

**Commentaarnota Bestemmingsplan
Leusden-Noord - Asschatterweg e.o.**



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Commentaarnota Bestemmingsplan
Leusden-Noord - Asschatterweg e.o.**

Inhoud

Rapport

12 september 2012
Projectnummer 132.00.04.00.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|--------------------------------|-----------|
| 1 | Inspraak | 5 |
| 1.1 | Inloopavond | 5 |
| 1.2 | Overzicht inspraakreacties | 5 |
| 1.3 | Beantwoording inspraakreacties | 5 |
| 1.3.1 | Indiener 1 | 5 |
| 1.3.2 | Indiener 2 | 6 |
| 1.3.3 | Indiener 3 | 6 |
| 1.3.4 | Indiener 4 | 6 |
| 1.3.5 | Indiener 5 | 8 |
| 1.3.6 | Indiener 6 | 8 |
| 1.3.7 | Indiener 7 | 9 |
| 1.3.8 | Indiener 8 | 10 |
| 1.3.9 | Indiener 9 | 13 |
| 1.3.10 | Indiener 10 | 13 |
| 1.3.11 | Indiener 11 | 14 |
| 1.3.12 | Indiener 12 | 14 |
| 1.3.13 | Indiener 13 | 15 |
| 1.3.14 | Indiener 14 | 15 |
| 1.3.15 | Indiener 15 | 15 |
| 1.3.16 | Indiener 16 | 15 |
| 1.3.17 | Indiener 17 | 16 |
| 1.3.18 | Indiener 18 | 16 |
| 1.3.19 | Indiener 19 | 16 |
| 1.3.20 | Indiener 20 | 16 |
| 1.3.21 | Indiener 21 | 17 |
| 1.3.22 | Indiener 22 | 17 |
| 1.3.23 | Indiener 23 | 17 |
| 1.3.24 | Indiener 24 | 17 |
| 1.3.25 | Indiener 25 | 18 |
| 1.3.26 | Indiener 26 | 19 |
| 1.3.27 | Indiener 27 | 19 |
| 1.3.28 | Indiener 28 | 21 |
| 1.3.29 | Indiener 29 | 22 |
| 1.3.30 | Indiener 30 | 22 |
| 2 | Vooroverleg | 25 |
| 2.1 | Instanties | 25 |
| 2.2 | Resultaten vooroverleg | 25 |
| 3 | Ambtshalve aanpassingen | 27 |
| 3.1 | Aanpassing 1 | 27 |
| 3.2 | Aanpassing 2 | 27 |

| | | |
|----------|--------------------------------|-----------|
| 3.3 | Aanpassing 3 | 27 |
| 3.4 | Aanpassing 4 | 27 |
| 3.5 | Aanpassing 5 | 27 |
| 3.6 | Aanpassing 6 | 27 |
| 4 | Inspraak en vooroverleg | 29 |

1.1

Inloopavond

In de periode van 1 maart tot en met 11 april 2012 bestond op het gemeentehuis de gelegenheid om het voorontwerpbestemmingsplan Leusden-Noord - Asschatterweg e.o. in te zien. Tevens heeft de gemeente het voorontwerpbestemmingsplan op haar website geplaatst, waarbij de mogelijkheid geboden werd om de verbeelding, regels en toelichting te raadplegen en te downloaden.

In dezelfde periode was er gelegenheid om schriftelijk en per e-mail op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. In totaal zijn 31 reacties bij de gemeente ingediend.

Op 7 maart 2012 heeft de gemeente in het gemeentehuis een inloopavond georganiseerd met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan Leusden-Noord - Asschatterweg e.o. Ook het ontwerp van het multifunctionele centrum Atria werd deze avond getoond. De inloopavond is aangekondigd in het plaatselijke huis aan huisblad en eigenaren/bewoners van het plangebied hebben een uitnodiging thuis bezorgd gekregen.

1.2

Overzicht inspraakreacties

De verschillende inspraakreacties zijn in voorliggende notitie genummerd, samengevat en voorzien van een antwoord. Onder het kopje 'conclusie' is aangegeven welk gevolg de reactie heeft voor het bestemmingsplan.

Voor een overzicht van de indieners en de volledige, originele tekst van de inspraakreacties wordt verwezen naar bijlage 1, Inspraakreacties en vooroverleg.

1.3

Beantwoording inspraakreacties

1.3.1

Indiener 1

Samenvatting reactie

Het bouwvlak van ons huis aan de Esdoornhof is te smal getekend.

Beantwoording

Het bouwvlak is conform de bestaande (vigerende) planologische situatie getekend. Alhoewel er sprake is van bebouwing buiten het bouwvlak, valt deze bebouwing binnen de erfregeling van de bestemming 'Wonen'.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

1.3.2

Indiener 2

Samenvatting reactie

Het bouwvlak van ons huis bevat mogelijk fouten.

Beantwoording

Het bouwvlak is conform de bestaande (vigerende) planologische situatie getekend. Alhoewel er sprake is van bebouwing buiten het bouwvlak, valt deze bebouwing binnen de erfregeling van de bestemming 'Wonen'.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

1.3.3

Indiener 3

Samenvatting reactie

Een deel van onze achtertuin aan de Heggerank heeft de bestemming Groen. Graag zouden we een passende tuinbestemming krijgen.

Beantwoording

Het betreffende stuk grond is inderdaad onderdeel van uw tuin. De verbeelding wordt hierop aangepast.

Conclusie

De grond in kwestie wordt binnen de bestemming 'Wonen' gebracht.

1.3.4

Indiener 4

Samenvatting reactie

Vanuit het thema cultuurhistorie worden een aantal opmerkingen gemaakt:

- a. er wordt een aantal verbeteringen meegegeven in relatie tot de oorsprong van buurnamen.
- b. verzocht wordt om een aanduiding en specifieke planregeling om de stedenbouwkundige en architectonische waarden van Rozendaal vast te leggen.
- c. verzocht wordt om een specifieke planregeling voor de veeschuur en de schaapskooi van Groot Krakhorst.

132.00.04.00.00 - Commentaarnota Bestemmingsplan Leusden-Noord - Asschatterweg e.o. - 12 september 2012

- d. verzocht wordt om een specifieke planregeling voor de 32 leilinden van Groot Krakhorst.
- e. verzocht wordt om een specifieke aanduiding en planregeling voor de historische Asschatterweg.
- f. verzocht wordt om een specifieke aanduiding en planregeling voor de Hamersveldse Wetering.
- g. verzocht wordt om een specifieke aanduiding en planregeling voor de tot restaurant verbouwde boerderij De Hakhorst.

Beantwoording

- a. deze verbeteringen zullen in de tekst van de toelichting worden opgenomen.
- b. hiervoor is geen specifieke aanduiding en planregeling nodig. Door middel van de opgenomen bouwvlakken en de voor deze wijk op maat neergelegde bestemmingen 'Groen', 'Wonen' (met erf) of 'Tuin', is de stedenbouwkundige structuur van de wijk voldoende gewaarborgd. De bouwregels in de bestemming 'Wonen' zijn er verder op gericht dat de bestaande situatie niet zal veranderen. Over de interne ruimtelijke structuur en de zichtbaarheid aan de buitenzijde daarvan spreekt het bestemmingsplan zich niet uit. Dat wordt geregeld in het welstandsbeleid.
- c. op de verbeelding is voor deze panden al een aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Hieraan is een regeling gekoppeld ter bescherming van deze waarden en ter voorkoming van sloop.
- d. deze bomen maken onderdeel uit van het terrein waarop de nieuwe ontwikkeling bij Groot-Krakhorst is voorzien. Zij zullen onderdeel zijn van de planvorming voor dit gebied. Op voorhand wordt er nog geen waarde gegeven aan deze bomen via het bestemmingsplan.
- e. onduidelijk is welke waarden in een planregeling voor deze weg zouden moeten worden opgenomen. De weg ligt in de bestemming 'Verkeer'. Deze bestemming is specifiek gericht op infrastructuur en in die zin ondersteunend aan de historische functie van de weg.
- f. onduidelijk is welke waarden in een planregeling voor deze wetering zouden moeten worden opgenomen. De wetering ligt in de bestemming 'Water'. Deze bestemming lijkt voldoende om haar instandhouding te waarborgen.
- g. in het bestemmingsplan wordt elders wel gebruik gemaakt van de aanduiding 'karakteristiek' voor waardevolle gebouwen. Hier echter is met name het erf historisch waardevol. De bebouwing kan als beeldbepalend worden gezien, maar heeft ook veel niet authentieke delen. Verder is het onderdeel van een restaurant dat een zekere flexibiliteit nodig heeft in zijn bedrijfsvoering in het gebouw en op haar erf. De opgenomen bestemmingsregels worden als voldoende geacht om bebouwing en erf in stand te houden.

Conclusie

- a. de toelichting wordt op dit punt aangepast.
- b. het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
- c. het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
- d. het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
- e. het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
- f. het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
- g. het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

1.3.5

Indiener 5

Samenvatting reactie

Gepleit wordt voor het opnemen in het bestemmingsplan van de bestaande aarden wal met groen, omdat deze in het verleden specifiek is aangelegd in relatie met het bouwplan 'woningbouw achter Zwarteweg 20-28' met de toezegging dat deze afscherming er zal blijven.

Beantwoording

De aarden wal is opgenomen in de bestemming 'Groen', net zoals dat het geval is in de bestaande planologische situatie. Binnen deze bestemming zijn ook (groene) aarden wallen mogelijk. Het gaat te ver om het terrein tot in detail vast te leggen in een bestemmingsplan. Er is verder ook geen aanleiding om deze wal te verwijderen. De bestaande situatie blijft gehandhaafd en is planologisch geregeld.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

1.3.6

Indiener 6

Samenvatting reactie

Inspreker wil graag dat het Groenbeleidsplan onderdeel wordt van het bestemmingsplan Leusden-Noord omdat het groen onvoldoende is omschreven in het bestemmingsplan.

Beantwoording

Het bestemmingsplan is een ruimtelijk plan dat het gebruik en de bebouwing op gronden regelt. Het laat zich daarbij leiden tot vastgesteld (sector)beleid, zoals het groenbeleidsplan. De groenhoofdstructuur is op deze wijze opgenomen in het bestemmingsplan door de bestemming 'Groen' op te nemen.

Het is niet de bedoeling dat in het bestemmingsplan het sectorbeleid nog eens opnieuw wordt uitgeschreven. Daarvoor is juist het Groenbeleidsplan opgesteld.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

1.3.7

I n d i e n e r 7

Samenvatting reactie

Gereageerd wordt op het te bouwen MFC Atria. De volgende opmerkingen worden gemaakt:

- a. inspreker ziet liever eerst een compleet plan voor het MFC Atria, voordat de bestemmingsinrichting aangepast wordt.
- b. inspreker wil niet dat het voetpad vervalt of dat een fietspad wordt aangelegd.
- c. Er zijn nog geen maatregelen getroffen om de scheiding tussen huizen/achtertuinen Azuriet en MFC te waarborgen.
- d. het groene karakter van de situatie is niet zeker gesteld.
- e. Inspreker gaat er niet mee akkoord dat de gemeente (het College) naar eigen inzicht wijzigingen aanbrengt zonder dat dat op papier is vastgelegd (betreft bijvoorbeeld scheidingswal, afbakening en verkeersproblematiek).

Beantwoording

- a. In de tijd na de inspraakmogelijkheid tot aan de nieuwe versie van het bestemmingsplan is de planvorming van het MFC verder gevorderd. Het is nu bijvoorbeeld bekend waar de bebouwing komt en hoe de ontsluiting en het parkeren wordt ingericht. Het plan is nu compleet zodat de bestemmingsinrichting nu kan worden vastgelegd. De wijzigingsbevoegdheid en de huidige bestemming zijn daarom vervangen voor nieuwe bestemmingen ten behoeve van de nieuwe MFC met de bijbehorende openbare inrichting.
- b. Het voetpad aan de achterzijde van de Azuriet blijft grotendeels behouden. Het fietsverkeer naar de nieuwe MFC wordt zowel aan de oost- als de westzijde gescheiden van dit voetpad. De functie van het voetpad blijft daardoor ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie en zal dus ook niet vervallen of gewijzigd worden in een fietspad. Deze afspraken maken deel uit van de uitvoering van het project. Het bestemmingsplan werpt geen belemmeringen op voor een scheiding.
- c. In het bestemmingsplan is het mogelijk een scheiding te maken tussen het voetpad en de school binnen de begrenzingen van de groenbestemming. Dan kan bijvoorbeeld worden gedacht aan bosplantsoen of een groene aardwal. Het is niet mogelijk om in een bestemmingsplan te verplichten welke vorm van inrichting moet worden toegepast binnen een groenbestemming. De gemeente verzorgt de inrichting van de openbare ruimte rond het MFC en zal met de bewoners van de aangrenzende woningen overleggen over de vorm van groene scheiding tussen de achterkant van de Azuriet en het MFC.

- d. Met de nieuwe bestemmingen is er ook een gebied rondom het MFC bestemd voor groen en deels ook meer specifiek de kinderboerderij. In de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' is de aanleg van groen ook mogelijk. Tevens komen in de inrichting van de buitenruimtes van de scholen ook groene eilanden en blijven veel bomen behouden. Dit totaal zorgt ervoor dat het groene karakter van het gebied rondom het MFC behouden blijft.
- e. Nu de nieuwe bestemmingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan is er geen sprake meer dat het college bestemmingen kan wijzigen naar eigen inzicht. De gemeenteraad zal nu over de definitieve bestemmingen besluiten. Wat betreft de inrichting van de openbare ruimte zal de gemeente in overleg blijven met alle bewoners in de directe omgeving (waaronder met keukentafelgesprekken).

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast in de zin dat op basis van het definitieve ontwerp de nieuwbouw planologisch wordt vastgelegd. De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt verwijderd en vervangen door op de nieuwbouw toegesneden bestemmingen, waarmee het MFC Atria bij recht kan worden gebouwd na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Hierop staan voor eenieder nog zienswijzen open en na vaststelling kan nog beroep worden ingediend.

1.3.8

I n d i e n e r 8

Samenvatting reactie

De volgende reacties worden gegeven:

- a. Inspreker spreekt zijn verbazing uit over de algemene wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt dat de bestemming 'Maatschappelijk' kan worden gewijzigd ten behoeve van groenvoorzieningen, wonen, religie, sociaal-culturele doeleinden, gezondheidszorg of maatschappelijke dienstverlening, verenigings-, jeugd- en jongerenwerk of kantoren. Onduidelijk is wat dat voor de buurtbewoners betekent en welke overlast ontstaat.
- b. Waarom wordt er geen aparte bestemmingsplan procedure gestart voor het perceel van het MFC Atria?
- c. Bezwaar wordt gemaakt tegen het mogen bouwen van een toren met een hoogte van 16 m en een voet van 3,5 bij 2,5 m. Waar komt die toren dan en zo'n toren past niet in het huidige beeld van de wijk. Verder vraagt inspreker zich af of wel goed is nagedacht over de komst van het multifunctioneel centrum. De leerlingaantallen lopen terug in Leusden en in de Biezenkamp komt ook al een multifunctioneel centrum.
- d. Inspreker zich af of wel goed is nagedacht over de komst van het multifunctioneel centrum. De leerlingaantallen lopen terug in Leusden en in de Biezenkamp komt ook al een multifunctioneel centrum.

- e. Inspreker vraagt zich af hoe het verkeer vanuit het multifunctioneel centrum (MFC) nu wordt geregeld. Inspreker is bang dat de Azuriet ook in de toekomst nog gebruikt wordt door verkeer naar het MFC. Inspreker ziet graag berekeningen naar bestaande en toekomstige verkeersstromen. Dit in relatie tot de functies die in het gebouw dienen te komen, want daarover bestaat ook onduidelijkheid en onzekerheid. Samenvattend wil men graag meer helderheid.

Beantwoording

- a. De functies waar u naar verwijst kwamen uit de wijzigingsbevoegdheid die het voor het college mogelijk maakt het gebruik en de inrichting van gebouwen met een maatschappelijke bestemmingen te wijzigen ten behoeve van o.a. door u genoemde functies. Deze wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op alle maatschappelijke bestemmingen (zoals schoolgebouwen en sportvoorzieningen). De wijzigingsbevoegdheid is bedoeld om bestaande gebouwen ook voor andere functies te kunnen inzetten als de huidige functie stopt. Deze of een vergelijkbare regeling komt voor in (bijna) alle bestemmingsplannen in Leusden met maatschappelijke bestemmingen. De regeling maakt niet direct een wijziging naar de nieuwe bestemmingen mogelijk aangezien hiervoor een procedure moet worden gevolgd waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen en waarin moet worden aangetoond dat de nieuwe functies geen onevenredige belasting in de woonomgeving brengt (zoals parkeerdruk en geluidsbelasting). Het MFC krijgt ook de bestemming 'Maatschappelijk'. In de algemene wijzigingsregels is expliciet opgenomen dat bovengenoemde wijzigingsmogelijkheden niet gelden voor het MFC.
- b. Het meenemen van de ontwikkeling van het MFC in dit bestemmingsplan en deze procedure heeft als voordeel dat tijd gewonnen kan worden in proceduretijd zonder dat dit ten koste gaat van de gelegenheid voor iedereen om te kunnen inspreken. Afhankelijk van de snelheid van het project kan in de procedure van dit bestemmingsplan gekozen worden voor de juiste bijpassende invulling. Ten tijde van de ter inzage legging van het voorontwerp is het project nog niet voldoende uitgewerkt waardoor de wijzigingsbevoegdheid een passend instrument is. Nu het project verder gevorderd is en concreet genoeg is gekozen om gelijk de nieuwe bestemmingen in dit bestemmingsplan mee te nemen. Dit bestemmingsplan is op zichzelf een autonoom project ten behoeve van de actualisering van oude bestemmingsplannen, maar het project van het MFC kan hierin 'meevliegen'. Een zorgvuldige uitwerking van de nieuwe inrichting van het MFC en de bijbehorende buitenruimte staat altijd voorop. Dit neemt niet weg dat er een belang is dat efficiënt moet worden omgegaan met de tijd. De huidige scholen die Klimrakker, Vallei en de Bongerd zijn nog gehuisvest in panden die zijn verouderd. Het onderhoud van deze panden wordt op minimaal niveau gedaan, maar afhankelijk van de tijdsduur van de planvorming moeten soms investeringen worden gedaan om ze bruikbaar te houden. Een langere proceduretijd leidt dan tot ongewenste en onnodige kosten.

- c. Het MFC Atria in Alandsbeek is een langgerekt gebouw in twee lagen. Het is opgebouwd uit schakelingen van paviljoens aan een centrale as. Deze hoofdopzet is gekozen om de afstand van het gebouw tot de belendende woningen zo groot mogelijk te houden. Door de lengte van het gebouw en door de oriëntatie ervan, waarbij de hoofdingang is afgekeerd van de belangrijke route langs de Asschatterweg, is het van belang de plaats van de hoofdingang duidelijk te signaleren. In het plan gebeurt dit door een torenschijf naast de hoofdingang. Deze schijf refereert tevens aan de klassieke opzet van een school: een toren met klok, waarop de leerlingen de aanvang van de lessen duidelijk kunnen aflezen. Tenslotte is de torenschijf drager van een windmolen met verticale as en geeft daarmee uitdrukking aan het streven het gebouw duurzaam te beheren en het energieverbruik beperkt te houden. Met het gedetailleerd opnemen van het MFC, zal ook de ontsluiting gedetailleerd worden opgenomen. Deze vindt plaats op de Middenweg. Er is geen verbinding met de Azuriet. In tegenstelling tot nu toe is daarmee de toegankelijkheid van de maatschappelijke voorziening ter plaatse, meer helder geregeld.
- d. In de Samenwerkingsovereenkomst van april 2006 hebben gemeente en Woningstichting Leusden vastgelegd dat partijen willen gaan samenwerken om te kunnen voorzien in de behoefte aan wijkgerichte maatschappelijke voorzieningen in de gemeente Leusden door het ontwikkelen van nieuwe “Multifunctionele Centra” (MFC’s) in de gemeente, om te voorzien in een groeiende behoefte aan maatschappelijke voorzieningen, zoals Brede Scholen.
- Hiernaast is een aantal schoolgebouwen in de Leusden ongeveer 40 jaren oud en hiermee in principe bouwkundig en/of onderwijskundig verouderd/afgeschreven.
- Door de huisvesting van 6 basisscholen en andere (kindgebonden) maatschappelijke voorzieningen in de 2 nog te realiseren MFC’s, worden bovenstaande ontwikkelingen op elkaar afgestemd, omdat door de inhoudelijke samenwerking tussen de partners in de MFC’s beter afgestemde inhoudelijke kwaliteit aan de leerlingen, ouders en verdere gebruikers van het MFC’s wordt geboden. Dit heeft een positief effect op het lokale voorzieningenniveau.
- Onderwijs is de hoofdgebruiker van de MFC’s; de noodzakelijke ruimtebehoefte voor het onderwijs is gebaseerd op landelijke en lokale regelgeving. Uitgangspunt hierbij is dat aard en omvang van de te realiseren ruimte aansluit op het beoogde gebruik. Als onderbouwing voor de vaststelling van de ruimtebehoefte voor het onderwijs wordt een lange termijn leerlingenprognose met een planningshorizon van minimaal 15 jaren gehanteerd.
- MFC’s zijn wijkgebonden voorzieningen; omdat de 6 scholen die zullen worden gehuisvest in verschillende wijken staan, dient in elke wijk (Biezenkamp en Alandsbeek) een afzonderlijk MFC te worden gerealiseerd.
- e. Tijdens de informatieavond voor het voorontwerpbestemmingsplan op 7 maart 2012 is het ontwerp en de ontsluiting van het MFC gepre-

teerd. Het gebouw en de directe omgeving is daar uitvoerig besproken, met de daarin voorziene functies (basisschool, kinderdagopvang, sportzaal) en de inrichting van de openbare ruimte en ontsluiting. In het ontwerpbestemmingsplan zal deze beschrijving worden opgenomen om zo helder te maken hoe de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het MFC eruit ziet en wat de gevolgen ervan zijn voor de omgeving.

Conclusie

- a. Het bestemmingsplan is aangepast in de zin dat de algemene wijzigingsregels naar andere functies voor maatschappelijke bestemmingen niet geldt voor het MFC.
- b. Er wordt niet gekozen voor een zelfstandige procedure.
- c. Het bestemmingsplan wordt aangepast in de zin dat het multifunctioneel centrum bij recht wordt opgenomen en in die zin op de verbeelding zal worden aangegeven waar de toren zich bevindt en hoe de ontsluiting is geregeld.
- d. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
- e. Het bestemmingsplan wordt aangepast in de zin dat het multifunctioneel centrum bij recht wordt opgenomen. In de toelichting zal uitvoerig worden ingegaan op het hoe en wat van het MFC, inclusief de voorziene functies, de relatie met de omgeving en de verkeersstudie die ten grondslag ligt aan de beoogde ontsluiting.

1.3.9

Indiener 9

Samenvatting reactie

Deze reactie is gelijk aan inspreker 8.

Beantwoording

Zie de beantwoording bij inspreker 8.

Conclusie

Zie de conclusie bij inspreker 8.

1.3.10

Indiener 10

Samenvatting reactie

Deze reactie is gelijk aan inspreker 8.

Beantwoording

Zie de beantwoording bij inspreker 8.

Conclusie

Zie de conclusie bij inspreker 8.

1.3.11

Indiener 11

Samenvatting reactie

- a. Men wil niet dat de plaats van de 'kinderboerderij' vast komt te liggen. Dat beïnvloedt de plaatsing van het MFC in negatieve zin voor insprekers;
- b. Men wil een groenstrook van minstens 5 m tussen het fietspad langs de Asschatterweg en het MFC Atria. In deze strook moet geen weg of fietspad komen;
- c. De huidige bomen langs de Asschatterweg moeten blijven staan. Dit is van belang om de oriëntatie langs de weg en het historische karakter van deze weg te behouden.

Beantwoording

- a. De situering van het gebouw is zodanig gekozen dat de afstand ten opzichte van de woningen aan de Asschatterweg aan de noordzijde van het plan, gelijk is aan de afstand ten opzichte van de woningen aan de Azuriet aan de zuidzijde. De bestaande dierenweide aan de oostzijde van het gebouw wordt grotendeels gehandhaafd, behoudens enkele kleine aanpassingen in verband met de ontsluiting van het nieuwe gebouw. Verschuiving van het gebouw naar het oosten zou ten koste gaan van de dierenweide en de groenstructuur langs de Hamersveldse weterring, die wij zien als een te handhaven kwaliteit.
- b. In de nieuwe bestemmingen rond het MFC is aan de noordzijde van het MFC een strook voor groen bestemd. Het doorgaand fietsverkeer zal op een fietspad langs de Asschatterweg blijven fietsen. Fietsverkeer voor het MFC wordt ter hoogte van de kruising Middenweg-Asschatterweg en ter hoogte van het Reigerpad afgesplitst van de Asschatterweg. De groenstrook heeft ook de functie om deze twee fietsverkeerstromen te scheiden.
- c. De bomen blijven staan. De bomen zijn dan ook binnen de bestemming 'Groen' gelegen en maken geen onderdeel uit van het plangebied van het MFC.

Conclusie

- a. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
- b. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
- c. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

1.3.12

Indiener 12

Samenvatting reactie

Deze reactie is gelijk aan inspreker 11.

Beantwoording

Zie de beantwoording bij inspreker 11.

Conclusie

Zie de conclusie bij inspreker 11.

1.3.13

Indiener 13

Samenvatting reactie

Deze reactie is gelijk aan inspreker 11.

Beantwoording

Zie de beantwoording bij inspreker 11.

Conclusie

Zie de conclusie bij inspreker 11.

1.3.14

Indiener 14

Samenvatting reactie

Deze reactie is gelijk aan inspreker 11.

Beantwoording

Zie de beantwoording bij inspreker 11.

Conclusie

Zie de conclusie bij inspreker 11.

1.3.15

Indiener 15

Samenvatting reactie

Deze reactie is gelijk aan inspreker 11.

Beantwoording

Zie de beantwoording bij inspreker 11.

Conclusie

Zie de conclusie bij inspreker 11.

1.3.16

Indiener 16

Samenvatting reactie

Deze reactie is gelijk aan inspreker 11.

Beantwoording

Zie de beantwoording bij inspreker 11.

Conclusie

Zie de conclusie bij inspreker 11.

1.3.17

Indiener 17

Samenvatting reactie

Deze reactie is gelijk aan inspreker 11.

Beantwoording

Zie de beantwoording bij inspreker 11.

Conclusie

Zie de conclusie bij inspreker 11.

1.3.18

Indiener 18

Samenvatting reactie

Deze reactie is gelijk aan inspreker 11.

Beantwoording

Zie de beantwoording bij inspreker 11.

Conclusie

Zie de conclusie bij inspreker 11.

1.3.19

Indiener 19

Samenvatting reactie

Deze reactie is gelijk aan inspreker 11.

Beantwoording

Zie de beantwoording bij inspreker 11.

Conclusie

Zie de conclusie bij inspreker 11.

1.3.20

Indiener 20

Samenvatting reactie

Deze reactie is gelijk aan inspreker 11.

Beantwoording

Zie de beantwoording bij inspreker 11.

Conclusie

Zie de conclusie bij inspreker 11.

1.3.21

Indiener 21

Samenvatting reactie

Deze reactie is gelijk aan inspreker 11.

Beantwoording

Zie de beantwoording bij inspreker 11.

Conclusie

Zie de conclusie bij inspreker 11.

1.3.22

Indiener 22

Samenvatting reactie

Deze reactie is gelijk aan inspreker 11.

Beantwoording

Zie de beantwoording bij inspreker 11.

Conclusie

Zie de conclusie bij inspreker 11.

1.3.23

Indiener 23

Samenvatting reactie

Deze reactie is gelijk aan inspreker 11.

Beantwoording

Zie de beantwoording bij inspreker 11.

Conclusie

Zie de conclusie bij inspreker 11.

1.3.24

Indiener 24

Samenvatting reactie

- a. Het op het perceel van inspreker aansluitende kadastrale perceel 6553 is in eigendom van inspreker. Dit perceel is echter bestemd als 'Groen'

en niet als 'Wonen', zodat het perceel planologisch gezien geen onderdeel uitmaakt van het achtererf van inspreker en er zo dus ook geen bijgebouwen kunnen worden geplaatst. Inspreker verzoekt het perceel de bestemming 'Wonen' te geven.

- b. Gepleit wordt voor het uitzonderen van bestaande uitbreidingen van het hoofdgebouw van de erfbebouwingsregeling.
- c. Inspreker maakt bezwaar tegen de strenge eisen die gelegen zijn in de omgevingsvergunning ten aanzien van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Dit betekent dat bij grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm een omgevingsvergunning is vereist met daarbij een archeologisch onderzoeksrapport. Dit zijn strengere eisen dan die ten aanzien van de opstelling van een archeologisch onderzoeksrapport worden gesteld (bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 500 m²).

Beantwoording

- a. Het betreffende perceel is inderdaad onderdeel van uw tuin. De verbeelding wordt hierop aangepast.
- b. Bestaande uitbreidingen worden, indien gelegen buiten het bouwvlak, gezien als bijbehorende bouwwerken en daarvoor geldt de erfbebouwingsregel (maximaal 20% bouwperceel (uitgezonderd bouwvlak) met maximum van 80 m²). Het uitzonderen van bestaande bouwwerken is zowel ruimtelijk niet wenselijk, omdat er dan een te intensief bebouwd erf kan ontstaan, als niet wenselijk in de zin dat het rechtsongelijkheid geeft ten opzichte van percelen waar nog geen gebruik is gemaakt van vigerende rechten om bijbehorende bouwwerken te bouwen.
- c. Het betreffende bouwperceel valt onder de werking van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie middelhoge verwachting". De conclusie is onterecht dat er een vergunningsplicht geldt voor alle werkzaamheden die de bodem verstoren dieper dan 30cm. In de dubbelbestemming wordt uitzondering gemaakt voor alle ingrepen kleiner dan 500m² (in artikel 20.2.2 en artikel 20.3.6.) Bewoners van kleinere kavels dan 500m² kunnen niet onnodig geconfronteerd worden met leges in het kader van een omgevingsvergunning. Vrijwaring ervan is daarom niet nodig.

Conclusie

- a. Het kadastrale perceel 6553 krijgt de bestemming 'Wonen'.
- b. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
- c. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

1.3.25

Indiener 25

Samenvatting reactie

De reactie komt overeen met die van inspreker 5.

Beantwoording

Zie de beantwoording bij inspreker 5.

Conclusie

Zie de conclusie bij inspreker 5.

1.3.26

Indiener 26

Samenvatting reactie

Inspreker vraagt of de nu opgenomen planologische situatie overeenstemt met het overleg dat hierover is geweest met de gemeente in het najaar van 2011.

Beantwoording

De specifieke regeling voor de Beukenhof is bij vergissing verkeerd opgenomen. Deze regeling is bedoeld om de bestaande erfafscheiding tussen de woningen die hoger zijn dan 1 meter te bestemmen, omdat deze onderdeel uitmaken van het oorspronkelijke ontwerp van deze woningen. In de bestemming "Tuin" zijn verder alleen erfafscheidingen toegestaan met een maximale hoogte van 1 meter. Het is dus niet de bedoeling dat een erfafscheiding van 3m mogelijk is.

Om de stedenbouwkundige kwaliteit te borgen wordt in Leusden bij woningen de grond aan de voorzijde als tuin bestemd. Hierin zijn beperkte bouw mogelijkheden opgenomen, zodat het straatbeeld voldoende open blijft. Om de privacy in de tuin te borgen biedt de bestemming 'Tuin' ons inziens voldoende mogelijkheden, zoals open constructies voor de geleiding van planten en het aanleggen van hagen.

De regeling voor erfafscheiding heeft overigens geen gevolgen voor zaak 171046. Dit betreft het bouwen van wanden aan een carport. De regels over erfafscheiding zijn hierbij niet van toepassing. Deze zaak blijft dus open staan.

Conclusie

Bestemming 'Tuin' wordt aangepast in die zin dat een uitzondering geldt voor de maximum hoogte van 1m voor legale vergunde erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn.

1.3.27

Indiener 27

Samenvatting reactie

- a. Er worden teveel zorgwoningen toegestaan bij Groot Krakhorst en met een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning blijft er geen groen meer over in het gebied.
- b. Aangetoond moet worden dat het plan Groot Krakhorst financieel haalbaar is. Graag zou inspreker inzage krijgen in deze financiële haalbaarheid.

- c. Wanneer een locatie bestemming 'zorg' krijgt, dan valt dit onder de aanbestedingswet. In hoeverre voldoet de gemeente aan deze aanbestedingswet?

Beantwoording

- a. Voor Groot Krakhorst wordt een parkeernorm gehanteerd van 1 auto per wooneenheid. Dit is voldoende voor bewoners, bezoekers en de verzorgers. Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat het bouwvlak waarbinnen gebouwen mogen worden gerealiseerd kleiner wordt. Het bouwvlak heeft dan een oppervlakte van ongeveer 1400m², waarvan maximaal 50% van bebouwd mag worden oftewel 700m² bebouwing. Met de toepassing van de parkeernorm zijn er voor de 14 beoogde wooneenheden 14 parkeerplaatsen nodig. De ruimte die daarvoor nodig is - ongeveer 350m² - is op het resterende erf van Groot Krakhorst ruimschoots aanwezig. Bij maximale benutting van de bestemming is er dus genoeg ruimte om het programma (bebouwing, parkeerplaatsen, toegang, etc.) te kunnen realiseren.
- b. In de toelichting van het bestemmingsplan, zoals dat verder in procedure gebracht zal worden, is een hoofdstuk 'Economische uitvoerbaarheid' opgenomen. De tekst uit dit hoofdstuk met betrekking tot Groot Krakhorst luidt als volgt: De gemeente Leusden heeft de gronden m.b.t. de locatie Groot Krakhorst volledig in eigendom. De gemeente geeft de gronden uit, waarvoor een overeenkomst wordt gesloten met de ontwikkelaar. Het kostenverhaal is verzekerd middels de voorwaarden die de gemeente stelt bij gronduitgifte. Voor de herontwikkeling van deze locatie voert de gemeente een grondexploitatie. Hierin zijn opgenomen de kosten voor het bouwrijp maken, gemeentelijke plankosten en overige kosten. Deze kosten worden gedekt door de opbrengst van de gronduitgifte. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De financiële uitvoerbaarheid wordt verder niet in een separaat plan omschreven.
- c. Het bestemmen van een locatie leidt op zichzelf genomen niet tot een aanbestedingsplicht. De gemeente is grondeigenaar en voornemens de grond te verkopen aan de Woningstichting Leusden, die de locatie vervolgens tot ontwikkeling brengt. Ook een grondverkoop valt in beginsel niet onder het aanbestedingsrecht. Wanneer de uitgifte gepaard gaat met een opdracht tot het uitvoeren van openbare werken (bijvoorbeeld infrastructuur) boven het in thans vastgestelde drempelbedrag van € 5.000.000,- ontstaat mogelijk wel een aanbestedingsplicht, maar daarvan is hier geen sprake. Uit jurisprudentie van het Europese Hof van Justitie en de nationale rechter is de laatste jaren gebleken dat bepaalde afspraken bij grondverkoop kunnen leiden tot een aanbestedingsplicht, ook wanneer er geen afspraken worden gemaakt over het uitvoeren van openbare werken boven het drempelbedrag. Daarbij spelen zaken als bijvoorbeeld het opleggen van een bouwplicht aan koper of het stellen van eisen die verder gaan dan de mogelijkheden die het publiekrecht aan de gemeente biedt een rol. Daaruit volgt echter niet dat een locatie

die de bestemming 'Zorg' (of: 'Zorgwonen') krijgt en met die bestemming verkocht wordt, om die reden onder het aanbestedingsrecht valt. Bij de grondverkoop is de gemeente voornemens geen afspraken te maken die alsnog tot een aanbestedingsplicht zouden kunnen leiden.

Conclusie

- a. Het bestemmingsplan wordt aangepast in de zin dat het bouwvlak wordt verkleind, zodat daarmee de benodigde parkeerruimte mee in overeenstemming is en op eigen erf kan worden geregeld.
- b. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
- c. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

1.3.28

Indiener 28

Samenvatting reactie

- a. Inspreker wijst op het verschil in bestemmen aan de Esdoornhof 2 t/m 20. Deze woningen zijn hetzelfde wat betreft bouwvolume. Bij de woningen 2 t/m 6 en woning 18/20 maakt de carport echter onderdeel uit van het bouwvlak, terwijl bij de woningen 8 t/m 16 dit niet het geval is. Graag ziet inspreker dit aangepast, zodat voor eenieder sprake is van een gelijke behandeling.
- b. Inspreker ziet graag een aanpassing van artikel 16.2.2 onder c, omdat de bestaande hoogte kleiner is dan de minimale hoogte van een bouwlaag in het bouwbesluit.

Beantwoording

- a. Dit verschil is voortgekomen door de omzetting van de vigerende bestemmingsplannen naar het nieuwe bestemmingsplan 'Leusden-Noord - Asschatterweg e.o.'. In de vigerende situatie is voor de carports voor de percelen Esdoornhof 8 t/m 16 een specifieke bouwaanduiding 'I' opgenomen. In de omzetting is afgesproken deze bouwaanduiding te laten vervallen, omdat deze achter de woningen waren gelegen en nu in de regeling voor het erf vallen. In dit geval lag de bouwaanduiding echter voor de woningen. Door deze te verwijderen zijn rechten ontnomen. Dit wordt hersteld.
- b. Deze aanpassing is niet nodig. In dit artikel gaat het erom dat de gebouwen in ieder geval niet hoger zijn dan de bestaande hoogte en daarmee wordt voorkomen dat er grootschalige bouwkundige aanpassingen kunnen plaatsvinden die de woning ingrijpend veranderen. Dit ook om aan te sluiten bij het architectonische en stedenbouwkundige beeld van de straat of de buurt.
Enkel in het geval van sloop en nieuwbouw door onvoorziene omstandigheden kan de bestaande bouwhoogte, gezien het bouwbesluit, een knelpunt vormen. Hierin is echter voorzien in het overgangsrecht (artikel 27). Hierin is een regeling opgenomen waarbij het mogelijk is om tot

10% af te wijken van de inhoud van het bouwwerk. Daarmee kan in lijn met de minimale hoogte van het bouwbesluit worden gebouwd.

Conclusie

- a. Het bestemmingsplan wordt aangepast in de zin dat het bouwvlak wordt vergroot, zodat ook de carport daaronder past voor de woningen aan de Esdoornhof 8 t/m 16.
- b. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

1.3.29

Indiener 29

Samenvatting reactie

De reactie komt overeen met die van inspreker 5.

Beantwoording

Zie de beantwoording bij inspreker 5.

Conclusie

Zie de conclusie bij inspreker 5.

1.3.30

Indiener 30

Samenvatting reactie

De watergang en de aangelegde groenstroken tussen de Eikenlaan en de wijk 't Ruige Veld dient te worden bestempeld als ecologische zone. Deze zone mag op geen enkele wijze worden benut ten behoeve van speelvoorzieningen, e.d., zoals nu in de neergelegde bestemming 'Groen' mogelijk is.

Beantwoording

Nu is de bestemming 'Groen' neergelegd op de groenstroken naast de als 'Water' bestemde watergang. De bestemming 'Groen' is bestemd voor groenvoorzieningen, parken, watergangen en waterpartijen, paden en andere ongeschikte verhardingen, speelplaatsen en nutsvoorzieningen. Het groen kan een ecologische waarde hebben, maar deze is niet specifiek aangeduid. Dit is ook niet gebruikelijk voor groenstructuren binnen het stedelijk gebied, ook niet als zij onderdeel uitmaken van de hoofdgroenstructuur, zoals dit gebied. Juist in de bebouwde kom is behoefte aan groen, maar dit groen heeft primair een functie voor de bewoners van stad en dorp. Daarin past niet dat natuurwaarden expliciet beschermd worden en daarmee belemmeringen opleveren voor het gebruik ter plaatse en in de directe omgeving ervan. Het gebied maakt dan ook geen onderdeel uit van een ecologische verbindingzone of een anderszins beschermd natuurgebied. Om deze reden wordt dan ook geen nadere bescherming opgenomen in de zin van een ecologische zone.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

V o o r o v e r l e g 2

2.1

Instanties

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan Leusden-Noord - Asschatterweg e.o. toegezonden aan Waterschap Vallei en Eem en de provincie Utrecht. De overige instanties zijn voor dit bestemmingsplan niet relevant of zijn opgenomen in de lijst met criteria voor plannen die niet hoeven te worden toegezonden.

2.2

Resultaten vooroverleg

De overlegreactie is samengevat en, indien van toepassing, voorzien van een antwoord. Indien de reactie heeft geleid tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan, dan is dit aangegeven onder het kopje 'conclusie'. Voor een overzicht van de volledige, originele tekst van de overlegreacties wordt verwezen naar bijlage 1.

A m b t s h a l v e a a n p a s s i n g e n

3

3.1

Aanpassing 1

De scheiding tussen de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' wordt op 1 m achter de voor-gevel gelegd in plaats van op 3 m achter de voorgevel.

3.2

Aanpassing 2

Op diverse locaties heeft groenbestemming een tuinbestemming gekregen als gevolg van de verkoop van gemeentegroen.

3.3

Aanpassing 3

Bij de Walstro wordt gemeentegrond (achter Akkerwinde 1-21) dat bestemd was als 'Wonen', bestemd als 'Groen'.

3.4

Aanpassing 4

Voor Groot Krakhorst wordt het bouwvlak verkleind en in de toelichting wordt de ontwikkeling in meer detail beschreven.

3.5

Aanpassing 5

Beschreven wordt hoe in het bestemmingsplan wordt omgegaan met basisschool de Rossenberg en directe omgeving.

3.6

Aanpassing 6

De toegestane goot- en bouwhoogte kan bij recht met 1 m worden verhoogd.

Inpraak en vooroverleg



Overzicht inspraakreacties, inclusief nummering:

| Nr. | Naam indiener | Adres indiener en/of emailadres | Woonplaats |
|-----|--|---------------------------------|------------|
| 1 | Annemarie van den Brink | Esdoornhof 24 | Leusden |
| 2 | Axel Veenendaal | Esdoornhof 22 | Leusden |
| 3 | Fam. Kersloot | Heggerank 12 | Leusden |
| 4 | Wout van Kooij (monumentencommissie) | | Leusden |
| 5 | J.A.W. Bosboom | Bitterschoten 37 | Leusden |
| 6 | I. Cohen | Tiendvrij 17 | Leusden |
| 7 | R. Hassing | Azuriet 19 | Leusden |
| 8 | Fam. A.K. Jousma | Azuriet 23 | Leusden |
| 9 | Ans Hueting | Azuriet 15 | Leusden |
| 10 | Robin Hueting | Azuriet 21 | Leusden |
| 11 | Fam. Van Grol | Asschatterweg 97 | Leusden |
| 12 | Fam. Jansen | Asschatterweg 109 | Leusden |
| 13 | Fam. De Kok | Asschatterweg 91 | Leusden |
| 14 | F.J. van Loogengoed | Asschatterweg 87 | Leusden |
| 15 | Pater | Asschatterweg 89 | Leusden |
| 16 | Mw. Steenkamp-Visser | Asschatterweg 107 | Leusden |
| 17 | J.L.M. Quelle | Asschatterweg 105 | Leusden |
| 18 | Fam. Scheltens | Asschatterweg 99 | Leusden |
| 19 | Fam. De Lange | Asschatterweg 93 | Leusden |
| 20 | Fam. Roskamp | Asschatterweg 85 | Leusden |
| 21 | Boersem Lebrum | Asschatterweg 103 | Leusden |
| 22 | Fam. R. Schenker | Asschatterweg 95 | Leusden |
| 23 | Mijndert Pon | Asschatterweg 101 | Leusden |
| 24 | Mark Kroon en Isabella Kroon-de Jager | Rozengarde 6 | Leusden |
| 25 | Roel Schutrups | Davelaak 4 | Leusden |
| 26 | J. Konijnenbelt | Beukenhof 8 | Leusden |
| 27 | B. in 't Veld | Herikhof 3 | Leusden |
| 28 | Egbert Kielstra | Esdoornhof 12 | Leusden |
| 29 | E.T.A. Lemain | Davelaak 8 | Leusden |
| 30 | I. Cohen | Tiendvrij 17 | Leusden |

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Leusden

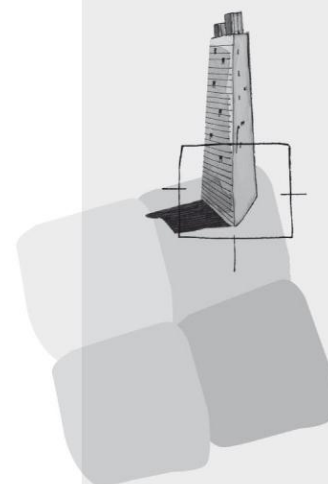
Contactpersoon
de heer J.R.L. Bunnik

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
de heer drs. R. Raat
BügelHajema Adviseurs

Supervisie
de heer ing. H.J.M. van Arendonk
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
132.00.04.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort