

**Nota zienswijzen en ambtshalve
wijzigingen - Bestemmingsplan Leusden-
Noord - Asschatterweg e.o.**



**Nota zienswijzen en ambtshalve
wijzigingen - Bestemmingsplan Leusden-
Noord - Asschatterweg e.o.**

Inhoud

Rapport

26 maart 2013

Projectnummer 132.00.04.00.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Zienswijzen	5
1.1	Overzicht zienswijzen	5
1.2	Beantwoording zienswijzen	5
1.2.1	Indiener 1, dhr. H. Jansen, mede namens twaalf anderen	5
1.2.2	Indiener 2, dhr. R. Hassing, dhr. M. Van Buel, mevr. A. Hueting en dhr. R. Hueting	6
1.2.3	Indiener 3, dhr. E.T.A. Lemain	10
1.2.4	Indiener 4, dhr. R. Schutrups	10
1.2.5	Indiener 5, de heren B. in 't Veld en M. Kropff, mede namens 13 anderen	11
1.2.6	Indiener 6, dhr. J.A.W. Bosboom	11
1.2.7	Indiener 7, dhr. H. Janssen	11
1.2.8	Indiener 8, dhr. J. Konijnenbelt	12
1.2.9	Samenvatting aanpassingen	13
2	Ambtshalve wijzigingen	15

Bijlage 1 : Nieuwe tekst MFC Atria

Z i e n s w i j z e n



1.1

Overzicht zienswijzen

De verschillende zienswijzen 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. Beantwoording zienswijzen

1.1.1

Indiener 1, dhr. H. Jansen, mede namens twaalf anderen

Samenvatting zienswijze

Het betreft hier een zienswijze van dertien bewoners van de Asschatterweg. Op 22 maart hadden zij een overleg met de heer W. van de Bedem en architect F. de Brouwer betreffende het bestemmingsplan Leusden-Noord - Asschatterweg. Het overleg is afgesloten met de belofte om op een en ander terug te komen, maar sindsdien hebben wij niets meer vernomen.

Wij blijven bij ons standpunt en opteren voor een optie om de kinderboerderij te verplaatsen, zodat het gebouw zo ver mogelijk naar achteren kan komen te liggen. In het ontwerpplan is dit echter niet overgenomen.

Het verplaatsen van het MFC in oostelijke richting heeft hun voorkeur omdat:

- de afstand van het gebouw naar de dichtstbijzijnde gevel groter wordt;
- in oostelijke richting de bewoners niet direct op het MFC kijken, er staan bomen voor;
- er maar een paar bomen gekapt hoeven te worden om het gebouw 10 à 15 m te verplaatsen.

Beantwoording

Naar aanleiding van overleg met de omwonenden van de Asschatterweg is toegezegd dat een vervolgoverleg zal worden gepland. De opmerkingen uit het overleg en de inspraakreactie zijn verder meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan dat nu ter inzage heeft gelegen. Een vervolgoverleg is tot maart 2013 niet gepland, omdat er weinig sprake was van nieuwe ontwikkelingen rond het MFC. Nu de nieuwe lagere leerlingprognoses andere kaders voor het MFC meebrengen zal weer overleg komen met omwonenden

De positionering van de bebouwingscontouren in het bestemmingsplan is het resultaat van een afweging tussen verschillende belangen:

- de afstand van de bebouwingscontour tot de gevel van de woningen aan de Azuriet en de Asschatterweg zijn even groot;
- er is ruimte gereserveerd aan de westzijde voor een goede verkeersontsluiting en parkeeroplossing, om de doorstroming van de Asschatterweg te bevorderen en de parkeerdruk in de directe omgeving te verminderen;
- de ligging van de bebouwingscontouren sluiten aan op de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals is vastgesteld door het college in 2008;
- de bebouwingscontouren zijn zo opgenomen dat zoveel mogelijk de bestaande bomen behouden kunnen blijven.

Een verschuiving van de bebouwingscontour naar het oosten zal ten koste gaan van de borging het groene decor rondom het nieuwe gebouw en van de groenstructuur in dit gebied, die wordt gekenmerkt door de Hamersveldse Wetering en de bijbehorende groenstructuur, en is daarmee in strijd met de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Overigens is de ligging van de bebouwingscontouren al meer oostelijk op het perceel gelegen en ook meer oostwaarts ten opzichte van de bestaande bebouwing.

De aanwezige groenruimte aan de oostzijde maakt de ruimtelijke invulling van de kinderboerderij goed mogelijk om zo de stedenbouwkundige kwaliteit van de groenstructuur te combineren met de ruimtebehoefte van de kinderboerderij die bij voorkeur moet worden behouden

In de studie van het gebouwontwerp is ook een variant gemaakt waarbij de bebouwing tegen de Hamersveldse Wetering is gesitueerd. De variant leek met name financieel-technische voordelen te hebben. Voor deze variant is echter niet gekozen in verband met bovenstaande argumenten.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.

1.1.2

Indiener 2, dhr. R. Hassing, dhr. M. Van Buel, mevr. A. Hueting en dhr. R. Hueting

- a. Indieneren willen graag weten of woningen aan de Azuriet nu al te maken hebben met een overschrijding m.b.t. Wegverkeerslawaaï of dat ze er onder gaan vallen als er een MFC komt voor ca. 750 leerlingen met de daarbij behorende verkeersoverlast.
- b. Indieneren vragen zich af of het mogelijk is, gezien het antennebeleid, op het MFC een antenne te plaatsen en zo ja of er al plannen in die richting zijn.

- c. Indieners vinden het onbegrijpelijk dat er geen onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd. Zij zijn van mening dat bij het bestemmen van het terrein waar het MFC moet komen, de verkeersbewegingen fors zullen toenemen, daar er o.a. een school komt met 750 leerlingen die b.v. met slecht weer vaak door ouders met de auto naar school zullen worden gebracht.
- d. Voor wat betreft de inrichting van het terrein willen indieners graag weten welke bomen er ter plekke gekapt gaan worden en wat daarvoor terugkomt.
- e. Indieners stellen dat het verkeerssysteem van de woonwijk gescheiden wordt van het verkeerssysteem van het MFC, door aan de zuidzijde, langs het achterpad van de woningen aan de Azuriet een laag hek te plaatsen, waarin een haag wordt geplant. Op deze manier wordt beoogd de verkeersoverlast voor de woningen aan de Azuriet te minimaliseren. Hiervoor spreken indieners hun waardering uit. Het is hen echter niet duidelijk waar nu precies het hek zal worden geplaatst en men wil daar graag een antwoord op.
- f. Opmerkingen betreffende MFC:
 - 1. Volgens indieners wordt er in het ontwerpbestemmingsplan nog steeds rekening gehouden met de bouw van een klokkentoren van 16 m hoog. Volgens hen dient dit geen enkel doel. Derhalve wordt verzocht dit onderdeel niet te bestemmen.
 - 2. Indieners vragen zich af waarom er gekozen is voor hoogbouw van 2, misschien wel 3 bouwlagen. Men is van mening dat het aantal leerlingen tegenwoordig snel afneemt en men stelt dan ook dat 1 bouwlaag voldoende zou moeten zijn.
- g. Geluid:

Voor wat betreft een akoestisch onderzoek zijn indieners van mening dat, als het MFC in meerdere lagen gebouwd gaat worden, dit wel veranderingen op het gebied van geluid met zich mee zal brengen, waardoor een onderzoek wel noodzakelijk wordt.
- h. Planschade:

Indieners geven aan dat er in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven wordt dat er geen aanleiding zal zijn voor vergoedbare planschade. Derhalve gaan zij ervan uit dat er een inventarisatie gemaakt is van de planschade waaruit dit blijkt en dat er een planschadeovereenkomst is opgesteld tussen de gemeente en de ontwikkelaar. In het kader van de WOB wil men inzage in deze inventarisatie en overeenkomst.
- i. Exploitatieplan:

Indieners vinden het een gewaagde uitspraak dat de gemeente stelt dat het niet nodig is om een exploitatieplan op te stellen omdat er geen sprake is van een kostenverhaal. Indieners willen graag inzage in de overeenkomst betreffende de grondwaarden, die de gemeente gesloten heeft met de ontwikkelaar. De gemeente dient deze zienswijze dan ook te zien als een WOB-verzoek.

Beantwoording

- a. Omdat het plangebied van het bestemmingsplan een groot woongebied beslaat met diverse 50 km/uur wegen met de bijbehorende geluidsbelasting, is het aannemelijk dat er woningen zijn waarbij een hogere geluidsbelasting op de gevel is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Omdat het om een bestaande situatie gaat, hoeft een dergelijk geluidsonderzoek ook niet plaats te vinden.
- b. Conform het antennebeleid van de gemeente Leusden is het onder voorwaarden mogelijk een antennemast ten behoeve van telecommunicatie van maximaal 40 meter hoog te plaatsen in heel het stedelijk gebied van Leusden. Voorwaarden zijn onder andere dat optimaal gebruik moet worden gemaakt van bestaande antenne-installaties door alle gebruikers/providers en dat rekening wordt gehouden met een minimale afstand van 50 meter tot woningen. Naast deze mogelijkheid is in landelijke regelgeving bepaald dat op gebouwen een antenne-installatie van maximaal 5 meter hoog mag worden geplaatst. Er zijn geen plannen bekend om hier een antenne-installatie te plaatsen.
- c. De extra verkeersbewegingen die door realisatie van het plan ontstaan zijn dermate minimaal dat het niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit blijkt uit het invullen van de NIBM-tool van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (ELI). Zelfs bij het invullen van 1000 extra voertuigbewegingen per dag wordt het criterium voor nader onderzoek niet overschreden. De ontwikkeling voldoet daarmee aan art. 5.16 lid 1 onder c van de Wet luchtkwaliteit, waarmee verdere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit dan ook niet noodzakelijk is.
- d. Omdat vanwege de terugvallende leerling prognoses het gebouw opnieuw ontworpen wordt binnen de gevestigde bebouwingsgrenzen, is op dit moment niet aan te duiden welke bomen moeten worden gekapt om het MFC te kunnen realiseren. Uitgangspunt bij het nieuwe ontwerp blijft dat bestaande bomen zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Bij het nieuwe ontwerp van het gebouw en de openbare inrichting worden de omwonenden geïnformeerd.
- e. De gemeente onderkent het belang om te komen tot een goede afscheiding tussen het MFC en de woningen langs de Azuriet. Graag gaat de gemeente met bewoners in overleg om deze afscheiding verder vorm te geven. Het bestemmingsplan zelf spreekt zich niet uit over het type afscheiding, maar maakt deze wel planologisch mogelijk. De precieze ligging van de afscheiding zal met het ontwerp van de openbare ruimte worden gezien. De ontsluiting van langzaam verkeer voor het MFC zal grotendeels gescheiden zijn van het pad achter de Azuriet.
- f. De toren was een specifiek onderdeel van het gebouwontwerp, zoals deze is beschreven in het ontwerp bestemmingsplan. Nu het gebouw opnieuw ontworpen moet worden, in verband met de lagere leerling prognoses, is de toren niet meer van toepassing en wordt deze niet meer opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit omdat het zeer onwaarschijnlijk

is dat een toren bij het nieuwe gebouw op precies dezelfde plek zal komen te staan.

De keuze voor twee bouwlagen voor het MFC ligt ten grondslag aan het ruimteprogramma op deze locatie. Gezien het programma dat uitgaat van het oplossen van de parkeerbehoefte op eigen terrein, een separate verkeersontsluiting op de Middenweg, de aanwezigheid van de kinderbeerderij en een MFC met 16 lokalen voor onderwijs, kinderopvang en een gymzaal in een groene decor, is het noodzakelijk om (deels) te bouwen met twee bouwlagen. Overigens is het nu en in eerdere ontwerpen niet aan de orde dat er drie bouwlagen worden gerealiseerd.

- g. Voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het MFC geldt de voorwaarde dat akoestisch onderzoek moet worden gedaan. Uit dit onderzoek moet blijken of de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (zoals de scholen binnen het MFC) dusdanig hoog is dat aanvullende voorzieningen nodig zijn. Voor de planologische afweging is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk omdat de geluidsgevoelige bestemmingen in de huidige situatie al aanwezig zijn.
- h. De uitspraak dat op basis van dit bestemmingsplan geen planschadeverzoek kan worden ingediend is onjuist en is nog gebaseerd op het feit dat er sprake was van een wijzigingsbevoegdheid op deze locatie. Er is geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Leusden-noord.
- i. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is een exploitatieplan vereist wanneer een bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt om gemaakte kosten door de gemeente te kunnen verhalen op de partijen die profiteren van deze ontwikkeling. Bij MFC Atria is de grond geheel in eigendom bij de gemeente, waardoor mag worden aangenomen dat de gemeentelijke kosten al worden verhaald in de voorwaarden die worden opgesteld in de overeenkomst bij gronduitgifte. Hiermee vervalt de plicht en het nut om een exploitatieplan bij het bestemmingsplan op te stellen. Het exploitatieplan in het kader van de Wet ruimtelijke ordening is overigens niet een instrument om de financiële haalbaarheid te onderzoeken. Een overeenkomst met een ontwikkelaar om de grond over te nemen is er nog niet en kan dus niet worden ingezien.

Conclusie

- a. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.
- b. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.
- c. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.
- d. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.
- e. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.
- f. De maatvoeringsaanduiding voor de toren wordt van de verbeelding verwijderd. Daarmee kan de toren niet meer worden gebouwd.
- g. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.
- h. In de toelichting wordt de tekst over dat er geen mogelijkheid is voor een planschadeverzoek verwijderd.
- i. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.

1.1.3

Indiener 3, dhr. E.T.A. Lemain

Indiener verwijst naar zijn inspraakreactie:

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.

Bij de beantwoording van deze inspraakreactie werd gezegd dat het bestemmingsplan niet zou worden aangepast.

Indiener pleit er daarom nogmaals voor dat in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat de wal niet mag worden afgegraven. Privaatrechtelijk is het mogelijk dat de bewoners van de Boomgaard dit wel zouden kunnen doen, omdat de wal op hun eigen grond ligt.

Beantwoording

De aarden wal ligt voor het grootste deel niet bij de bewoners op eigen grond. Deze wal ligt op grond van de gemeente. De gemeente is niet van plan deze wal te verwijderen conform de gemaakte afspraken. Een klein stuk van de wal is nog niet in eigendom van de gemeente (perceelnummer 5108). Op dit moment wordt gewerkt aan de verwerving ervan. Conform het gebruik van de aarden wal wordt op dit punt de bestemming gewijzigd van 'wonen' naar 'groen'.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast in de zin dat perceelnummer 5108 de bestemming 'Groen' krijgt in plaats van de bestemming 'Wonen'.

1.1.4

Indiener 4, dhr. R. Schutrups

De zienswijze komt overeen met die van indiener 3, met de toevoeging dat indiener vindt dat de beschreven bestemming geen garanties biedt dat het landelijk karakter van het aan de wal grenzende wandelpad behouden blijft.

Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen.

Beantwoording

Met de bestemming 'Groen' wordt het structureel groen binnen de gemeente bestemd. Het is de bedoeling dat het in deze bestemming aanwezige groen en de aanwezige langzaam verkeersverbindingen blijven bestaan. In die zin staat genoemd wandelpad binnen deze bestemming niet ter discussie.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast in de zin dat perceelnummer 5108 de bestemming 'Groen' krijgt in plaats van de bestemming 'Wonen'. Ten aanzien van het wandelpad vindt geen wijziging in het bestemmingsplan plaats.

1.1.5

Indiener 5, de heren B. in 't Veld en M. Kropff, mede namens 13 anderen

Indieners refereren aan de voorgenomen bestemmingswijziging voor het perceel Bolderikhof 18 (Groot Krakhorst). Aan de gemeente wordt verzocht om, indien de plannen uitgewerkt gaan worden, nauw betrokken te worden bij de positionering en uitwerking van deze bestemming, middels de in 2009 opgerichte klankbordgroep.

Beantwoording

Het proces van voorbereiding voor de herontwikkeling heeft helaas langer geduurd dan was voorzien. Het advies van de klankbordgroep voor de locatie Groot Krakhorst is, zoals afgesproken, wel meegenomen in de totstandkoming van dit bestemmingsplan. De direct omwonenden van de locatie Groot Krakhorst zullen, via de leden van de klankbordgroep, bij uitwerking van de plannen voor herontwikkeling worden betrokken.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.

1.1.6

Indiener 6, dhr. J.A.W. Bosboom

De zienswijze komt overeen met die van indiener 3.

Beantwoording

Zie de beantwoording bij indiener 3.

Conclusie

Zie de conclusie bij indiener 3.

1.1.7

Indiener 7, dhr. H. Janssen

Verzocht wordt om of het hele plan van het MFC stop te zetten of om te besluiten alleen over te gaan tot laagbouw, eerlijk verdeeld over het complete complex.

Beantwoording

De aanleiding en een belangrijk argument voor de realisatie van het MFC is de noodzaak voor nieuwe huisvesting van de huidige scholen de Klimrakker, de Vallei en de Bongerd. De huidige onderwijsgebouwen zijn zonder grote investering niet meer bruikbaar voor het onderwijs in 2017. Uitstel zou leiden tot hoge kosten in het kader van het bruikbaar houden van de huidige schoolgebouwen.

Op basis van de recente leerling prognoses (eind 2012) wordt de omvang van het MFC aangepast, zodat er geen overbodige kosten worden gemaakt.

De keuze voor twee bouwlagen voor het MFC ligt ten grondslag aan het ruimteprogramma op deze locatie. Om de parkeerbehoefte, de gewenste separate ontsluiting aan de Middenweg, de kinderboerderij en het MFC met 16 lokalen voor onderwijs, kinderopvang en een gymzaal te realiseren in een groene decor is het noodzakelijk om (deels) te bouwen met twee bouwlagen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

1.1.8

Indiener 8, dhr. J. Konijnenbelt

Indieners stellen dat, gelet op de keuze die eerder is gemaakt bij het opstellen van het voorontwerp, er bij de gemeente aanvankelijk voldoende reden aanwezig was om de hele Beukenhof met een extra aanduiding een eigen status te geven, rekening houdend met de eigenheid van deze inbreillocatie en de algemene hoofduitgangspunten van het bestemmingsplan. Een beetje maatwerk volgens hen, waarvoor in het beleid ook nadrukkelijk ruimte is opgenomen. Voorgesteld wordt om, in samenspraak met de eigenaren/bewoners, te komen tot een tekst die ruimte geeft voor enig maatwerk voor de Beukenhof.

Bewoners spreken dan in onderling overleg af hoe om te gaan met het mandelige terrein (inrichting en onderhoud) en het vooraanzien van de woningen (o.a. kleurstelling) en de carports (wijze van afschermen tuin i.v.m. privacy en algemeen straatbeeld). Dit zal dan ook worden opgenomen in de notulen van de jaarvergadering van deelgenoten (eigenaren) zoals is vastgelegd in de koopcontracten van de woningen. In de eerstkomende vergadering (eerste kwartaal 2013) kan specifiek geagendeerd en besloten worden hoe (i.v.m. privacy in de tuin) om te gaan met een eventuele afsluiting van een carport en met de daarbij behorende criteria en goedkeuringsprocedure. Carports dienen de bestemming van parkeren op eigen erf te houden, zowel op papier als in de dagelijkse praktijk. Handhaving van vastgelegde afspraken op dit prive-erf gebeurt dan door de eigenaren/bewoners zelf.

Een aantal woningen aan Beukenhof is nog niet verkocht. Indieners zullen met het voorgaande voorstel in contact treden met projectontwikkelaar/eigenaar Schoonderbeek in Amersfoort.

Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen.

Beantwoording

Bij de woningen aan de Beukenhof is sprake van een bijzondere situatie:

- De woningen zijn dusdanig ontworpen dat de voortuin als privé buitenruimte gebruikt moet worden.
- De straat en parkeerplaatsen voor de woningen is in gemeenschappelijk eigendom en beheer van de woningeigenaren aan de Beukenhof

Bij deze specifieke ruimtelijke situatie is maatwerk in de regels gewenst.

Het is echter van groot belang dat de ruimte onder de carport een parkeer ruimte blijft. Voor het opvangen van de parkeerbehoefte is bij de bouw van

deze woningen rekening gehouden met de parkeergelegenheid onder de carports, zodat er geen grote parkeerdruk ontstaat in de directe omgeving.

Om het belang van de mogelijkheid van een besloten buitenruimte te borgen (privacy) worden specifiek voor deze woningen in de bestemming 'Tuin' erfafscheidingen toegestaan tot een hoogte van 2 meter en daar waar de carport de openbare ruimte raakt een erfafscheiding tot maximaal het dak van de carport. Daarnaast worden de parkeerplaatsen onder de carport specifiek aangeduid als 'parkeerterrein', ten behoeve van parkeerplaatsen.

Conclusie

De bestemming 'Tuin' wordt specifiek voor de woningen aan de Beukenhof nader aangeduid met 'erfafscheiding' waarin het mogelijk is een erfafscheiding van 2 meter hoog te maken en zo hoog als de carport ter plaatse van de overgang met de openbare ruimte. Op de locatie van de carports wordt de aanduiding 'parkeerterrein' neergelegd, waardoor deze gronden expliciet bedoeld zijn als parkeerplaats.

Om te voorkomen dat de carport als berging kan worden gezien, wordt ook de definitie van overkapping binnen dit gebied dat is aangeduid als 'erfafscheiding' zodanig aangepast, dat daaronder ook de (nu bij recht deels dicht te maken) carport valt.

1.1.9

Samenvatting aanpassingen

De bovengenoemde zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- de maatvoeringsaanduiding voor de toren, die gedacht was bij het MFC Atria, wordt van de verbeelding verwijderd. Daarmee kan de toren niet meer worden gebouwd;
- In de toelichting wordt de tekst over dat er geen mogelijkheid is voor een planschadeverzoek verwijderd;
- in verband met het behoud van de afscheidende groene aarden wal achter de woningen van De Boomgaard, wordt voor kadastraal perceelnummer 5108 de bestemming 'Wonen' voor de bestemming 'Groen';
- ten behoeve van de nieuwe woningen aan de Beukenhof wordt een regeling op maat gemaakt om ten behoeve van de privacy de tuin te kunnen afschermen. Er wordt hier een hogere erfafscheiding toegestaan dan elders mogelijk binnen de bestemming 'Tuin'. Verder wordt expliciet de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen ter plaatse van de aanwezige carports, omdat moet kunnen worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen erf.

A m b t s h a l v e w i j z i g i n g e n

2

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

1. Het bestemmingsplan wordt van een nieuwe naam voorzien: bestemmingsplan 'Leusden-noord';
2. Niet overal in het plan lag de grens tussen tuin- en woonbestemming 1m achter de voorgevelrooilijn. Dit is nu alsnog gedaan;
3. Voor het MFC Atria wordt een nieuwe tekst opgenomen gezien de voortschrijdende ontwikkelingen (leerlingaantal prognoses) en de gevolgen hiervoor voor het ontwerp (zie voor tekst bijlage 1);
4. De tekst voor de economische uitvoerbaarheid ten aanzien van MFC Atria wordt aangepast aan de nieuwste ontwikkelingen;
5. In de regels van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' wordt aan de bouwregels toegevoegd dat ook beeldende kunstwerken en speelobjecten tot een hoogte van 5 meter zijn toegestaan.

MFC Atria

Binnen de gemeente Leusden worden plannen ontwikkeld voor een drietal multifunctionele centra. Een daarvan, Antares in het plan Tabakssteeg, is inmiddels gerealiseerd. De beide andere (Atlas in het plan De Biezenkamp en Atria in het plan Alandsbeek) bevinden zich in een vergevorderd stadium van voorbereiding. Het multifunctioneel centrum Atria zal worden gerealiseerd op de plek van de basisscholen de Bongerd en de Vallei. Deze basisscholen zullen opgaan in het MFC, evenals de aan de overzijde van de Asschatterweg gelegen basisschool de Klimrakker. Naast dit schoolprogramma voorziet het programma voor Atria in de realisatie van een kinderdagverblijf en een gymzaal. Tevens wordt van de clustering van functies gebruik gemaakt door extra ruimte te realiseren die multifunctioneel gebruikt kan worden voor grootschaliger samenkomsten van de scholen of als welzijnsruimte en dergelijke.

De leerlingprognoses van oktober 2012 wijzen uit dat het verwachte aantal leerlingen in de omgeving van MFC Atria nog verder dalen dan verwacht. Het geboortecijfer van de wijken Alandsbeek en de Wetering is nog lager dan het gemiddelde in Leusden. Deze geactualiseerde prognose heeft tot gevolg dat het medio 2012 gepresenteerde ontwerp van het gebouw van MFC Atria niet meer aansluit op de met name hieruit voortvloeiende behoefte aan ruimte voor onderwijs.

Op basis van de behoefte die voortkomt uit de nieuwe leerlingprognoses wordt nu uitgegaan voor het volgende programma op deze locatie:

- 16 lokalen voor onderwijs met bijbehorende centrale ruimte en voorzieningen (2470m²)
- 1 gymzaal (455m²)
- 550m² ten behoeve van kinderopvang
- Welzijn (wordt zo veel mogelijk ingevuld binnen de voor onderwijs bestemde ruimten)

Dit houdt in dat op basis van de huidige inzichten een kleiner programma en dus ook een kleiner gebouw en een daaruit voortvloeiend minder intensief ruimtegebruik op deze locatie nodig is.

De geprognosticeerde leerlingaantallen leiden weliswaar tot de behoefte aan minder leslokalen, maar het onderwijskundig concept blijft ongewijzigd. Binnen de kaders die het ontwerp bestemmingsplan Leusden-Noord – Asschatterweg e.o. stelt is een concept te realise-

ren dat aansluit bij het benodigde programma. Dit betekent dat binnen de maximale bouwhoogtes en de bouwgrenzen de realisatie van het MFC Atria haalbaar blijft. Binnen deze kaders kan een nieuw ontwerp worden gemaakt, waarbij duidelijk is dat de bouwmassa kleiner zal zijn dan het huidige gebouwontwerp. Het gebouw en de omgeving zal pas na vaststelling van dit bestemmingsplan worden ontworpen.

Gekozen is de huidige bestemming en bouwregels aan te houden. De huidige bouwkaders zijn een resultaat van een onderzoek waarin alle belangen zijn afgewogen.

In 2008 zijn door het college van burgemeester en wethouders stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld voor het op de locatie Middenweg/Asschatterweg te realiseren MFC. In dit MFC zouden toen drie scholen met in totaal 30 groepen, 100 m² welzijn, kinderopvang en een sportzaal worden gerealiseerd.

Hoofdelementen van deze stedenbouwkundige visie zijn:

- De hoofdrichting van de bebouwing staat haaks op de Asschatterweg.
- De noodzakelijke verbinding tussen de gebouwen ligt meer dan 20 meter achter de gevels aan de Asschatterweg. De minimale afstand van gebouwen tot het hart van de Asschatterweg is 25 meter en de onderlinge afstand tussen de gebouwdelen is groter dan de gebouwbreedte. De bebouwing aan de Middenweg ligt op minimaal 40 meter uit het hart van de weg.
- De bouwhoogte is over het algemeen twee bouwlagen (8 meter); accenten in drie bouwlagen (12 meter) zijn mogelijk in de zone aan de Middenweg. Kleine varianties in bouwhoogte kunnen bijdragen aan de beoogde, op de gebruikers gerichte maat en schaal van de gebouwen
- De bestaande bomen en beplanting langs de Hamersveldse Wetering en aan de zuidzijde van het plangebied dient als groen decor van de gebouwen.
- Bestaande vitale bomen worden gehandhaafd. Een groenplan maakt deel uit van totaalontwerp.
- Er moeten binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen zijn.

Omdat in de huidige situatie de verkeerskundige problemen vanwege de aanwezigheid van de scholen groot zijn is medio 2009 aanvullend op de stedenbouwkundige voorwaarden besloten dat bij het MFC het hiervoor benodigde beslag aan parkeerruimte op eigen terrein moet plaatsvinden. Ontsluiting van dit parkeerterrein vindt, buiten belasting van de woonwijk, direct plaats op de Middenweg.

De omwonenden en belanghebbenden zijn hierover geïnformeerd.

Op basis van deze randvoorwaarden is een voorlopig ontwerp van een bouwplan voor het MFC opgesteld en medio 2012 gepresenteerd aan belanghebbenden. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de grenzen van dit bouwwerk overgenomen als de grenzen van het bouwvlak. De bebouwingsvoorschriften maken de realisatie van het MFC mogelijk.

Door de ingrijpende teruggang van leerlingenaantallen en de daardoor te realiseren kleinere omvang van MFC, wordt een nieuw ontwerp gemaakt.

De in het bestemmingsplan weergegeven opgenomen bestemming ("maatschappelijke doeleinden") heeft de bebouwinggrenzen en –voorschriften van het ontwerp gehandhaafd. Binnen deze grenzen zal het nieuwe gebouw (kunnen) worden gerealiseerd. Met inachtneming van het voorgestane onderwijskundige concept voor de scholen wordt een nieuw gebouw ontworpen.

Met deze bestemmingen blijven de wijze waarop de verkeersontsluiting is bedacht en het groene karakter van de omgeving van het MFC voldoende geborgd

Verkeer en parkeren

De situatie in 2012 is dat het parkeerareaal in het openbaar gebied rond de onderwijslocatie onvoldoende is om in de vraag te voorzien. Daardoor wijkt een deel van de ouders/verzorgers die hun kinderen met de auto naar school brengen uit naar de woonstraten rond de basisscholen. Dit leidt gedurende bepaalde periodes van de dag tot overlast en soms ontstaan hierdoor verkeersonveilige situaties. In de tweede helft van 2009 zijn tellingen verricht om een goed beeld te krijgen van de omvang van deze problematiek. De resultaten die dit heeft opgeleverd zijn vergeleken met de door de CROW gehanteerde parkeercijfers. Gebleken is dat de parkeerbehoefte als gevolg van het haal-en brenggedrag op/rond deze lokatie hoger is dan de richtlijnen van het CROW.

Om overlast in de (directe) woonomgeving te verminderen/voorkomen worden voldoende parkeerplaatsen voor de behoefte van het MFC en een deel van de behoefte van de woningen aan de Asschatterweg gerealiseerd. Dit parkeren wordt geconcentreerd op een parkeerterrein dat aan de westzijde van het te bouwen MFC wordt aangelegd. Onderscheid moet worden gemaakt tussen langparkeerders (onderwijzend personeel en bewoners van de Asschatterweg) en kortparkeerders (haal-en brenggedrag). De gemeente beschikt over juridische instrumenten waarmee voorkomen kan worden dat de plaatsen die voor kortparkeren bedoeld zijn (tijdens de schooltijden) door anderen dan de doelgroep wordt gebruikt.

De entree naar deze parkeerlocatie wordt zodanig vormgegeven dat het aantrekkelijk wordt om de auto op de nieuwe parkeerplaats neer te zetten. Ook wordt nadrukkelijk aandacht geschonken aan de ver-

keersveiligheid rond de in- en uitgang van dit parkeerterrein. Dit terrein krijgt slechts 1 aansluiting op het wegennet (Middenweg). Dit houdt in dat dit terrein dus niet bereikbaar is via de straten in de directe omgeving. Ook omdat de capaciteit op deze parkeervoorziening toereikend zal zijn, wordt de kans op uitwijkgedrag naar woonstraten klein geacht. Mocht deze situatie zich onverhoopt toch voordoen dan kunnen maatregelen worden genomen om dit te voorkomen. Het aantal voertuigbewegingen zal door de voorgenomen ontwikkeling niet of in lichte mate toenemen. Het leerlingenaantal daalt per jaar, waardoor de verwachte verkeersaanrekening van de gevestigde scholen afneemt. De capaciteit op de Middenweg is ruim voldoende om de vraag op verantwoorde wijze te verwerken. Hetzelfde geldt voor de Asschatterweg (zeker als de kruising Middenweg/Asschatterweg in tweede helft 2013 gereconstrueerd is).

Milieu

Bodem

Uit de aanwezige historische informatie blijkt dat de locatie niet verdacht is voor bodemverontreiniging. Dit moet bevestigd worden door een verkennend bodemonderzoek dat onderdeel uit zal maken van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Het verkennend bodemonderzoek moet een goed beeld van de milieuhygiënische bodemkwaliteit (grond + grondwater) van het perceel geven. De bodemkwaliteit mag geen belemmering vormen voor het verlenen van de omgevingsvergunning en het bouwen van het pand. Voor het bestemmingsplan is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Geluid

Het nieuw te bouwen MFC heeft geluidgevoelige bestemmingen op grond van de Wet geluidhinder zoals scholen (Art. 1 Wgh). Er worden geen woningen gerealiseerd. De locatie gelegen binnen de geluidzone van Middenweg en de Asschatterweg. Deze zone bedraagt 200m aan weerszijde van beide wegen (artikel 74 Wgh). Bij nieuwbouw moet, uit een akoestisch onderzoek, blijken of kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel van de geluidgevoelige bestemmingen. Dit is een voorwaarde voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het MFC.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Leusden Noord is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk omdat de geluidgevoelige bestemmingen reeds in de huidige situatie in het plangebied aanwezig zijn.

Luchtkwaliteit

Het plan draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De ontwikkeling voldoet daarmee ruim aan art. 5.16 lid 1 onder c van de Wet luchtkwaliteit, waarmee verdere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit dan ook niet noodzakelijk is.

Geur

Het aspect geur is in de dit geval niet relevant omdat er in de omgeving geen intensieve veehouderijen of andere geurrelevante bedrijven gevestigd zijn.

Externe veiligheid

Het plangebied is niet binnen het invloedsgebied van een hogedruk-gastransportleiding gelegen.

Het te bouwen MFC is niet binnen een afstand van 100 meter van de vastgestelde Route Gevaarlijke Stoffen (RGS) gelegen. De aanwezigheid van de RGS heeft geen negatieve invloed op de bouw van het MFC.

Milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die op grond van hun (vergunde) activiteiten een belemmering zouden kunnen opleveren voor de bouw van het MFC.

Duurzaamheid

De gemeente Leusden streeft naar een energiezuinig gebouw MFC waar duurzame energie wordt toegepast (een 10% betere energieprestatie dan Bouwbesluit). Andere uitgangspunten zijn: oriëntatie en ontwerp afstemmen op passieve en actieve zonne-energie. Voorkomen van oververhitting, bijvoorbeeld door het toepassen van lamellen/zonwering of overstek. Afkoppelen van de afvoer van regenwater en vermijden van het gebruik van uitlogende materialen voor hemelwaterafvoer. Hergebruik van materialen van de oude scholen. Toepassen van duurzaam geproduceerd hout wordt toegepast (bijvoorbeeld met FSC keurmerk). Voldoende stallingsmogelijkheden en verbindingroutes voor de fiets.

Flora en Fauna

Op de voorgenomen werkzaamheden ten behoeve van de sloop van twee schoolgebouwen en de realisatie van een nieuw MFC is onderzoek gedaan naar aanwezige natuurwaarden om te toetsen aan de Flora- en faunawet. Tijdens dit onderzoek zijn geen beschermde soorten aangetroffen (zie Bijlage 1).

Om met zekerheid vast te kunnen stellen of er daadwerkelijk vleermuizen in de gebouwen aanwezig zijn of sloop in conflict is met de Flora- en faunawet is aanvullend onderzoek gedaan. Hier is gebleken dat er geen vleermuizen aanwezig zijn in de te slopen gebouwen. (zie bijlage ...)

De algemene zorgplicht volgens de Flora- en faunawet wordt in acht genomen en werkzaamheden zullen schadevrij uitgevoerd worden. Dit houdt onder meer in dat werkzaamheden en activiteiten broedende vogels niet mogen verstoren.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Leusden

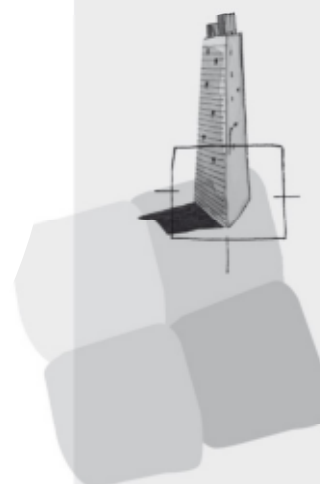
Contactpersoon
de heer J.R.L. Bunnik

Rapport
de heer drs. R. Raat
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