het verkeer. Bij een aansluiting van de Heiligenbergerweg op de Randweg wordt een aanzienlijke verkeerstoename verwacht, die weinig goeds belooft ten opzichte van filevorming in de spits. Nu staat s'ochtends reeds een file vanaf de A28 tot aan de Groene Zoom en de Zwarteweg!

In het kader van een integrale verkeersstudie die Leusden samen met Amersfoort verricht, kan opgemerkt worden dat op termijn bij de aansluiting van de Heiligenbergerweg op de Randweg, een baanverdubbeling van de Randweg plus noordelijk deel van de Groene Zoom zal worden uitgevoerd om de benodigde extra capaciteit te creëren.

Het bedrijf bevindt zich in een landelijk organisatie- en allocatieproces, waarbij op korte termijn geen duidelijkheid komt in de vraag of op deze lokatie de activiteiten stevig worden uitgebouwd of juist niet. Dit betekent dat de eerste jaren nog geen initiatieven bestaan om de stedenbouwkundig cruciale open reserveruimte op de hoek Groene Zoom en Randweg te bebouwen. Men is zich bewust van het grote belang van deze gezichtsbepalende plek voor Leusden. Het bedrijf heeft geen haast met bebouwing op deze plek. Het blijft een uitstekend gelegen reserve-ruimte. Overigens vindt het bedrijf dat de tennishal "de Inslag" op de (andere) hoek van de Randweg en de Groene Zoom ook een weinig aantrekkelijk gezicht heeft als entree van Leusden. Het bedrijf kan zich vinden in de toegestane aantallen bouwlagen in het plan.

Het bedrijf hecht er erg aan dat de zuidelijk gelegen openbare parkeerplaats overeind blijft. Er wordt nog een groeiende behoefte gevoeld als gevolg van een toename van part-timers. Overigens biedt het eigen terrein nogal wat ruimte. **Er zijn op dit moment geen plannen om de betreffende parkeerplaats te verwijderen.**

Het bedrijf pleit voor een verbetering van het openbaar vervoer. Het openbaar vervoer laat nog veel te wensen over voor de werknemers in deze omgeving. Dit speelt extra voor dit bedrijf vanwege de start om 7.00 uur. Het gevolg is veel autogebruik. De verplaatsing van de openbaar vervoershalte richting LEVOB vormt een achteruitgang. Nu er een asielzoekerscentrum komt, pleit dit voor herstel van een halteplaats.

Er wordt hard gewerkt om het openbaar vervoer in o.a. Princenhof te verbeteren. Er worden momenteel gesprekken gevoerd met de busmaatschappij Midnet om een directe busverbinding te creëren tussen het NS-station Amersfoort-Centraal en de Leusdense bedrijventerreinen, waaronder Princenhof. Wanneer blijkt dat openbaar vervoer geen haalbare kaart is, zal overgaan worden op gecoördineerd particulier busvervoer.

Het bedrijf rekent erop dat de vestiging van het AZC een echt tijdelijk karakter heeft en t.z.t. vervangen wordt door hoogwaardige werkgelegenheid. **Dit tijdelijk karakter is vastgelegd in het bestemmingsplan door het centrum een “voorlopige” bestemming voor asielzoekerscentrum te geven. Bij vertrek van het centrum krijgt het terrein automatisch een bedrijfsbestemming.**

5.2. Resultaten overleg ex artikel 10 B.r.o.

5.2.1. Inleiding

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 B.R.O. is het ontwerp-plan toegezonden aan diverse instanties, namelijk:

1. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen
2. Inspectie voor de Ruimtelijke Ordening
3. Rijksconsulent voor Economische Zaken
4. Inspectie van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu
5. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Eemland

De opmerkingen van de verschillende instanties worden in onderstaande tekst *integraal* weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. De inspectie milieu en de Kamer van Koophandel hebben geen opmerkingen over het plan.

5.2.2. Artikel 10 reacties

1. Provincie Utrecht, Dienst ruimte en groen

“Mede namens de andere provinciale diensten deel ik u omtrent het bovengenoemde ontwerp-bestemmingsplan het volgende mede.

Omschrijving

Met het voorliggende plan wordt beoogd de juridische regelgeving van het plangebied te actualiseren. Uitwerking van het geldende globale bestemmingsplan uit 1975 heeft nooit plaatsgevonden, het bouwen van de bedrijven gebeurt op basis van anticipatie-procedures.

Het noordelijk plangebied is voornamelijk ingevuld met kantoren, kantoorhoudende bedrijven en een voormalig schoolgebouw van de Hogere School voor Gezondheidszorg. Het terrein van de school zal tijdelijk gebruikt gaan worden ten behoeve van een asielzoekerscentrum. Voorts zijn er nog enkele te ontwikkelen percelen.

Het zuidelijk plangebied wordt in beslag genomen door een verpleeghuis, een kantoorgebouw van een kerkelijke instelling en een groengebied.

Aanvaardbaarheid van het plan

Locatiebeleid

Behalve het consolideren van gerealiseerde bebouwing, worden in het plan ook nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betreft zowel realisatie van kantoren op nog te ontwikkelen percelen als uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande kantoren. Ook binnen de bestemmingen “maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening” en “maatschappelijke voorzieningen (na beëindiging voorlopige bestemming)” is realisatie van kantoren mogelijk.

De voorgenomen verdere invulling van het plangebied legt daarmee een sterk accent op kantoren.

In de plantoelichting wordt niet ingegaan op het locatiebeleid (mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel). Gezien de ligging van het plangebied kan het bedrijventerrein Princenhof aangemerkt worden als C-locatie. Op C-locaties ligt het accent op de vestiging van relatief arbeidsextensieve werkgelegenheid en/of hoge afhankelijkheid van de aan- en afvoer van goederen. De ontwikkelingsmogelijkheden voor (zelfstandige) kantoren op deze locatie zijn dan ook niet in overeenstemming met het locatiebeleid, waarvan het doel is, in het verlengde van het rijksbeleid en ter uitvoering daarvan, bedrijven en voorzieningen op een vanuit mobiliteitsoogpunt goede locatie te situeren.

Ik concludeer dat een verdere invulling van de locatie als bedrijventerrein alleszins aanvaardbaar is, maar gelet op het mobiliteitsbeleid geef ik u in overweging de invulling van het gebied minder sterk te richten op kantoren.

Voorts merk ik nog op dat het noodzakelijk is in het verlengde van het mobiliteitsbeleid in het bestemmingsplan parkeernormen op te nemen. Een enkele verwijzing naar de bouwverordening is, gelet op hierin gehanteerde bandbreedte, onvoldoende."

Reactie:

Het bedrijventerrein Princenhof is in de zeventiger jaren ontwikkeld, in een tijd dat er van locatiebeleid nog geen sprake was. Het bedrijventerrein werd destijds ontworpen voor "dienstverlening van overheidswege, bankwezen, laboratoria, kantoren, bijzondere doeleinden en onderwijsdoeleinden". Met het bedrijventerrein werd een sterk thematisch en hoogwaardig karakter beoogd. Een doelstelling die ook in de praktijk is gerealiseerd: het bedrijventerrein kent hoofdzakelijk kantoren en kantoorhoudende bedrijven. Dit heeft geleid tot een sterk samenhangend produktiemilieu. Dit heldere functionele concept zou bij vestiging van andersoortige -arbeidsextensieve- bedrijven, zoals industriële bedrijven, verloren gaan.

Bovendien moet beseft worden dat de betreffende terreinen in het verleden gekocht zijn als reserveterrein van de bestaande kantoren (Bankgirocentrale aan de Randweg; ARAG aan de Kastanjelaan en het Dienstencentrum voor Gereformeerde Kerken aan de Burg. de Beaufortweg). Het is altijd de bedoeling geweest, om deze terreinen op den duur voor de uitbreiding van de bestaande kantoren te gebruiken. Het grootste deel heeft momenteel dan ook een kantoorbestemming, die in het nieuwe bestemmingsplan wordt overgenomen.

Een andersoortige invulling, bijvoorbeeld door ter plaatse alleen arbeidsextensieve bedrijven toe te staan en kantoren uit te sluiten, zou het bestaande hoogwaardige kantooromgeving ernstig verstoren, en is daarom onaanvaardbaar.

Beter is het daarom, om aan de vervoerskant initiatieven te ontplooien. De gemeente Leusden is op het gebied van mobiliteitsbeleid zeer actief. In dit kader zijn de volgende initiatieven relevant:

- a. initiëren en begeleiden van vervoersmanagement op bedrijventerreinen binnen de gemeente, waaronder het bedrijventerrein Princenhof;
- b. verbetering van het openbaar vervoer;
- c. realisatie van optimale fietsverbindingen: bij de realisatie van de bouw van de werk- en woon- en centrumgebieden in Leusden vormde een goede bereikbaarheid per fiets altijd een van de hoofduitgangspunten. Het resultaat is een kern met uitstekende fietsvoorzieningen.
- d. parkeerbeleid bedrijventerrein De Horst: het is de bedoeling dat door verbetering van openbaar vervoer, vervoersmanagement en het bouwen van woningen voor werknemers in het naastgelegen woongebied 't Vliet het aantal vervoersbewegin-

gen in de toekomst verkleind zal worden. Dit wordt gestimuleerd en vertaald door het aantal openbare parkeerplaatsen langzamerhand terug te brengen.

Op het vlak van vervoersmanagement worden momenteel voor de bedrijventerreinen in de gemeente Leusden, met name voor Princenhof en De Horst, allerlei initiatieven ontplooid. Onder de vlag van het Regionaal Vervoersmanagementcentrum te Amersfoort (RVC) worden diverse uitvoeringstaken, zoals die aan het RVC zijn toebedeeld, uitgevoerd. In 1996 is een haalbaarheidsonderzoek verricht. Verschillende bedrijven in de Princenhof, de Horst en 't Ruige Veld hebben meegewerkt aan het onderzoek. Voor de Princenhof zijn dit de Bankgirocentrale, het Dienstencentrum voor Gereformeerde Kerken, het Centraal Orgaan voor Kwaliteitsaangelegenheden in de Zuivel en Scouting Nederland. De ARAG heeft niet meegewerkt aan het onderzoek maar heeft wel aangegeven serieuze belangstelling te hebben. Na terugkoppeling van de resultaten van het onderzoek met de bedrijven, heeft de Bankgirocentrale aangegeven verder te willen met een vervoersplan. De ARAG wordt binnenkort weer benaderd.

Er worden momenteel gesprekken gevoerd met de busmaatschappij Midnet om een directe busverbinding te creëren tussen het NS-station Amersfoort-Centraal en de Leusdense bedrijventerreinen. Wanneer blijkt dat openbaar vervoer geen haalbare kaart is, zal overgaan worden op gecoördineerd particulier busvervoer. De verwachting is, dat wanneer de geplande verbetering van het gecoördineerd openbaar vervoer wordt uitgevoerd, er veel meer bedrijven belangstelling zullen tonen. De geplande uitbreiding van de bedrijfsruimte in het gebied zal het draagvlak voor dergelijke vervoersinitiatieven overigens vergroten.

Om enig vat te krijgen op de vervoersbehoefte van de nieuwe kantoorruimten op het bedrijventerrein Princenhof zijn in het bestemmingsplan voor de nieuw te vestigen kantoren maximale parkeernormen opgenomen, namelijk : ten hoogste 1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak. Deze parkeernorm is gelijk aan de voor De Horst gehanteerde parkeernorm, zodat het vervoersbeleid voor beide bedrijventerreinen op elkaar afgestemd kan worden. Het opnemen van deze parkeernorm geeft de gemeente de mogelijkheid om sterk verkeersaantrekkende bedrijven ter plaatse te weren.

Aanpasbaar- en duurzaam bouwen

“Geconstateerd wordt dat in het bestemmingsplan geen aandacht is besteed aan aanpasbaar- en duurzaam bouwen. Recentelijk zijn in het Bouwbesluit de basiselementen van aanpasbaar bouwen opgenomen, voor het opnemen van de overige elementen van aanpasbaar bouwen, -waarvan de provincie voorstander is- zijn leidraad het rapport “De werkwijzer” en het onlangs door de NWR uitgebrachte “Handboek voor toegankelijkheid”. Voor het “duurzaam bouwen” vormt het door het Ministerie van VROM uitgebrachte basispakket duurzaam bouwen leidraad.”

Reactie:

Het bestemmingsplan Princenhof betreft voornamelijk bestaande bouw. De gemeente werkt zoveel mogelijk via de principes van aanpasbaar en duurzaam bouwen. In de woningbouwlocatie 't Vliet wordt hier uitgebreid aandacht aan besteed. Bij de nieuwbouwontwikkelingen in de Princenhof zullen deze principes ook zoveel mogelijk worden gehanteerd. Aanpasbaar bouwen is zeker relevant wanneer in het zuidelijk gedeelte woningen zullen worden gebouwd met een zekere relatie met het verpleeghuis (b.v. zorg- of aanleunwoningen).

Geluidsaspecten

“Indien in het ontwerp-bestemmingsplan de mogelijkheid tot bouwen van bedrijfswoningen wordt opgenomen dient de keuze gemaakt te worden tussen het voldoen aan de voorkeurswaarde Wet geluidhinder of het volgen van een procedure tot vaststelling van hogere grenswaarden waarin een maximum aantal bedrijfswoningen en een maximum geluidsbelasting wordt vastgelegd. Deze procedure dient te zijn afgerond voor de vaststelling van het bestemmingsplan.”

Reactie:

De gemeente is vanzelfsprekend op de hoogte van de eisen die in de Wet geluidhinder gesteld worden. Inmiddels is het plan echter zodanig aangepast dat nieuwe bedrijfswoningen niet meer worden toegestaan. Het aantal bedrijfswoningen blijft daarmee beperkt tot de bestaande bedrijfswoning in het gebied.

Economische uitvoerbaarheid

“Aan de noord- en zuidrand van het plangebied liggen enkele open terreinen die door middel van particuliere exploitatie in aanmerking komen voor o.a. woningbouw. Gelet hierop zijn er nu geen opmerkingen over de economische uitvoerbaarheid van het plan. Wel dient uitsluitend gegeven te worden om welk aantal woningen het hier betreft.”

Reactie:

Aan de noordrand van het plangebied is woningbouw niet toegestaan. Aan de zuidzijde is ter plaatse van de uit te werken bestemming “Wonen, Maatschappelijke voorzieningen en Dienstverlening” woningbouw wel toegestaan. Aangezien het een uit te werken bestemming betreft, is thans nog niet duidelijk hoeveel woningen er gebouwd zullen worden. Bij een maximale benutting van het terrein voor woningbouw, waarbij uit het oogpunt van geluidhinder een bepaalde afstand tot de Groene Zoom in acht genomen wordt, kunnen maximaal ca. 60 woningen gebouwd worden.

De voorschriften

“In artikel 3, lid 4 onder b. is een maximaal bebouwingspercentage van bij een zelfde bedrijfsvestiging behorende gronden opgenomen van 40%.

Geconstateerd wordt echter dat sommige gronden al met meer dan 40% zijn bebouwd. Een regeling die meer toegesneden is op de feitelijke situatie lijkt dan ook meer voor de hand te liggen.”

Reactie:

De constatering van de provincie dat sommige gronden reeds voor meer dan 40% zijn bebouwd is niet juist. Bedacht moet worden dat het bebouwingspercentage berekend wordt ten opzichte van het gehele bedrijfsperceel. Er zijn slechts enkele bedrijven die de 40 % reeds geheel of vrijwel hebben gebruikt. Het is ook goed mogelijk dat de inhoud van de toelichting de provincie wellicht op het verkeerde been heeft gezet. De toelichting van het bestemmingsplan meldt op pagina 32 dat “Overigens zullen vele bedrijven deze 40 % reeds hebben “gebruikt”.” Dit is dus niet overeenkomstig de werkelijkheid. De toelichting is op dit punt aangepast.

“Niet duidelijk is waarom in artikel 10 lid 1 onder b. gesproken wordt over “enige maatschappelijke voorziening”, daar waar de op de plankaart als “maatschappelijke voorzieningen” aangewezen gronden ingevolge dit artikel voorlopig bestemd zijn voor een asielzoekerscentrum.

Voor de vestiging van het asielszoekerscentrum hebben gedeputeerde staten overigens op 7 mei 1996 een verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 WRO afgegeven.”

Reactie:

De voorschriften zijn op dit punt aangepast: “enige maatschappelijke voorziening” is vervangen door “een asielzoekerscentrum”.

“Volgens de toelichting kunnen burgemeester en wethouders in een aantal gevallen zogenaamde “nadere eisen” stellen. Een vertaling hiervan in de voorschriften ontbreekt evenwel.”

Reactie:

De toelichting komt op dit punt inderdaad niet overeen met de voorschriften. De toelichting is op dit punt aangepast.

“In artikel 15 lid 1, Overgangsbepaling m.b.t. bouwen, wordt geen peildatum vermeld.”

Reactie:

In het betreffende artikel wordt inderdaad geen peildatum genoemd, omdat deze reeds vermeld staat in de begripsomschrijvingen (artikel 1, lid 9), te weten in de omschrijving van het begrip “bestaand bouwwerk”.

“De Inspectie van de Volksgezondheid van de hygiëne van het milieu heeft te kennen gegeven niet meer als adviesorgaan in bestemmingsplannen wenst opgenomen te worden (artikel 3 lid 5 en artikel 13 lid 2).”

Reactie:

De voorschriften zijn aangepast: het advies van de inspectie milieu is uit de betreffende artikelen geschrapt.

2. Inspectie Ruimtelijke Ordening West.

“Het ontwerp-bestemmingsplan Princenhof geeft mij, mede namens de HID RWS, aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

In de toelichting is aangegeven dat het primaire doel van het bestemmingsplan is om de juridische regelgeving met betrekking tot dit plangebied te actualiseren. Met het oog op rechtszekerheid en doelmatigheid onderschrijf ik dit doel ten zeerste.

Naast het consolideren van de gerealiseerde bebouwing (waaronder kantoren), gebaseerd op het globale bestemmingsplan "Princenhof" uit 1975, worden in het plan ook nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt op enkele nog te ontwikkelen percelen.

De reeds aanwezige kantoren zijn gerealiseerd in de tijd vóór het in werking treden van het ABC-locatiebeleid. Hierdoor is, gezien de huidige ruimtelijke ordenings principes, een ongewenste situatie ontstaan: kantoren op een C-locatie, zonder parkeerbeleid.

Het is de bedoeling van het plan om de in gang gezette ontwikkeling door te zetten, dat wil zeggen dat het bedrijventerrein zich richt op kantoren en kantoorhoudende bedrijven. Het plan voorziet dan ook in uitbreidingsmogelijkheden van kantoren, zowel in het noordelijk als in het zuidelijk deel van het plangebied. Deze ontwikkeling is in strijd met het locatiebeleid en heeft derhalve niet mijn instemming.

Ik verzoek u de stedenbouwkundige afronding van het bedrijventerrein in overeenstemming te brengen met het vigerend beleid terzake. Hierbij denk ik aan het toelaten van arbeidsextensieve bedrijvigheid op de nog te ontwikkelen percelen en het invoeren van een vervoersmanagementplan voor het totale gebied."

Reactie:

Voor de beantwoording van de reactie van de inspectie wordt verwezen naar de beantwoording van de opmerkingen onder "locatiebeleid" van de Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen.

3. Rijksconsulent Economische Zaken Utrecht

"Voor het bedrijvengebied is een bebouwingspercentage van 40% opgenomen. U geeft aan dat veel bedrijven dit bebouwingspercentage reeds hebben "gebruikt". Om te voorkomen dat deze bedrijven in de toekomst mogelijk in hun functioneren belemmerd worden, wil ik u in overweging geven ook deze bedrijven, eventueel gekoppeld aan een vrijstellingbepaling, enige uitbreidingsruimte te geven."

Reactie:

In de toelichting staat inderdaad dat "vele bedrijven deze 40 % reeds hebben "gebruikt" De werkelijkheid is echter genuanceerder. Er zijn slechts enkele bedrijven die de 40 % geheel of vrijwel hebben gebruikt. De toelichting is inmiddels op dit punt aangepast. Voor de bedrijven die hun bebouwingsmogelijkheden (vrijwel) hebben gebruikt, wordt niet overgegaan tot een hoger percentage. Bedacht moet worden dat het geldende plan met recht een bebouwingspercentage hanteerde van 30 % en met vrijstelling eventueel naar 40%. Nu wordt met recht een bebouwingspercentage van 40 % gehanteerd, hetgeen reeds een verruiming betekent ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp van het bedrijventerrein. Er is bewust niet overgegaan tot een nog groter percentage, omdat daarmee het "villa-achtig" karakter van het gebied verloren gaat. De buitenruimten worden als privé-parkeerterrein en als "tuin" gebruikt, hetgeen veelal een parkachtig karakter geeft.

5.2.3. Provinciale Planologische Commissie

Het ontwerp-plan is aangepast naar aanleiding van de inspraak- en artikel 10 reacties en vervolgens voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie van Utrecht. De PPC reageerde als volgt :

“In onze vergadering van 2 en 22 oktober 1997 hebben wij bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan behandeld. Naar aanleiding daarvan delen wij u het volgende mede.

In het kader van het gevoerde overleg ex artikel 10 BRO is u er op geattendeerd dat in de plantoelichting niet wordt ingegaan op het locatiebeleid (mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel) en dat het plangebied gezien de ligging kan worden aangemerkt als C-locatie. Er werd dan ook in overweging gegeven de invulling van dit gebied minder sterk te richten op kantoren.

In uw commentaar bij het ontwerp-plan wordt terecht gewezen op de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan uit 1975 biedt. Dit plan biedt zowel in het noordelijk deel als in het zuidelijk deel, ruimte voor de realisatie van kantoorfuncties. Het beoogde thematische en hoogwaardige karakter voor dit bedrijventerrein is in de praktijk gerealiseerd. Het bedrijventerrein kent hoofdzakelijk kantoren en kantoorhoudende bedrijven.

Alhoewel het bedrijventerrein Princenhof (grotendeels) is ontwikkeld vóór de totstand-koming van het locatiebeleid, is het wenselijk dat de door u voorgestane initiatieven met betrekking tot het mobiliteits- en parkeerbeleid in de plantoelichting nader worden gepreciseerd in het licht van het (rijks) locatie- en mobiliteitsbeleid. Het plan is, waar het de invulling van de vrijliggende percelen betreft, immers op dit punt strikt genomen nog in strijd met het rijksbeleid. Van belang achten wij dan ook dat bij een keuze voor B-bedrijven u aangeeft op welke wijze u toewerkt richting de uitgangspunten van het locatie- en mobiliteitsbeleid, bijvoorbeeld door de ontwikkeling van een bedrijfsvervoersplan. Voor de invulling van die percelen zijn ook representatieve C-bedrijven een aanvaardbare stedenbouwkundige optie. In dat geval is geen sprake van strijdigheid met het locatiebeleid.

Voor het overige hebben de opmerkingen vanuit het artikel 10 BRO-overleg geleid tot de gewenste aanpassingen en zijn op een genoegzame wijze van commentaar voorzien. “

Reactie:

De voorgestane initiatieven zijn conform de wens van de PPC nader uitgewerkt in de toelichting, op pag. 29. Op deze plaats wordt volstaan met de genoemde verwijzing naar de toelichting.

5.3. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van het plan is als losse bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

BIJLAGEN

BIJLAGE AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

Inleiding

Ten behoeve van het bestemmingsplan Princenhof is een akoestisch onderzoek volgens Standaardrekenmethode I verricht. Dit onderzoek is noodzakelijk omdat het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van geluidgevoelige bebouwing op terrein nabij het verpleeghuis Lisidunahof. Deze bebouwing is gesitueerd binnen de geluidszone van een tweetal bestaande wegen (Groene Zoom en Burg. de Beaufortweg).

Onderzocht dient te worden, of de geluidbelasting (veroorzaakt door het wegverkeer) op de gevels van de geluidgevoelige objecten voldoet aan de eisen van de Wet geluidhinder.

Het akoestische onderzoek is gesplitst in drie delen:

1. geluidsbelasting ten gevolge van de Groene Zoom in het jaar 2005;
2. geluidsbelasting ten gevolge van de Groene Zoom in het jaar 2005 na de eventuele doortrekking van de Randweg richting Amersfoort en het afsluiten van de Heiligerbergerweg voor het autoverkeer. Verwacht wordt dat deze verkeersmaatregelen tot een toename van het verkeer op de Groene Zoom van ± 7000 mvt/etm zal leiden;
3. geluidsbelasting ten gevolge van de Burg. de Beaufortweg.

Voor deze drie situaties is berekend op welke afstand tot de wegen de voorkeursgrenswaarde ligt. Op basis van deze berekeningen kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

1. De voorkeursgrenswaarde wordt in de huidige situatie op een afstand van 45 m uit de as van de Groene zoom bereikt.
2. Wanneer we ervan uitgaan dat de Randweg wordt doorgetrokken naar Amersfoort met alle verkeersconsequentie's vandien, zal de voorkeursgrenswaarde op 56 m uit de as van Groene zoom komen te liggen.
3. Voorts blijkt uit de berekeningen, dat de voorkeursgrenswaarde uit de as van de Burg. de Beaufortweg op 32 m bereikt wordt.

Wil men toch binnen deze afstanden bouwen dan moet men maatregelen treffen aan de bron en/of in het overgangsgebied. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, zal er ontheffing moeten worden aangevraagd bij de provincie.

1. Geluidsberekening Groene Zoom ; huidige verkeerssituatie

1. Situatie

- Binnenstedelijke situatie;
- Nachtuurintensiteit is maatgevend.

2. Gehanteerde intensiteiten

Intensiteit 2005 (prognose gemeente)		12000 mvt/etm
uurintensiteit (0,7% * 12000)		84 mvt
waarvan:		
-lichte voertuigen (93%)		78 mvt
-middelzware voertuigen (6%)		5 mvt
-zware voertuigen (1%)		1 mvt
h weg	= 0 m.;	wegdekat. = 1;
h waarn.	= 4,5 m.;	snelheid = 50 km/uur;
f obj	= 0.0 ;	bf-m = 0.8;

3. Resultaten

Bouwen in meerdere bouwlagen :

Geluidbelasting op 45 m (waarneemhoogte 4,5 m) 45 dB(A)
correctie naar etmaalwaarde + 10 dB(A)

aftrek ex art. 103 Wgh 55 dB(A)
- 5 dB(A)

Eindresultaat geluidbelasting op 45 m 50 dB(A)

Bouwen in één bouwlaag :

Geluidbelasting op 40 m (waarneemhoogte 1,8 m) 55 dB(A)
aftrek ex art. 103 Wgh - 5 dB(A)

Eindresultaat geluidbelasting op 40 m 50 dB(A)

4. Conclusie

Bij de realisatie van woningen met meer dan 1 laag wordt de voorkeursgrenswaarde bereikt op een afstand van 45 meter uit de as van de Groene Zoom.

Bij de realisatie van woningen in één laag wordt de voorkeursgrenswaarde bereikt op een afstand van 40 meter uit de as van de Groene Zoom.

Wil men dichterbij de Groene zoom bouwen zal men maatregelen moeten nemen, of aan de bron, en/of in het overdrachtsgebied. Indien dit niet wenselijk is zal er ontheffing moeten worden aangevraagd bij de provincie.

2. Geluidsberekening Groene Zoom; (na het eventueel doortrekken van de Randweg over de Rijksweg A28 naar Amersfoort en het afsluiten van de Heiligbergerweg voor het autoverkeer).

1. Situatie

- Binnenstedelijke situatie;
- Nachtuurintensiteit is maatgevend.

2. Gehanteerde intensiteiten

Intensiteit 2005 (prognose gemeente)		19000 mvt/etm
uurintensiteit (0,7% * 19000)		133 mvt
waarvan:		
-lichte voertuigen (93%)		124 mvt
-middelzware voertuigen (6%)		8 mvt
-zware voertuigen (1%)		1 mvt
h weg	= 0 m.;	wegdekat. = 1;
h waarn.	= 4,5 m.;	snelheid = 50 km/uur;
f obj	= 0.0 ;	bf-m = 0.8;

3. Resultaten

Bouwen in meerdere bouwlagen :

Geluidbelasting op 56 m (waarneemhoogte 4,5 m)	45 dB(A)
correctie naar etmaalwaarde	+10 dB(A)

	55 dB(A)
af trek ex art. 103 Wgh	- 5 dB(A)

Eindresultaat geluidbelasting op 56 m	50 dB(A)
---------------------------------------	----------

Bouwen in één bouwlaag :

Geluidbelasting op 45 m (waarneemhoogte 1,8 m)	55 dB(A)
af trek ex art. 103 Wgh	- 5 dB(A)

Eindresultaat geluidbelasting op 45 m	50 dB(A)
---------------------------------------	----------

4. Conclusie

Bij de realisatie van woningen met meer dan 1 laag wordt de voorkeursgrenswaarde bereikt op een afstand van 56 meter uit de as van de Groene Zoom.

Bij de realisatie van woningen in één laag wordt de voorkeursgrenswaarde bereikt op een afstand van 45 meter uit de as van de Groene Zoom.

Wil men dichterbij de Groene zoom bouwen zal men maatregelen moeten nemen, of aan de bron, en/of in het overdrachtsgebied. Indien dit niet wenselijk is zal er ontheffing moeten worden aangevraagd bij de provincie.

3. Geluidsberekening Burg. de Beaufortweg

1. Situatie

- Binnenstedelijke situatie;
- Daguurintensiteit is maatgevend.

2. Gehanteerde intensiteiten

Intensiteit 2005 (prognose gemeente)		5900 mvt/etm
uurintensiteit (7% * 5900)		413 mvt
waarvan:		
-lichte voertuigen (93%)		384 mvt
-middelzware voertuigen (6%)		825 mvt
-zware voertuigen (1%)		4 mvt
h weg	= 0 m.;	wegdekat. = 1;
h waarn.	= 1,8 m.;	snelheid = 50 km/uur;
f obj	= 0,6 ;	bf-m = 0,5;

3. Resultaten

Geluidbelasting op 32 m	55 dB(A)
af trek ex art. 103 Wgh	- 5 dB(A)

Eindresultaat geluidbelasting op 32 m	50 dB(A)
---------------------------------------	----------

4. Conclusie

De voorkeursgrenswaarde wordt bereikt op een afstand van 32 meter uit de as van de Burg. de Beaufortweg. Wil men dichterbij de Burg. de Beaufortweg bouwen zal men maatregelen moeten nemen, of aan de bron, en/of in het overdrachtsgebied. Indien dit niet wenselijk is zal er ontheffing moeten worden aangevraagd bij de provincie.