

Raadsvoorstel

Datum : 26 februari 2013

Hoort bij collegeadviesnr. 200373

Datum raadsvergadering 11 april 2013

Portefeuillehouder van Beek/Jansma

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Valleipark

Verzoek

Het college stelt u voor:

1. de nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Valleipark 2013 onder werking van de Crisis- en herstelwet gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
4. de welstandsnota te wijzigen door opname daarin van het beeldkwaliteitsplan Valleipark.

Kader

Wet Ruimtelijke Ordening

Argumenten

Voor de ontwikkeling van de woonwijk Valleipark is het bestemmingsplan Valleipark 2009 vastgesteld. Door veranderingen in de marktomstandigheden is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar gebleken. Dit heeft geleid tot nieuwe uitgangspunten voor de realisatie van de woonwijk, die zijn vastgelegd in het akkoord op hoofdlijnen tussen de gemeente en ontwikkelaars. Het nieuwe bestemmingsplan Valleipark 2013 vloeit voort uit afspraken uit dit akkoord.

Het bestemmingsplan

Hoewel er een nieuw bestemmingsplan is opgesteld, zal dit niet betekenen dat het huidige bestemmingsplan "Valleipark 2009" geheel wordt vervangen. Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan wordt beperkt tot hoofdzakelijk alleen het gebied waar de woongebied zelf wordt gerealiseerd. De uitgangspunten van bestemmingsplan Valleipark 2009 voor onder andere de bescherming van de cultuurhistorische en natuurwaarden van de Grebbelinie en de ecologische verbindingzone langs het Valleikanaal blijven onverkort van kracht.

Het bestemmingsplan Valleipark 2013 is globaal van opzet. Het laat vrij hoe de verkaveling wordt toegepast, welke woningtypen worden toegepast (voor appartementen geldt wel een wijzigingsbevoegdheid), waar de buurtstraten komen te liggen en hoeveel woningen precies worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan zijn wel de belangrijke waarden uit het stedenbouwkundig plan: de maximale maatvoering van bebouwing, een marge voor het aantal woningen (120 tot maximaal 160), de ligging van de groenwigen en de borging van de belangrijkste eigenschappen van het karakter van "t Leusdens laantje". Met dit bestemmingsplan is er veel ruimte om flexibel in te spelen op veranderende marktomstandigheden en woonwensen, maar blijft de ruimtelijke kwaliteit geborgd.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Valleipark 2013 is in het kader van de wettelijke procedure met ingang van 12 december 2012 zes weken ter inzage gelegd met de gelegenheid voor



iedereen om hun zienswijze in te dienen. Naar aanleiding hiervan zijn 4 zienswijzen ingediend.

Voor een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording ervan wordt verwezen naar de nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen die bij dit advies zijn gevoegd.

2 zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Dit betreft het opnemen van een veiligheidszone van 15m rondom het gasontvangststation, een aanpassing van de dubbelbestemming Leiding – Gas en een andere omschrijving van de Jeu de Boules vereniging in de toelichting.

Ambtshalve aanpassingen

Naast de aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen worden ook ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan gedaan. Voor een overzicht van deze aanpassingen wordt verwezen naar de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

Beeldkwaliteitsplan

Hierin staat onder andere het concept van ‘t Leusdens laantje’ uitgewerkt en andere uitgangspunten om het beoogde stedenbouwkundig beeld te bereiken. Het plan is opgesteld met het oog op flexibiliteit. Het doelbeeld is een wijk met in principe alleen grondgebonden woningen waar in het straatbeeld de woningtypes variëren tussen vrijstaande woningen, 2-onder-1-kappers en kleine rijen van woningen. Als de behoefte er is kunnen enkele appartementencomplexen worden gerealiseerd in beperkte formaat. Elk complex of gebouw heeft daarbij de uitstraling van een villa door de toepassing van een robuuste kap.

De welstandscommissie heeft een positief advies gegeven voor dit beeldkwaliteitsplan (zie het advies in de bijlage). Over het beeldkwaliteitsplan zijn verder geen zienswijzen ingediend. Door het beeldkwaliteitsplan op te nemen in de welstandsnota wordt het een beleidskader voor ontwerpers en beoordelaars om het stedenbouwkundig plan te realiseren. Omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen zullen in het plangebied van Valleipark dan getoetst worden aan dit beeldkwaliteitsplan.

Geen exploitatieplan

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan die een bouwplan mogelijk maakt die valt onder de criteria van grondexploitatiewet (artikel 6.2.1 Bro) is het verplicht een exploitatieplan erbij vast te stellen, of dient expliciet door de gemeenteraad te worden besloten geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen (artikel 6.12, lid 2 Wro).

Bij dit project is echter alle te ontwikkelen grond ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan in bezit van de gemeente. Met deze grondpositie en de overeenkomst met ontwikkelaars is het kostenverhaal goed verzekerd en zijn de locatie-eisen goed geregeld, waardoor dit niet meer door middel van een exploitatieplan nodig is. Voorgesteld wordt daarom om op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro geen exploitatieplan te laten vaststellen.

Crisis- en herstelwet

Het bestemmingsplan valt van rechtswege onder de crisis- en herstelwet, omdat de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk wordt gemaakt. Dit heeft gevolgen voor een eventuele beroepsprocedure. In de beroepsprocedure wordt bijvoorbeeld de afdoeningstijd korter en moeten belanghebbenden op voorhand hun beroepsgronden aanleveren en is er geen ruimte om dit voor de rechter uit te breiden.

Financiën

n.v.t.

Communicatie

De indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de beantwoording van hun zienswijzen. Op de gemeentepagina en op de websites van de gemeente Leusden en Valleipark wordt de vaststelling van het bestemmingsplan onder de aandacht gebracht.

Het college van de gemeente Leusden,

E.D. Luchtenburg
directeur-secretaris

mevrouw drs. A. Vermeulen
burgemeester

De raad van de gemeente Leusden;

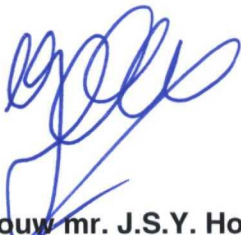
gelezen het voorstel van het college d.d.26-2-2013, nummer 200391;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en de crisis- en herstelwet;

b e s l u i t :

1. de nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Valleipark 2013 onder werking van de Crisis- en herstelwet gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
4. de welstandsnota te wijzigen door opname daarin van het beeldkwaliteitsplan Valleipark.

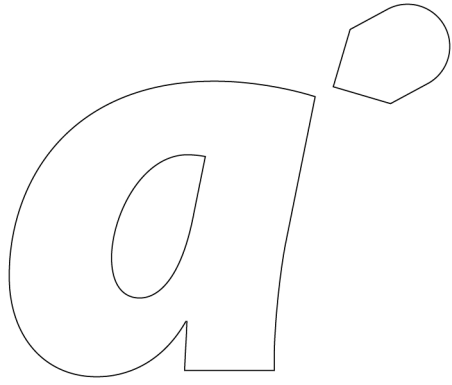
Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 11 april 2013

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J.S.Y. Houtman".

mevrouw mr. J.S.Y. Houtman
griffier

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "A. Vermeulen".

mevrouw drs. A. Vermeulen
voorzitter



Gemeente / Leusden
Bestemmingsplan / Herziening Valleipark 2013
Nota Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Gemeente / Leusden

Bestemmingsplan / Herziening Valleipark 2013

Nota Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Opdrachtgever	Gemeente Leusden
Opdrachtnemer	amer /ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 /3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl
status	ontwerp-bestemmingsplan
projectnummer	41-155a
plan-idn	NL.IMRO.0327.128-0302
datum	19 februari 2013

INHOUDSOPGAVE	Blz.
Hoofdstuk 1. Inleiding	1
Hoofdstuk 2. Zienswijzen	3
2.1. Indiener 1	3
2.2. Indiener 2	4
2.3. Indiener 3	5
2.4. Indiener 4	6
Hoofdstuk 3. Ambtshalve aanpassingen	8
Hoofdstuk 4. Ingekomen zienswijzen	9

Hoofdstuk 1. Inleiding

Deze Nota Zienswijzen geeft de resultaten weer van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Herziening Valleipark 2013 van de gemeente Leusden, zoals is voorgeschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het ontwerp van het bestemmingsplan Herziening Valleipark 2013 heeft met ingang van 12 december 2012 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de in de gemeente voorgeschreven wijze. In totaal zijn 5 zienswijzen ontvangen. De beantwoording van de binnengekomen zienswijzen is verwerkt in hoofdstuk 2.

De zienswijzen zijn integraal opgenomen in de nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, heeft de gemeente ook nog enkele kleine onvolkomenheden geconstateerd. Deze worden ambtshalve verwerkt in het bestemmingsplan en zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

Het college van burgemeester en wethouders legt het ontwerpbestemmingsplan met een reactie op de zienswijzen voor aan de gemeenteraad, met het voorstel om het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoofdstuk 2. Zienswijzen

In analoge vorm (boekje) is een overzicht van de indieners op naam en adres gegevens afgedrukt op pagina 11, in de digitale weergave zijn deze gegevens geanonimiseerd.

2.1. Indiener 1

Reactie

Om de nog overgebleven geplande groene wiggen (uitzichten) te behouden moet aangrenzend geen appartementen of een rijtjes aan-een-gebouwde woningen komen. In het verlengde van de Liniedijk dienen ook daar geen appartementen en rijtjes aan-een-gebouwde woningen te komen. Het uitzicht vanaf de Liniedijk wordt dan sterk belemmerd o.a. naar de groene wiggen en het verder gelegen landschap. Maar ook vanuit het Valleipark gekeken naar de Liniedijk kan het groen, de natuur niet gezien en beleefd worden.

Verder moet er voor gewaakt worden dat er geen woningen komen op 3m afstand vanaf het watertje langs de Liniedijk.

Overweging

In het kader van de ontwikkeling van het gebied valleipark is een beeldkwaliteitsplan uitgewerkt. Hierin is de ambitie verwoord die een aantrekkelijk dorpsilhouet tot stand wenst te brengen, bestaande uit een gevarieerde, kleinschalige bebouwingscontour afgewisseld met het bestaande groen langs het Valleikanaal en Liniedijk.

Het gekozen planconcept leidt tot verschillende beeldbepalende ruitelijke elementen waarvoor per situatie een gedegen onderbouwde stedenbouwkundige visie ten grondslag ligt.

Het groen is een essentieel onderdeel van het plan. In het bestemmingsplan is daarom de maat van de wiggen hard vastgelegd met een percentage groen, de vorm en de plek. Hiermee is het groene karakter en het doorzicht van de Liniedijk naar het Valleikanaal gegarandeerd. Langs de Liniedijk geldt een onbebouwde zone van 3 meter, onbebouwd betekent ook geen koppen van rijwoningen zoals door de vraagsteller wordt gesuggereerd.

Hoe de randen van de wiggen en de Liniedijk vormgegeven zijn is voor de beleving minder bepalend dan de aanwezigheid van de lange doorzichten. Het algemene uitgangspunt is een 'luchtige' verkaveling met rijen niet langer dan 32 meter. De lengtes van 40m zoals door de vraagsteller gesuggereerd, zijn niet toegestaan.

De groenvoorzieningen in Valleipark worden ingericht als speel- en verblijfsruimte. Het zijn de 'vizieren' op het Kampenlandschap. Een eenvoudige inrichting van gras, gemengd met een bloeiende vegetatie van bollen of kruiden, geven de plantsoenen hun eigen karakter.

Op basis van het beeldkwaliteitsplan is voor het bestemmingsplan regelgeving uitgewerkt onder welke voorwaarden het gebied ingericht kan gaan worden. Daarmee worden de zorgvuldig afgewogen keuzen, verwoord in het beeldkwaliteitsplan, juridisch vastgelegd.

Dat indiener eventueel andere keuzes maakt komt mogelijk voort uit het hanteren van andere uitgangspunten en is voor een deel ook individueel bepaald.

Conclusie

De zienswijze genoemd onder 1 vormt geen aanleiding het ontwerpplan aan te passen.

2.2. Indiener 2

Reactie

De voorgenomen hoge woningbouw op het voormalige Sportcomplex wordt door indiener als zeer teleurstellend ervaren en had de verwachting dat er in de nabijheid niet meer zou worden gebouwd. Door het globale karakter van het bestemmingsplan kunnen de woningen relatief dichtbij worden gebouwd.

Verwacht wordt:

- gedurende een groot deel van het jaar vanuit het huis 13 m hoge, 32 m brede woningblokken boven de muren van onze patio te zien uitsteken,
- zeker vanaf de verdiepingen van de geplande woningen een vrij uitzicht op een groot deel van onze patio en in ons huis,
- met als gevolg: aantasting van onze privacy en een aanzienlijke waardedaling van ons huis,
- Te verwachten valt dat de geplande bebouwing zal worden voorzien van een paalfundering. Indien die wordt aangebracht door middel van heien, zal waarschijnlijk bouwschade aan onze en huurwoningen het gevolg zijn.

Overweging

Indiener stelt dat relatief dichtbij zijn woning gebouwd kan gaan worden. Het verkavelingsplan, wat ten grondslag heeft gelegen aan het nieuwe bestemmingsplan en een uitwerking is van het beeldkwaliteitsplan, gaat uit van een rijtje van vijf woningen aaneen aan de andere zijde van de Liniedijk. De afstand die tot indieners perceelsgrens in acht wordt genomen vanaf de geprojecteerde achtergevel, is op het meest dichtbij gelegen punt ruim 31 meter. De aansluitende bestemming Natuur van de Liniedijk heeft ter plaatse een breedte van ruim 19 meter. De Liniedijk zelf is hoger gelegen en beplant met bomen en struiken waarvan weldegelijk een afschermdende werking vanuit gaat. Door de ligging van de Liniedijk tussen de woningen aan de Walstro en de nieuwe woningen in het Valleipark bestaat geen directe aansluiting tussen beide gebieden. Afstemming van de maximale bouwhoogten van de woningen in het Valleipark met de woningen aan de Walstro is hier dan ook niet noodzakelijk.

Kappen op de woningen in Valleipark is uitgangspunt van het stedenbouwkundig concept voor de wijk. Om steilere kappen mogelijk te maken met 60 graden kappen (het klassieke Hilversumse beeld) is een hoogte van 13 meter noodzakelijk. Met deze hoogte zou een extra verdieping mogelijk zijn, maar deze is altijd in de kap verborgen en valt binnen het schuine vlak. Hier is meer te spreken over een vliering dan een echte verdieping.

Dat na realisatie van de woningbouw in Valleipark, vanuit de patio van inspreker en tussen de bomen door, deze bebouwing (kappen) zichtbaar zouden kunnen zijn is mogelijk.

Dat daarmee dan onvoldoende afstand in acht is genomen kan niet worden bevestigd en er ons inziens nog steeds sprake is van bijzondere en afgeschermd situatie die zicht heeft en houdt op een natuurbestemming.

Een waarde daling van uw woning als gevolg van de ontwikkeling van de woningbouw in het plan Valleipark wordt door ons niet aannemelijk geacht.

Over de wijze waarop de toekomstige woningbouw zal worden gefundeerd is op dit moment nog niets over bekend. De uitvoering van de fundering is ter beoordeling en verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar en in later stadium de bouwonderneming.

De reactie geeft geen reden tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze genoemd onder 2 vormt geen aanleiding het ontwerpplan aan te passen.

2.3. Indiener 3

Reactie

- a: Graag inzage in het geluidsonderzoek m.b.t. het gasontvangstation ter controle van de maximale representatieve bedrijfssituatie;
- b: Verzocht wordt op de verbeelding een 'veiligheidszone-bedrijven' op te nemen rond het gasontvangstation;
- c: Rondom een afsluiterschema de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' opnemen met een belemmeringsstrook van 4 meter;
- d: De bestemming 'Woongebied' is een nieuwe bestemming die het oprichten van bouwwerken toestaat. Wij verzoeken u de bestemming zodanig aan te passen dat geen bouwwerken binnen de dubbelbestemming gerealiseerd kunnen worden. Bij voorkeur zien wij dat deze bestemming buiten de belemmeringsstrook komt te liggen;
Verzocht wordt om aan 4.2.2 (bouwregels van Woongebied) regels toe te voegen waarmee het belang van de leiding wordt veilig gesteld.
- e: Verzocht wordt om aan 5.3 (afwijking van bouwregels Leiding – Gas) toe te voegen dat er geen kwetsbare objecten zijn toegelaten.
- f: Verzocht wordt om aan 5.4.1 (omgevingsvergunning voor uitvoeren van werken of werkzaamheden Leiding – Gas) toe te voegen dat ook is verboden:
- het permanent opslaan van goederen;
- rooien van diepwortelende beplantingen;
Hoogopgaande beplanting mag worden geschrapt in 5.4.1 d.
- g: Verzocht wordt om een voorrangsbepaling op te nemen voor de dubbelbestemming Leiding – Gas omdat deze samenvalt met een andere dubbelbestemming.
- h: In de toelichting wordt gesproken over een gasdrukmeet- en regelstation (par. 5.2) en een gasreducerstation (par. 5.7). Zoals in bovenstaande reeds omschreven gaat het hier om een gasontvangstation. Wij verzoeken u de toelichting aan te passen.

Overweging

- Ad a: Het bestemmingsplan is gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en het betreffende onderzoek is als bijlage bij de planbestanden opgenomen. Het bestemmingsplan is niet in het vooroverleg geweest en is direct als ontwerp in procedure gebracht. Aanleiding hiervoor was dat het een herziening van het bestemmingsplan Valleipark 2009 betreft met alleen een gewijzigde woonbestemming.
Het bestemmingsplan Herziening Valleipark 2013 inclusief de bijlagen zal u alsnog worden toegestuurd.
- Ad b: U geeft aan dat rondom het bouwvlak van het gasontvangstation een veiligheidsafstand geldt van 15 m voor kwetsbare objecten. In het plan zal een aanduiding 'veiligheidszone-bedrijven' worden opgenomen voor deze zone. In het regels zal uw tekstvoorstel worden overgenomen: "Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-bedrijven' zijn kwetsbare objecten niet toegestaan."
- Ad c: Op en rondom het afsluitschema zal de dubbelbestemming Leiding – Gas worden aangepast overeenkomstig het voorstel.
- Ad d: De door u gevraagde toevoeging aan de bouwregels van het Woongebied is niet noodzakelijk. De dubbelbestemming Leiding - Gas voorkomt met de bepaling 5.2 dat er

gebouwd mag worden conform de bestemming 'Woongebied'. De door u genoemde bepaling over het Bevb is onnodig. Met de ad e. vermelde toevoeging aan de regeling kan geen strijdigheid ontstaan met het Bevb. De bepaling over het advies vragen aan de Gasunie is reeds opgenomen in de dubbelbestemming Leiding – Gas. Het belang van de gasleiding wordt voldoende beschermd door middel van de dubbelbestemming Leiding - Gas.

Ad e: 5.3 onder a zal worden aangepast: “a. de integriteit en werking van en de veiligheid met betrekking tot de leiding niet worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten, en”

Ad f: In 5.4.1 zal worden gewijzigd/toegevoegd conform uw verzoek:
d. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen;
g. het permanent opslaan van goederen.

Ad g: De essentie van een dubbelbestemming is dat deze iets regelt dat een verbijzondering is op wat er van de andere daar geldende (dubbel)bestemmingen mag. Daardoor gaat een regeling in een dubbelbestemming feitelijk altijd voor de andere (dubbel)bestemmingen en is een extra voorrangsbepaling niet noodzakelijk. In het geval dat er de Leiding – Gas samen zou vallen met een dubbelbestemming die tegenstrijdig is aan de belangen van de gasleiding, zal in een voorkomend geval een belangenafweging moeten worden gemaakt. De huidige dubbelbestemming beschermt de belangen van de gasleiding voldoende.

Ad h: Toelichting zal worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze genoemd onder 3 vormt aanleiding het ontwerpplan op een aantal punten aan te passen.

2.4. Indiener 4

Reactie

De bestemming groen ligt voor een deel over het huidige terrein van onze accommodatie, als terras, als fietsenstalling en als speelvlak buitenbanen. Graag zouden wij dit aangepast zien in de herziening van het bestemmingsplan.

Gevraagd wordt om de Jeu de Boules vereniging in de Herziening Bestemmingsplan Valleipark 2013 op te nemen en te bestemming overeenkomstig de flexibiliteit zoals nu voor de woonwijk is geregeld.

Het lijkt ons niet juist dat de accommodatie van de jeu-de-boulesvereniging buiten de herziening is gehouden en het parkeerterrein wel in de herziening wordt meegenomen.

In de toelichting in hoofdstuk 1.2 "Ligging en begrenzing plangebied" wordt een nogal vertekend beeld van onze vereniging en accommodatie beschreven. In plaats van een "Jeu de boulesveld" ligt daar een volwaardige sportaccommodatie voor jeu-de-boules met in totaal 64 speelbanen (32 buiten- en, op afzienbare termijn, 32 binnenbanen) met een clubhuis, een terras en een direct aangrenzend parkeerterrein met meer dan 100 parkeerplaatsen. Deze accommodatie wordt week in week uit door honderden senioren bijna dagelijks zeer intensief gebruikt.

Overweging

De opmerkingen hebben betrekking op de vigerende regeling in het bestemmingsplan Valleipark 2009 en maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan herziening Valleipark 2013. In het voorliggende bestemmingsplan zoals het ter visie heeft gelegen is alleen het gebied opgenomen waar de functies wijzigen. Bij het bepalen van de begrenzing van de herziening zijn de woonbestemmingen en openbare gebieden als uitgangspunt genomen.

Binnen de nieuwe bestemming "Woongebied" zijn tevens ook de groenvoorzieningen geregeld. Die bestemming is daarmee niet strijdig met de nu geldende bestemming "groen". Een herziening van het bestemmingsplan was noodzakelijk omdat ontwikkelingen in de woningmarkt hebben plaatsgevonden die er toe hebben geleid dat het in eerste instantie bedoelde stedenbouwkundigplan niet realiseerbaar bleek. Om in de nabije toekomst in te kunnen spelen op onverwachte ontwikkelingen is er voor gekozen, voor de ontwikkelingsfase, bij de bestemmingsregeling flexibiliteit na te streven.

De vraag om ook voor de bestemming "Sport-Jeu de boules" deze flexibiliteit te hanteren past niet in de gemeentelijke systematiek hoe planologisch bestaande situaties worden geregeld in bestemmingsplannen, er is geen sprake van een ontwikkelingssituatie.

De plannen en randvoorwaarden m.b.t. de Jeu de Boulesclub zijn niet gewijzigd. Voor de gemeente was en is dan ook geen aanleiding de locatie van JBC de Hakhorst te herbestemmen. Wat betreft de parkeergelegenheid is deze in het vigerende plan geregeld binnen de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied" en zoals hierboven beschreven zijn alle openbare bestemmingen mede opnieuw opgenomen in deze herziening. Daarmee wordt voorkomen dat er voor één ruimte, met dezelfde functie, verschillende bestemmingsplannen zouden gaan gelden.

De in de zienswijze geformuleerde vragen over het huidige planologische kader worden niet in deze zienswijzennota beantwoord omdat ze geen betrekking hebben op het ontwerp bestemmingsplan dat nu ter inzage heeft gelegen.

Indien meer ontwikkelingsruimte is gewenst kan een (principe)plan worden ingediend met het verzoek de huidige bestemming te wijzigen. Dit verzoek kan dan separaat worden beoordeeld.

Met betrekking tot de beschrijving van de Jeu de Boulesclub zal deze in de toelichting worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze genoemd onder 4 vormt aanleiding de toelichting m.b.t. de beschrijving van de Jeu de Boulesclub aan te passen, de overige opmerkingen zijn niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan of geven geen aanleiding het ontwerpplan aan te passen.

Hoofdstuk 3. Ambtshalve aanpassingen

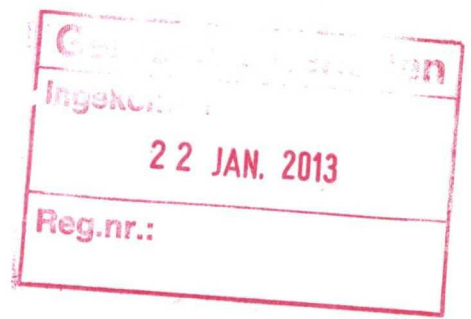
Er is aanleiding om in het ontwerp enige ambtshalve aanpassingen aan te brengen. Het betreft met name enkele correcties en of aanvullingen in de regels als ook in de toelichting.

Ambtshalve aanpassingen:

1. De onderlinge afstand van hoekwoningen van rijwoningen moet tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1,5 meter zijn.
2. De afstand van hoekwoningen tot de grens met het openbaar gebied moet minimaal 0,8 meter zijn.
3. De wijzigingsbevoegdheid voor appartementen wordt een afwijkingsbevoegdheid. Tevens wordt toegevoegd aan de eisen:
 - a. Appartementengebouw moet uitgevoerd worden met kap;
 - b. Eïsen dat het plan binnen het bkp past;
 - c. Het aantal woningen wordt niet geregeld.
4. De bepaling over de dakhelling van 40 graden wordt geschrapt.
5. Aan bungalows worden de volgende extra eisen gesteld:
 - a. Op 40% van de footprint van de bungalow mag een opbouw worden gezet tot een hoogte van 7 meter;
 - b. Deze opbouw moet de vorm van een kap hebben.
6. De maximale diepte bij de woningtypen aaneen gebouwd en twee-aaneen mogen 12 meter zijn.
7. De goothoogte van de naar de openbare ruimte gerichte gevel mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven: [hier komt de tabel zoals deze nu in 4.2.2 onder e zit]
De goothoogte van de overige gevels mag niet meer bedragen dan 6 m.
8. De hoogte van uitbouwen mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van de woning zijn, met een maximum van 3,5 meter en niet hoger dan de woning zelf.
9. Aan de afwijkingsbevoegdheid voor een platdak wordt toegevoegd dat:
 - a. Er een positief welstandsadvies moet zijn afgegeven over het bouwplan;
 - b. Alleen bij vrijstaande woningen;
 - c. Alleen op een markante/bijzondere locatie.
10. Bijbehorende bouwwerken minimaal 1m achter de voorgevel en de verlengden daarvan.
11. 4.4.1 en 4.4.5 verwijzing aan passen.
12. Toelichting:
 - Pag 15 Afbeelding – Grondgebruik **op basis van een mogelijke verkaveling;**
 - Pag 16 Deze dijk is ca. 3m hoog **dijk**
 - Pag 25 regel 3 tussen haakjes "met de terrassen" verwijderen
 - Pag 21 **Twee opstelplaatsen op eigen terrein is verplicht**
 - Pag 47 PM Verantwoording groepsrisico, wordt nog aangevuld en als bijlagen opgenomen.

Hoofdstuk 4. Ingekomen zienswijzen

Nr. Indiener	Naam, adres en woonplaats
1	(zienswijze 199076)
2	(zienswijze 199078)
3	(zienswijze 199209)
4	(zienswijze 199227)



College van Burgemeester en Wethouders Leusden
't Erf 1
3831 NA Leusden

Leusden, 22 januari 2013

Betreft : Bestemmingsplan herziening Valleipark 2013

Geachte mevrouw / heer,

De herziening van het bestemmingsplan heeft ertoe geleid dat er een plan is ontwikkeld, waarbij een groot deel van het groen heeft plaats moeten maken voor woningbouw.

Om het overgebleven groen, de natuur zoveel mogelijk tot zijn recht te laten komen is het wenselijk dat hier rekening mee wordt gehouden.

Mijn advies is verwerk deze zaken (randvoorwaarden) in het herziene bestemmingsplan. Enkele voorbeelden wil ik u noemen.

Om de nog overgebleven geplande groene wiggen (uitzichten) te behouden moet aangrenzend geen appartementen of een rijtjes aan een gebouwde woningen komen. Een appartement heeft een max. lengte van 40m, een max. diepte van 15m en een max. hoogte van 15m en een rijtje aan een gebouwd kan vergelijkbare maten opleveren. Een flinke stenen massa die het uitzicht op het groen en de beleving van de natuur sterk kan belemmeren maar ook de ontwikkeling van de natuur op die plaats in de weg staat.

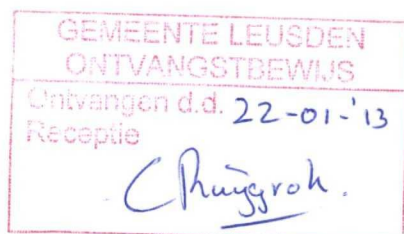
Hetzelfde geldt voor de eerste rij bebouwing in het verlengde van de Liniedijk. Ook daar geen appartementen en rijtjes aan een gebouwde woningen. Het uitzicht vanaf de Liniedijk wordt dan sterk belemmerd o.a. naar de groene wiggen en het verder gelegen landschap. Maar ook vanuit het Valleipark gekeken naar de Liniedijk kan het groen, de natuur niet gezien en beleefd worden.

Verder moet er voor gewaakt worden dat er geen woningen komen op 3m afstand vanaf het watertje langs de Liniedijk. Een zijgevel van twee onder een kap of een alleen staande woning zou op deze wijze gebouwd kunnen worden. Dan komt de bebouwing wel heel dicht bij de dijk te liggen.

In afwachting van uw reactie.

Hoogachtend,

G.N.G.



Gemeente Leusden,
afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,
omgevingsloket,
Postbus 150
3830AD Leusden



Betreft:
zienswijze ontwerp bestemmingsplan
Herziening Valleipark 2013

Leusden, 21 januari 2013

L.s.,

In juli 2000 hebben ondergetekenden het huis aan de Walstro gekocht vanwege de grote mate van privacy en de verwachting dat er in de nabijheid niet meer zou worden gebouwd. De voorgenomen hoge woningbouw op het voormalige Sportcomplex wordt door ons dan ook als zeer teleurstellend ervaren.

Per brief d.d. 23 juni 2009 hebben ondergetekenden hun zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Valleipark 2009 ingediend. Met het toen voorliggende plan verwachtten wij destijds:

- gedurende een groot deel van het jaar vanuit het huis een aantal hoge woningen en een appartementencomplex boven de muren van onze patio te zien uitsteken,
- aantasting van onze privacy,
- een aanzienlijke waardedaling van ons huis.

In de nu te beoordelen Herziening Valleipark 2013 is het 28 m hoge appartementencomplex vervallen, zij het dat de mogelijkheid wordt opgehouden voor een 15 m hoge variant. De maximale woninghoogte is toegenomen van 10 tot 13 m. De woningen mogen aaneengebouwd worden tot een breedte van 32 m. Per saldo zijn onze bezwaren eerder toedien afgenomen. De woningen bieden plaats aan twee bouwlagen onder de toegestane goothoogte van 6m. Onder de daarboven mogelijke 7 m hoge kap is ruimte voor een derde bouwlaag met daarboven nog een vierde bouwlaag of een zolder. Wij gaan ervan uit dat deze derde en vierde bouwlaag zal worden voorzien van dakkapellen of dakramen. Door het globale karakter van het bestemmingsplan kan de bebouwing overal binnen de grenzen van het plan worden gesitueerd.

Het Valleipark grenst aan de oost- en de noordzijde aan ons perceel. Ertussen ligt de Liniedijk, welke op de plankaart een robuuste afscheiding tussen de Walstro en het Valleipark lijkt te vormen. Echter, na de inmiddels uitgevoerde voorbereidende werkzaamheden in het Valleipark is de beplanting plaatselijk al zeer transparant geworden. Voorts is de dijk relatief laag en het grootste deel van het jaar (van oktober/november tot april/mei) zit er weinig tot geen blad aan de bomen en struiken en is de afscheiding minimaal.

De geplande woningen en gebouwen zijn, vergeleken met onze woning, bovendien zeer hoog. Het hoogste punt van ons huis ligt 5 m boven het maaiveld. Voor zover dat uit de plankaart en regels kan worden opgemaakt, kunnen de woningen relatief dichtbij worden gebouwd.

Wij verwachten daarom:

- gedurende een groot deel van het jaar vanuit het huis 13 m hoge, 32 m brede woningblokken boven de muren van onze patio te zien uitsteken,
- zeker vanaf de verdiepingen van de geplande woningen een vrij uitzicht op een groot deel van onze patio en in ons huis,
- met als gevolg: aantasting van onze privacy en een aanzienlijke waardedaling van ons huis.

Voorts wijzen wij erop dat ons huis op staal is gefundeerd: het is niet onderheid. En het vertoont, evenals de meeste woningen in onze buurt, scheuren in het metselwerk. Dit waarschijnlijk als gevolg van zettingen in de ondergrond. Te verwachten valt dat, gelet op de grote hoogte, de geplande bebouwing wél zal worden voorzien van een paalfundering. Indien die wordt aangebracht door middel van heien, zal waarschijnlijk bouwschade aan onze en buurwoningen het gevolg zijn.

Wij zien uw reactie op onze zienswijze met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 22 januari 2013

Ons kenmerk: PJW 13.0281

Onderwerp: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Valleipark 2013'

Bestemming 'Woongebied'

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om binnen de bestemming 'Woongebied' maximaal 160 wooneenheden te realiseren. Wij wijzen u erop dat binnen deze bestemming een gastransportleiding ligt. Wettelijk is bepaald² dat een belemmeringenstrook geen nieuwe bestemmingen mag bevatten die het oprichten van bouwwerken toestaat. De bestemming 'Woongebied' is een nieuwe bestemming die het oprichten van bouwwerken toestaat. Wij verzoeken u de bestemming zodanig aan te passen dat geen bouwwerken binnen de dubbelbestemming realiseert kunnen worden. *Bij voorkeur zien wij dat deze bestemming buiten de belemmeringenstrook komt te liggen.*

Planregels

Artikel 4 'Woongebied'

Wij verzoeken u, mede gelet op het bovengenoemde artikel 4.2.2 uit te breiden met de volgende bepalingen:

- 1 geen strijdigheid mag optreden met het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).
- 2 daar waar de bestemming 'Woongebied' samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder;

Artikel 5 'Leiding-Gas'

Afwijking bouwregels

De door u opgenomen toetsingskader in artikel 5.3 is in strijd met artikel 14, derde lid Bevb. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Dit artikel biedt geen mogelijkheid voor een beoordelingsvrijheid³. Wij verzoeken u om artikel 5.3, aanhef onder lid a van de planregels als volgt aan te passen:

a. hierdoor de veiligheid van de aardgastransportleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden

Wij verzoeken u om artikel 5.4.1 zodanig aan te passen dat de onderstaande werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, uitgevoerd binnen een zone van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (belemmeringenstrook), behoudens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleg' zijn verboden:

- het permanent opslaan van goederen;

Wij verzoeken u om de activiteit 'rooien' van diepwortelende beplanting toe te voegen aan artikel 5.4. onder d. Naast het aanbrengen van diepwortelende beplantingen kan ook het

² Artikel 14 Besluit externe veiligheid buisleidingen

³ Zie uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201105839/1/R3) van 9 mei 2012, rechtsoverweging 2.8.3.

N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 22 januari 2013

Ons kenmerk: PJW 13.0281

Onderwerp: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Valleipark 2013'

Bijlage 1

Aanduiding 'Veiligheidszone – bedrijven'

Voor het nabij gelegen gasontvangstation geldt een een veiligheidsafstand voor kwetsbare objecten van **15 meter**. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een veiligheidsafstand van **4 meter**. De veiligheidsafstanden dienen in eerste instantie te worden gemeten vanaf het bouwvlak van het gasontvangstation.⁴

Voorbeeld 'veiligheidszone – bedrijven'



Tekstvoorstel planregel:

veiligheidszone - bedrijven

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' zijn kwetsbare objecten niet toegestaan.

⁴ Zie Bestemmingsplan 'Valleipark 2009'

N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 22 januari 2013

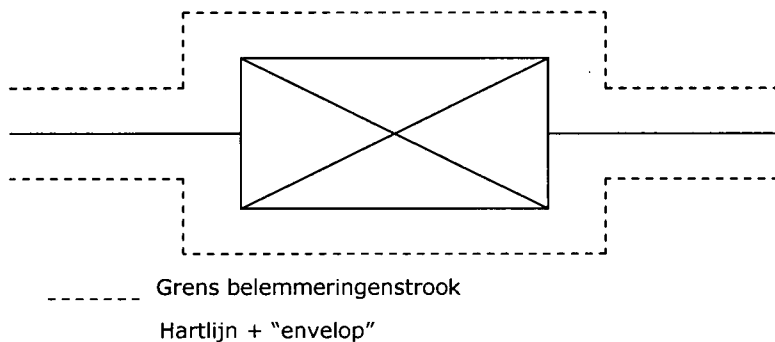
Ons kenmerk: PJW 13.0281

Onderwerp: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Valleipark 2013'

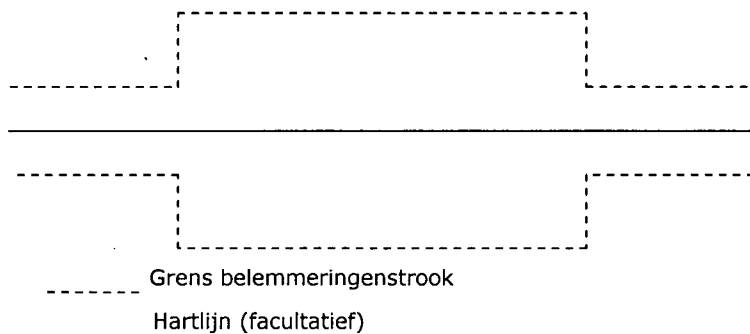
Bijlage 2

Opname afsluiterschema op verbeelding

Opname analoge verbeelding (zie bijlage kopie verbeelding):



Gewenste opname op verbeelding:



Jeu de Boulesclub "De Hakhorst"
't Sluisje 6



Gemeente Leusden
Postbus 150
3830 AD Leusden



Datum: 23 januari 2013

Betreft: Zienswijze JBC De Hakhorst op het ontwerp Herziening Bestemmingsplan Valleipark 2013

Geacht college,

Hierbij ontvangt u onze zienswijze op het ontwerp Herziening Bestemmingsplan Valleipark 2013.

Door een recente storing op de site www.ruimtelijkeplannen.nl kon de digitale plankaart van de Herziening Bestemmingsplan Valleipark 2013 in ieder geval op 22 en 23 januari 2013 niet worden geraadpleegd. Voor het geven van onze zienswijze is het essentieel dat wij die kaart digitaal konden raadplegen. Dat is nu dus niet gebeurd. Wij baseren ons nu deels op de informatie die ons op de informatieavond over de herziening is verstrekt.

Het bleek dat op de plankaart de bestemming groen voor een deel over het huidige terrein van onze accommodatie loopt. Deels wordt die bestemming groen nu onder meer gebruikt als het toegangspad en de aanvoerweg van materialen voor onze accommodatie, als terras, als fietsenstalling en als speelvlak buitenbanen. Het lijkt ons niet juist dat op deze onderdelen van onze accommodatie de bestemming groen rust. Een en ander zou, ongewijzigd, in de toekomst problemen kunnen opleveren. Wij zouden dit graag aangepast zien.

Het lijkt ons juist dat het doel van deze herziening van het bestemmingsplan Valleipark het tot stand brengen van een planologische regeling is die de voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het Valleipark. Het flexibele stedenbouwkundige plan maakt dat, op basis van een ruimtelijke hoofdopzet, inrichtingsplannen voor deelgebieden, gefaseerd, nader kunnen worden uitgewerkt. Gelet op de sterke verbondenheid en wederzijdse beïnvloeding van onze accommodatie en de woonwijk, inclusief het eventueel zuidelijk van ons gelegen appartementencomplex, gaan wij ervan uit dat die nu gecreëerde flexibiliteit voor de woonwijk ook geldt voor onze bestemming. Wij nemen dan ook aan dat dat in het huidige bestemmingsplan voor onze bestemming al zo geregeld is.

In het geval dat dat niet zo zal blijken te zijn dan vinden wij dat ook onze bestemming in de Herziening Bestemmingsplan Valleipark 2013 moet worden opgenomen. Immers bij het Bestemmingsplan Valleipark 2009 is expliciet een uitbreiding van onze huidige locatie en accommodatie van 20 bij 50 meter voorzien. De precieze inrichting daarvan zou, net zoals dat nu voor de woonwijk het geval is, in een latere fase nader worden uitgewerkt. Wel was toen reeds duidelijk dat op de uitbreidingsruimte een speelstrook van 16 jeu-de-boulesbanen zou worden gerealiseerd, terwijl een van de huidige speelstroken met buitenbanen zou worden omgezet naar overdekte binnenbanen. Het totaal van onze speelbanen kwam daarmee op een aantal van 64 banen, te weten 32 overdekte binnenbanen, voor het sporten van onze 300 seniorleden in de wintermaanden, en 32 buitenbanen in de open lucht voor het sporten in de zomer. De sterke behoefte aan deze capaciteit is overigens ook onderkend en opgenomen in de gemeentelijke nota Sportaccommodatiebeleid Leusden 2010 – 2020.

Indien er toch een verschil in flexibiliteit zou bestaan tussen de mogelijkheden van toekomstige inrichting van de bestemming woongebied binnen het herziene bestemmingsplan Valleipark 2013 en de mogelijkheden daarvan voor de bestemming jeu-de-boules binnen het Bestemmingsplan Valleipark 2009 dan is het wellicht raadzaam de bestemming jeu-de-boules ook al om die reden in de herziening op te nemen. Een verschil in flexibele gefaseerde inrichting van twee zo nauw op elkaar betrokken bestemmingen zou tot onverwachte en ongewenste effecten kunnen leiden. Indien de bestemming jeu-de-boules niet in de herziening wordt opgenomen gaan wij ervan uit dat ook binnen die bestemming de gefaseerde nadere ruimtelijke inrichting, net zoals bij de bestemming woongebied, onder het geldende bestemmingplan kan plaatsvinden.

Hoewel de accommodatie van de jeu-de-boulesvereniging buiten de herziening is gehouden valt het parkeerterrein wel onder die herziening. Het lijkt ons niet juist dat die twee zeer nauw met elkaar verbonden functies in twee verschillende bestemmingsplannen worden geregeld. Het parkeerterrein is van essentieel belang voor onze sportvereniging en zal daarmee dan ook qua functie en gebruik zeer nauw verbonden moeten blijven.

Een aantal korte opmerkingen willen wij nog maken.

In de toelichting in hoofdstuk 1.2 "Ligging en begrenzing plangebied" is sprake van het "Jeu de boulesveld". Wat ons betreft komt hieruit helder naar voren dat de opstellers van het ontwerp Herziening Bestemmingsplan Valleipark 2013 een nogal vertekend beeld van onze vereniging en van onze accommodatie en locatie hebben. In plaats van een "Jeu de boulesveld" ligt daar een volwaardige sportaccommodatie voor jeu-de-boules met in totaal 64 speelbanen (32 buiten- en, op afzienbare termijn, 32 binnenbanen) met een clubhuis, een terras en een direct aangrenzend parkeerterrein met meer dan 100 parkeerplaatsen. Deze accommodatie wordt week in week uit door honderden senioren bijna dagelijks zeer intensief gebruikt. Dat het niet gaat om een eenvoudig veld met hooguit een enkel optrekje of een loods waar wat ouderen kunnen jeu-de-boules blijkt ook al uit de geschatte totale investeringswaarde van deze sportaccommodatie van rond de € 1.000.000.

In hoofdstuk 2.1. "Ontstaansgeschiedenis" is het goed om toe te voegen dat JBC De Hakhorst zich halverwege de jaren '90 in het Valleisportpark heeft gevestigd.

In hoofdstuk 4.5.1. "Masterplan" is het goed om ook het in het Masterplan expliciet genoemde uitgangspunt van de handhaving van de functie jeu-de-boules weer te geven.

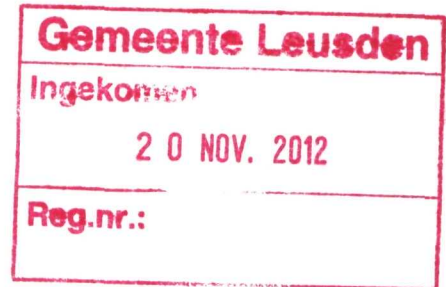
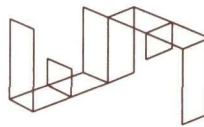
Overigens zijn de plangrenzen op de verschillende kaarten en illustraties steeds anders. Het zou goed zijn om de plangrenzen op alle detail-, overzichts- en toelichtende kaarten hetzelfde te maken.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van JBC De Hakhorst



voorzitter



Aan het gemeentebestuur van Leusden
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN

Datum : 19 november 2012
Dossiernummer : LEU10-0170-V2
Gemeentenummer : - / E. Tolboom
Betreft : welstandsadvies
beeldkwaliteitsplan
Valleipark
LEUSDEN

Geacht college,

In aansluiting op ons schrijven d.d. 8 november 2012 berichten wij u hierbij het volgende:

Voorgelegd is een aangepast beeldkwaliteitplan (Beeldkwaliteitplan Valleipark Leusden, november 2012) met betrekking tot de te realiseren woonbebouwing in de uitbreidingswijk Valleipark. Daarnaast blijkt ook de stedenbouwkundige opzet voor dit plangebied, mede als gevolg van de huidige marktsituatie, belangrijk gewijzigd. Afhankelijk van de marktvraag, en de van daaruit gewenste woontypologie, zal het gebied stedenbouwkundig gefaseerd in een verkaveling worden uitgewerkt. Hiervoor is een stedenbouwkundig faseringsplan opgesteld.

Er kan worden ingestemd met de getoonde stedenbouwkundige uitgangspunten. Een en ander geeft op voorhand, vanuit welstandsoogpunt, geen aanleiding tot bezwaren. Verder bestaat er waardering voor de in het beeldkwaliteitplan genoemde uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte en de verschijningsvorm van de bebouwing. De te realiseren groene erfafscheidingen, grenzend aan openbaar gebied (en openbaar water!), zullen daarbij een belangrijke positieve bijdrage gaan leveren aan het uiteindelijke omgevingsbeeld. Het lijkt dan ook zinvol om te bezien of hiervoor (privaatrechtelijk?) een instandhoudingsplicht kan worden vastgelegd.

Wij zien met belangstelling de verdere ontwikkelingen in Valleipark tegemoet.

Namens de commissie,

ir. J.W.P. van Laarhoven, secretaris.