

Zienswijzennota

Ontwerp bestemmingsplan

Leusden-zuid

18 september 2017



Inleiding

In het kader van de wettelijke procedure heeft het ontwerp bestemmingsplan Leusden-zuid vanaf 25 mei 2017 zes weken ter inzage gelegen om iedereen in de gelegenheid te stellen zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Dit is op 24 mei gepubliceerd in de Staatscourant en het gemeenteblad online. Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn er 4 zienswijzen ingediend. In deze nota worden de zienswijzen beantwoord. Een kopie van de zienswijzen en een namenlijst van de indieners zijn als bijlagen 1 en 2 bij deze nota opgenomen.

Hieronder staat een samenvatting en de beantwoording van de zienswijzen. Tot slot worden alle aanpassingen op het ontwerp bestemmingsplan samengevat.

Zienswijzen

Zienswijze 1 –Stichting De Boom

Samenvatting

De bestemming natuur ter plaatse van Hamersveldseweg 146/146a is onterecht daar gelegd. Het huidig gebruik van deze gronden is ten behoeve van opslagterrein en tuin bij het huidige bedrijf van stichting de Boom en landbouwgrond. Stichting de Boom maakt hiertegen ernstig bezwaar en verzoekt de bestemming aan te passen naar het werkelijk gebruik. Ook de bestemming groen ten zuiden van Tabaksteeg wordt nog steeds gebruikt als landbouwgrond. Verzocht wordt het gebruik ten behoeve van landbouw toe te voegen in de bestemming.

Antwoord

De bestemming tot natuur is inderdaad niet uitgevoerd op een aantal plaatsen en in plaats daarvan over het voormalige PON spoorlijn gerealiseerd. De bestemmingen “Natuur” en de “Waarde Ecologie” worden hierop aangepast.

Aan de vigerende bestemming “Groen” gelegen aan de zuidzijde van de Tabaksteeg is geen invulling gegeven ook is geen gebruik gemaakt van de ter plaatse aangeduide wijzigingsbevoegdheid naar een buitenplaats. Over de bestemming van de agrarische strook ten zuiden van Tabaksteeg zijn onlangs gesprekken gestart. Op dit moment wijzigen van de bestemming zou de indruk kunnen geven dat die nieuwe bestemming de planologische visie voor de komende jaren is. Dit zou een verkeerde indruk voor het gebied oproepen. Om die reden is er voor gekozen om het betreffende gebied uit dit bestemmingsplan te halen. Een uitzondering wordt gemaakt voor het deel wat is gelegen te westen van de Rijk van Loenenbaan, de daar bestemde grond voor “Groen” zal wel worden gewijzigd naar het huidig agrarisch gebruik en krijgt de bestemming ‘Agrarisch’.

Conclusie

- De bestemming “Natuur” wordt op de verbeelding aangepast.
- De dubbelbestemming “Waarde - Ecologie” wordt op de verbeelding aangepast.
- De bestemming “Bedrijf - Landgoed- en natuurbeheer” wordt op de verbeelding vergroot tot het hele erf van Hamersveldseweg 146/146a, maar krijgt geen extra bebouwingsmogelijkheden.
- De bestemming “Groen” ten zuiden van Tabaksteeg en westelijk gelegen van de Rijk van Loenenbaan wordt op de verbeelding gewijzigd naar “Agrarisch”.

- Zuidelijk van de Tabaksteeg wordt het overig deel van de bestemming “Groen” buiten dit bestemmingsplan gelaten, daarmee wordt ook het gebied wijzigingsbevoegdheid -1 verwijderd.

Zienswijze 2

Samenvatting

De groenstrook bij Koningin Julianalaan 71 is in 2016 verkocht ten behoeve van de uitbreiding van de tuin. Deze grond is echter nog steeds bestemd voor groen. Verzocht wordt de bestemming aan te passen ten behoeve van de tuin.

Antwoord

De bestemming van deze strook zal worden gewijzigd ten behoeve van de tuin.

Conclusie

- De bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied” ten noorden van het perceel Koningin Julianalaan 71 wordt ter hoogte van de tuin gewijzigd in de bestemming “Tuin”.

Zienswijze 3

Samenvatting

Een suggestie is om een heg te plaatsen in de strook tussen de Arnhemseweg en het fietspad erlangs, vanaf de kruising Arnhemseweg/Prinses Margrietlaan. Dit is geluidswerend, snelheidsbeperkend, verbetert de uitstraling en is veiliger voor fietsers.

Antwoord

Een heg zoals voorgesteld is toegestaan binnen de huidige bestemming en heeft daardoor dus geen aanpassing in het bestemmingsplan. De suggestie is doorgegeven aan de beheerder van de weg: provincie Utrecht.

Conclusie

Het ontwerp bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 4 – Gasunie

Samenvatting

1. De aardgasleiding wordt op de verbeelding niet correct weergegeven. Verzoek is dit correct weer te geven, inclusief de belemmeringsstrook van 4 meter aan weerszijden.
2. Verzocht wordt om artikel 20 lid 3 aan te vullen met ‘mits het geen kwetsbaar object betreft’.
3. Wijzigingsbevoegdheid artikel 28 uit te breiden met:
 - ..voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar de nieuwe bestemming samenvalt met de dubbel bestemming “Leiding-Gas”, schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.
 - de wijziging vormt geen belemmering uit oogpunt van externe veiligheid.

Antwoord

1. De aardgasleiding is correct weergegeven op de verbeelding, er ontbreekt echter een tweede leiding bedoeld voor vloeistofvanger of afblaasvanger. Ook voor deze leiding dient een belemmeringsstrook van 4 meter in acht te worden genomen, deze zone valt deels samen met die van de gasleiding zelf. De tweede leiding wordt alsnog toegevoegd op de verbeelding en overeenkomstig zal de dubbelbestemming “Leiding – Gas” ook worden aangepast.
2. Aan art. 20 lid 3 wordt toegevoegd:
Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.
3. Besloten is het plangebied van het bestemmingsplan aan te passen, hierdoor maakt het gebied wijzigingsbevoegdheid geen onderdeel meer uit van dit plan. De opmerkingen voor het aanvullen van art. 28 zijn daarmee achterhaald.

Conclusie

- De ligging van de tweede gasleiding wordt toegevoegd en de dubbelbestemming “Leiding – Gas” wordt aangepast.
- Regels bij artikelen 20 wordt conform de beantwoording aangepast.

Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

Toelichting

- Beschrijving van het Plangebied en de beschrijvingen m.b.t. de wijzigingsmogelijkheid voor realisatie van een buitenplaats worden aangepast of verwijderd.

Regels

- Artikelen 20 lid 3 wordt aangevuld met:
Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Verbeelding (Plankaart)

- De bestemming “Natuur” wordt op de verbeelding aangepast.
- De dubbelbestemming “Waarde – Ecologie” wordt op de verbeelding aangepast.
- De bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” wordt doorgetrokken ter hoogte van de voormalige spoorlijn / Tabaksteeg.
- De bestemming “Bedrijf” wordt op de verbeelding vergroot tot het hele erf van Hamersveldseweg 146/146a, maar krijgt geen extra bebouwingsmogelijkheden.
- De bestemming “Groen” ten zuiden van Tabaksteeg en westelijk gelegen van de Rijk van Loenenbaan wordt gewijzigd naar “Agrarisch”.
- Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1 wordt verwijderd.
- Het plangebied ten zuiden van Tabaksteeg wordt gewijzigd, het grootste deel van de bestemming “Groen” wordt buiten dit bestemmingsplan gehouden.
- De Aanduiding “spoorweg” t.h.v. de Hamersveldseweg wordt verwijderd.
- De bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied” ten noorden van het perceel Koningin Julianalaan 71 wordt ter hoogte van de tuin gewijzigd in de bestemming “Tuin”.
- De tweede gasleiding t.h.v. De Roo van Alderwereltlaan wordt alsnog opgenomen en bijbehorende dubbelbestemming “Leiding-Gas” wordt overeenkomstig aangepast.

Ambtshalve Aanpassingen

In overleg met Woningstichting Leusden is vermeld dat de functiewijzigingen die zij eerder in een inspraakreactie hebben gevraagd deels toch opgenomen kunnen worden in het bestemmingsplan. Dit betreft de onderdelen wonen en de uitbreiding van horeca. Door middel van de geleverde onderbouwing hiervoor is deze functiewijziging concreet genoeg en voldoende onderbouwd. In het kader van een gezonde exploitatie van MFC Antares is in de gemeenteraad van 23 maart 2017 de verruiming van de bestemming besproken.

Reactie 5 – Woningstichting Leusden

Samenvatting

1. Graag de mogelijkheid opnemen om binnen de bestemming Centrum -1 wonen toe te staan voor zone B op de tweede verdieping.
2. Bij functionele verkaveling voor het gebouw MFC Antares wordt uitgegaan van een horecazone van totaal circa 445 m². Wij verzoeken u om het toegestane metrage aan te passen naar maximaal 350 m².
3. Ook willen we graag de mogelijkheid hebben om centrale of backoffice kantoorfunctie te faciliteren. In de huidige formulering zijn deze gelieerde kantoorfuncties niet genoemd bij omschreven SBI-codes. Wij verzoeken u om dit wel te benoemen.
4. De bestemming Centrum 1 staat sportvoorzieningen toe t/m categorie 2. Echter, de sportzaal in Antares valt in deze lijst onder categorie 3.1 en is daarmee als sportzaal niet in de bestemming opgenomen. Wij verzoeken u om de sportzaal als zodanig positief te bestemmen.

Antwoord

1. Uit nader overleg tussen de gemeente en de woningstichting is zone B met de helft verkleind en overeengekomen is medewerking te verlenen aan het planologisch mogelijk maken van 6 woningen. Deze woningen worden mogelijk gemaakt op de tweede verdieping, overeenkomstig de locatie zoals is weergegeven op de tekening BT-03 (Plattegrond tweede verdieping / Verdeling verhuurbaar vloeroppervlak) als “Toekomstige sociale huurwoningen”.
2. In de regels worden horecavoorzieningen uitgebreid naar 450 m².
3. Bij maatschappelijke voorzieningen zijn volgens lijst 3 SBI code 84 kantoren toegestaan. Zelfstandige kantoren worden echter niet toegestaan, wel zal een bij de overige functies een bijhorende beperkte kantoorfunctie mogelijk gemaakt worden.
4. Sportvoorzieningen in de categorie 3.1 worden specifiek ook opgenomen in de regels.

Conclusie

De gemaakte opmerkingen krijgen een doorvertaling in de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan middels een ambtshalve aanpassing.

Algemeen

- Het bestemmingsplan ‘N226 Reconstructie bij Leusden Zuid’ wordt overgenomen in dit bestemmingsplan.
- Het wijzigingsplan ‘Leusden-zuid Loysderhoek’ wordt overgenomen in dit bestemmingsplan.
- De bestemming “Groen” ten zuiden van de Tabaksteeg wordt voor het grootste deel verwijderd en resterend deel krijgt de bestemming “Agrarisch”. De ter plaats aangegeven “Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1” wordt in zijn geheel uit het bestemmingsplan gehaald.

Toelichting

- De paragraaf met betrekking tot het provinciaal beleid wordt aangepast naar het actuele beleid evenals het Waterbeheerplan van het Waterschap. De aanpassingen hebben geen gevolgen voor de regels en verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan.
- De ruimtelijke onderbouwing voor de uitbreiding van horeca en woningen in MFC Antares wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd.
- Bij alle onderdelen waar in de toelichting het “wijzigingsgebied 1” is beschreven zal worden verwijderd
- Het wijzigen van het plangebied ten zuiden van de Tabaksteeg.

Regels

- In de bestemming Centrum - 1 wordt een ‘sportzaal’ toegestaan in categorie 3.1 (SBI code 931A), tot een vloeroppervlak van 1000 m².
- In de bestemming Centrum - 1 worden woningen toegestaan op de 2^e verdieping ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting”. Bij gebruiksregels wordt de voorwaardelijk verplichting verwoord.
- In de bestemming Centrum - 1 wordt de maximale oppervlakte ten behoeve van horecavoorzieningen verhoogd tot 450 m².
- In de bestemming Centrum - 1 wordt toegevoegd:
 - i. niet-zelfstandige kantoren, met dien verstande dat de oppervlakte voor kantoren maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van die betreffende functie of voorziening bedraagt;
- In de bestemming Centrum - 2 wordt tevens een maximum aantal bouwlagen opgenomen.
- In de bestemming Waarde - Ecologie onder lid 24.2 Bouwregels worden een tweetal voorwaarden overgenomen uit het bestemmingsplan ‘N226 Reconstructie bij Leusden Zuid’;
- In de bijlage bij de Regels: in Lijst 2 bij kantines is een foutieve ‘Grootste afstand’ opgenomen (30) dit is aangepast naar 10 meter.

Verbeelding (Plankaart)

- Bij de bestemming “Centrum - 1” wordt de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - wonen” toegevoegd.
- Het bouwvlak van de bestemming Centrum - 2 wordt aangepast aan de werkelijke situatie, tevens worden daarbinnen de bouwhoogten nader aangeduid.
- Bij de Roo van Alderwereltlaan 37 worden de bestemming “Wonen” en “Tuin” uitgebreid vanwege de koop van een groenstrook.
- De bestemming “Groen” ten zuiden van de Tabaksteeg wordt voor het grootste deel verwijderd een resterend deel krijgt de bestemming “Agrarisch”.

Bijlagen

Bijlage 1: Zienswijzen

Bijlage 2: Namenlijst indieners zienswijzen en adres gegevens

Bijlage 1

Zienswijze 1

Geachte heer, mevrouw

Naar aanleiding van het ter inzage gelegde bestemmingsplan Leusden-Zuid maakt ondergetekende, rentmeester/gemachtigde van Stichting de Boom, eigenaar van percelen gelegen in het plangebied, haar zienswijze op het bestemmingsplan aan u kenbaar.

Inspraaknota

Naar aanleiding van uw inspraaknota van mei 2017 wordt als volgt gereageerd. Het is met 't Schoutenhuis dat namens Stichting de Boom heeft gereageerd, maar Stichting de Boom zelf door middel van haar gemachtigd rentmeester (ondergetekende). U wordt verzocht dit aan te passen in de inspraaknota. Het huidige bestemmingsplan 'Tabaksteeg' was bij het vaststellen daarvan met in overeenstemming met de werkelijkheid. Eigendommen van de Stichting, nabij Hamersveldseweg 146/146a, waren aangeduid als ecologische verbindingzone, terwijl deze percelen in gebruik zijn als tuin, opslagterrein bij het bedrijf van Stichting de Boom en landbouwgrond.

Kennelijk omwille van de provinciale ecologische compensatieverplichtingen is die bestemming ondanks het bezwaar dat eertijds ook gemaakt werd, door de gemeente Leusden gehandhaafd.

Het toen en nog steeds bestaand gebruik was toegestaan ingevolge de overgangsrechtelijke bepalingen in het bestemmingsplan 'Tabaksteeg', reden om op dat moment niet in beroep te gaan bij de Raad van State.

Er is met verbazing kennis genomen van het feit dat in het nieuwe bestemmingsplan van Leusden-Zuid, waarin twee bestemmingsplannen worden samengevoegd, de gemeente zich geen rekenschap geeft van het gegeven dat de situatie sinds 2006 niet gewijzigd is. De bestemming van de gronden waartegen deze zienswijze zich richt, is nog steeds onjuist althans met in overeenstemming met de werkelijke situatie. Hier komt bij dat ten gevolge van artikel 33.2 lid D. het bestaande en bestendige gebruik niet langer zou mogen worden voortgezet.

Stichting de Boom maakt hiertegen ernstig bezwaar.

De gemeente heeft sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Tabaksteeg' geen enkele poging ondernomen om zelfs maar in gesprek te raken over aanpassing van het gebruik aan de bestemming. Op grond van de relevante jurisprudentie dient de bestemming thans in overeenstemming te worden gebracht met het werkelijke gebruik. In uw reactienota staat daarnaast een aperte fout, om niet te zeggen een leugen(!) De gemeente stelt: "Het gebruik van de gronden is echter wel conform deze bestemming" Bijgaand gelieve u enkele afbeeldingen aan te treffen waaruit duidelijk moge blijken dat daarvan geen sprake is. Er zijn geen hoge natuurwaarden aanwezig en het terrein is volstrekt met geschikt voor gebruik als ecologische verbindingzone. De gronden vormen geen belangrijke schakel tussen "het zuiden en de zone langs de Tabaksteeg". De zogenaamde verbinding naar het zuiden loopt dood op agrarisch gebied. Zo er al een ecologische verbinding is, dan vindt die plaats over de voormalige spoorlijn.

Stichting de Boom heeft de spoorlijn in de winter van 2017, met subsidie van de provincie Utrecht, omgevormd tot natuur. In dat kader bevreemdt ook de spoorbestemming die het bestemmingsplan Leusden-Zuid aan de voormalige Ponlijn gegeven heeft. De betreffende gronden zijn eigendom van Stichting de Boom en als natuur in gebruik en daartoe omgevormd. De gezochte ecologische compensatie, zo daar nog sprake van is, zou daar gevonden kunnen worden.

Namens Stichting de Boom wordt dan ook opperste verbazing uitgesproken over de inhoud van uw reactie op de inspraak die Stichting de Boom geleverd heeft. De Stichting voelt zich volstrekt niet serieus genomen.

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat de landbouwgrond, die ook als zodanig in exploitatie is geweest gedurende de afgelopen tien jaar als 'groen' is bestemd. Op zichzelf genomen is dit een toekomstige

bestemming waar de Stichting mee zou kunnen instemmen, maar de voorschriften bij de bestemming 'groen' alsmede de eerder genoemde overgangsrechtelijke bepalingen maken dat de Stichting bij deze verzoekt om aan de bestemming 'groen' toe te voegen -gebruik als landbouwgrond'. Conform de relevante jurisprudentie bent u daartoe ook gehouden. In het vertrouwen u hiermee voldoende te informeren wordt uw reactie met interesse tegemoet gezien.

Met vriendelijke groet,

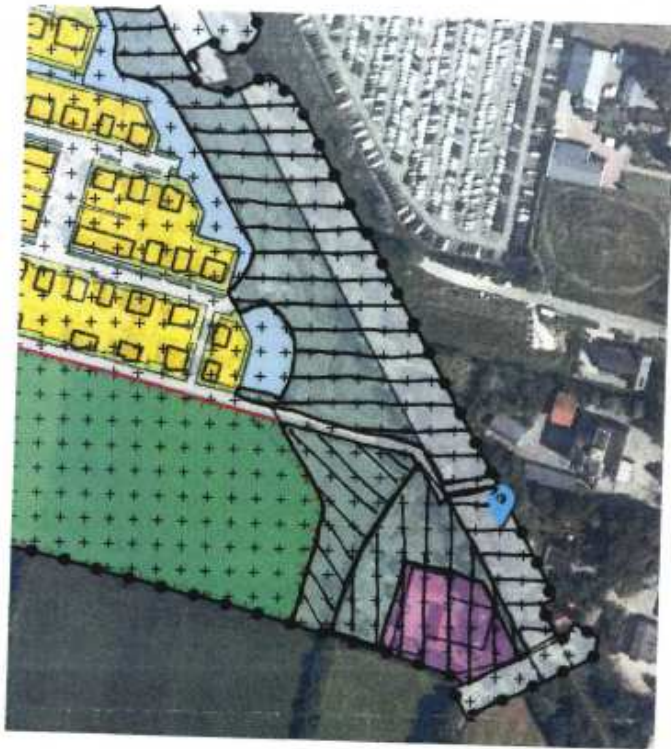
Bijlagen:



Ontwerp Bestemmingsplan Leusden-Zuid



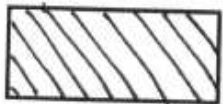
Werkelijke situatie



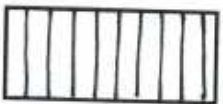
Aanwijzingen om verbeelding in overeenstemming te brengen met de werkelijkheid



Bestemming Natuur



Bestemming Groen (landbouwgrond)



Bestemming Bedrijf - landgoed en natuurbeheer

Zienswijze 2

Geachte mensen,

In het ontwerp bestemmingsplan Leusden-zuid is nog niet verwerkt dat op 20 april 2016 de overdracht heeft plaatsgevonden van een stukje gemeentegrond op de hoek van de koningin Julianalaan en Amalia van Solmslaan, ten gunste van Koningin Julianalaan **.

In de akte van overdracht staat dat het voornemen bestaat om bij de eerstvolgende actualisering van het bestemmingsplan het perceel grond de bestemming "Tuin" te geven. Graag alsnog uitvoering van dit voornemen.

Dat de grond op de gemeentelijke website nog steeds als groenstrook te koop wordt aangeboden duidt op enige achterstand in Uw administratie.

Met vriendelijke groeten en de meeste hoogachting,

Zienswijze 3

Geacht gemeentebestuur,

Hierbij dien ik graag een zienswijze voor het ontwerp bestemmingsplan Leusden-zuid.

De enige opmerking en suggestie die ik graag zou willen doen aan het gemeentebestuur is om een heg te creëren vanaf het kruispunt Arnhemseweg - Pr. Margrietlaan. In de strook tussen de Arnhemseweg en het fietspad is een rijtje klinkers die gemakkelijk kunnen worden verwijderd en een groenbeplanting daarvoor in de plaats zou veel voordelen met zich meebrengen:

- 1) geluidswerend effect voor huizen aan de Arnhemseweg, die relatief dicht op de weg staan;
- 2) snelheidsbeperkend effect voor auto's op de Arnhemseweg (wetende dat het een provinciale weg is en de gemeente hierover met de provincie dient te overleggen).
- 3) uitstraling van dat deel van de Arnhemseweg verbetert aanzienlijk
- 4) het belangrijkste: de veiligheid voor de fietsers op het fietspad en de voetgangers op de Arnhemseweg wordt verhoogd.

De lengte van de beoogde groenbeplanting moet nader worden bepaald. Voor de hand ligt om dit tot de parkeerplaatsen te doen die even verderop zien ingetekend en waar de klinkerstrook breder is, echter; wellicht is het voor meerdere plekken relevant te onderzoeken. Graag plaats ik tot slot de opmerking dat ik geen direct belanghebbende ben.

Ik hoop dat het gemeentebestuur dit kan en wil oppakken.

Met vriendelijke groet,

Zienswijze 4

Geachte Raad,

Uit een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 24 mei 2017, nr. 29705, blijkt dat het bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

Met ingang van 1 januari 2016 zijn delen van de eigendommen van Gasunie Transport Services B.V. onder algemene titel overgegaan naar Gasunie Grid Services B.V. Deze zienswijze wordt namens beiden (verder: Gasunie) ingediend, ieder voor zover het zijn bevoegdheden betreft. Alle correspondentie kan plaatsvinden via het postadres van Gasunie Transport Services B.V.

In het kader van het vooroverleg hebben wij een reactie ingezonden. Gebleken is, dat u niet alle opmerkingen niet heeft overgenomen in het nu voorliggende ontwerp.

In het plangebied ligt een gastransportleiding van ons bedrijf.

Verbeelding

Ligging gastransportleiding niet correct weergegeven

De ligging van de in het plangebied aanwezige aardgastransportleiding is niet correct weergegeven (bijlage 1). Wij verzoeken u om de ligging correct weer te geven en de gehele leiding te voorzien van een belemmeringenstrook van een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

De digitale (leiding)gegevens worden verzonden aan: gemeentecaieusden.nl Planregels

Planregels

Aanvullen afwijken van bouwregels

Wij verzoeken u het toetsingskader in artikel 20 lid 3 zodanig aan te vullen dat er alleen bij omgevingsvergunning van de bouwregels afgeweken kan worden mits het geen kwetsbaar object betreft.

Wijzigingsgebied

Wij verzoeken u de wijzigingsbevoegdheid in artikel 28 uit te breiden met de volgende bepalingen:

- voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar de nieuwe bestemming samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- de wijziging vormt geen belemmering uit oogpunt van externe veiligheid.

het wijzigingsgebied ligt binnen de invloedssfeer (= 1% letaliteitsgrens) van een aardgastransportleiding. Daarmee zijn de bepalingen uit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Zo is op grond van artikel 14, 2e lid Bevb het niet toegestaan om nieuwe bestemmingen binnen de belemmeringenstrook te creëren die het oprichten van bouwwerken toestaan. Op grond van het derde lid zijn er geen kwetsbare objecten toegestaan binnen de belemmeringenstrook. Daarnaast zijn de bepalingen uit artikel 11 (PR) en artikel 12 (GR) van toepassing. Op dit moment wordt onvoldoende rekening gehouden met de aanwezigheid van de aardgastransportleiding.

Voordat wordt overgegaan tot vaststelling van het onderhavige plan, verzoeken wij u ons de beoogde wijziging(en) voor te leggen. Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend,
Adviseur Omgevingsmanagement

Bijlage: Weergave ligging leiding W-520-06

Gasunie Transport Services B.V.

Datum: 03 juli 2017

Ons kenmerk: OPW 17.02257

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingplan "Leusden- Zuid"

BIJLAGE 1: Weergave ligging leiding W-520-06



Leiding W-520-06

Reactie 5

Betreft: zienswijze op ontwerp bestemmingsplan 'Leusden Zuid'

Leusden, 4 juli 2017

Geacht college,

Wij hebben kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan 'Leusden Zuid' dat tot en met 5 juli 2017 ter inzage ligt. Met deze brief geven wij onze zienswijze, die mede te zien is in het licht van ons streven naar verbetering van de mogelijkheden voor maatschappelijke benutting en exploitatie van MFC Antares.

Alle onderstaande opmerkingen zijn daarom gericht op het – binnen kaders – optimaliseren van de planologische gebruiksruimte binnen Antares, hetgeen ook beoogd en benoemd is in het raadsvoorstel 'Exploitatie multifunctioneel centrum (MFC) Antares' waar de gemeenteraad op 23 maart 2017 een besluit over heeft genomen.

Bestemming – Artikel 6 Centrum-1 – Wonen

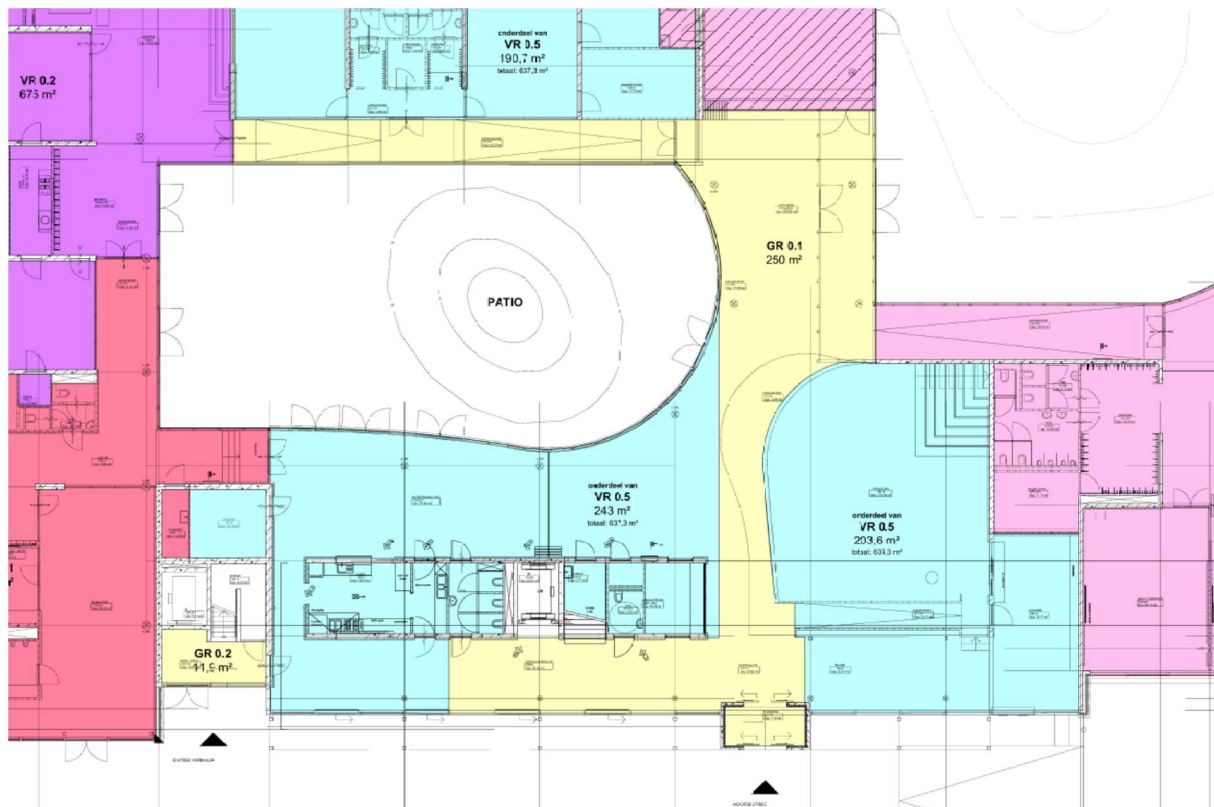
Het gehele bouwblok MFC Antares heeft de bestemming 'Centrum 1'. Daarbinnen is wonen niet toegestaan. Deze bestemming willen wij wel graag opgenomen zien. De bestemming hoeft niet te gelden voor het gehele blok. Zoals u bekend is, is wonen alleen voorzien in onderstaande zone B van het bouwblok, op de tweede verdieping.



De positie van de woonfunctie binnen het bouwblok is duidelijk gecommuniceerd op de informatieavond die op 8 juni jongstleden is georganiseerd voor omwonenden. Aan de bestemming dient door ons uiteraard nog uitwerking te worden gegeven.

Bestemming – Artikel 6 Centrum-1 – Horecavoorzieningen

Met de omschreven SBI-codes kunnen wij prima uit de voeten. Echter de limitering tot 150 m² verkoopvloeroppervlak staat op gespannen voet met de feitelijke situatie in Antares. In de functionele verkaveling die wij hebben uitgewerkt – en die ook getoond is op de genoemde informatieavond – is de horecazone totaal circa 445 m² (waarvan circa 350 m² 'verkoopvloeroppervlak'). Zie de twee lichtblauwe zones in onderstaand fragment van de plattegrond.



Wij verzoeken u om het toegestane metrage aan te passen naar maximaal 350 m2.

Bestemming – Bijlage 1 bij de regels – lijst 3 Toegelaten maatschappelijke voorzieningen

Met de omschreven SBI-codes kunnen wij prima uit de voeten. Echter zouden wij ook graag de mogelijkheid hebben om centrale of backoffice kantoorfunctie te faciliteren voor deze organisaties die deze maatschappelijke functies vormgeven. In de huidige formulering zijn deze gelieerde kantoorfuncties niet genoemd. Wij verzoeken u om dit wel te benoemen.

Bestemming – Bijlage 1 bij de regels – lijst 5 Toegelaten sportvoorzieningen

De bestemming Centrum 1 staat sportvoorzieningen toe t/m categorie 2. Echter, de sportzaal in Antares valt in deze lijst onder categorie 3.1 en is daarmee als sportzaal niet in de bestemming opgenomen. Wij verzoeken u om de sportzaal als zodanig positief te bestemmen.

Wij vertrouwen er op dat u onze zienswijze naar waarde weet te schatten en kunt vertalen in de noodzakelijke ambtshalve aanpassingen ten behoeve van het vast te stellen bestemmingsplan. Wij zijn uiteraard bereid om één en ander nader aan u toe te lichten.

Hoogachtend,

Woningstichting Leusden

Manager bedrijfsvoering

Bijlage: verslag en impressie informatieavond 8 juni 2017

Op donderdag 8 juni 2017 heeft een informatieavond plaats gevonden in het kader van het bestemmingsplan 'Leusden Zuid' en het streven van de Wst Leusden naar verbetering van de mogelijkheden voor maatschappelijke benutting en exploitatie van MFC Antares. Deze informatieavond vond plaats in samenwerking met de gemeente Leusden en Voilá. Voor deze avond hebben alle inwoners van Leusden Zuid ('oud' en Tabaksteeg) een uitnodiging ontvangen. Er waren informatiepanelen opgesteld, met daarop schetsen en plattegronden van Antares en van de voorgestane aanpassingen (verplaatsing horeca, toegang naar sport, scheiding verkeersstromen, locatie sociale huurwoningen). Bij elk paneel stond een medewerker van Wst. Leusden om vragen te beantwoorden.

Belangrijkste vragen en opmerkingen:

- Er is veel gepraat over de overlast van schooljeugd op de pleinen, hangjongeren op zowel de pleinen als bij de fietsenstalling (en het licht in diezelfde fietsenstalling dat altijd maar brandt en dus hangers trekt).
- De bieb is veelbesproken: er is vooral vraag naar een servicepunt. Het is overigens de bedoeling dat dit servicepunt gaat terugkeren. De nieuwe exploitanten van het multifunctionele deel van Antares zijn daarover in gesprek met de bieb.
- Er waren vragen over de inrichting en de mogelijkheden van de horeca in Antares. Deze zijn nader toegelicht door zowel Wst. Leusden als de nieuwe exploitant. Op de voorgenomen verplaatsing van de horeca (naar een centrale positie in Antares) waren louter positieve reacties.
- Er waren vragen over de plek voor jongeren in Antares: hoe worden die benaderd en wat kunnen we ze aanbieden?
- In het gebouw staan brievenbussen waar mensen hun wensen en ideeën in kwijt kunnen. Ook kunnen mensen aangeven als ze graag mee willen denken of doen.
- Veelgehoorde opmerking ging over het gemis aan intimiteit op het Máximaplein.

Specifiek: woningen in Antares

- Vraag is of er aparte bergingen komen voor deze appartementen, want nu veel overlast van fietsen en de fietsenstalling is altijd open (niet veilig voor je fiets en hangjongeren). Scholen zijn en blijven verantwoordelijk voor de fietsenstalling en zullen hier aandacht aan moeten geven.
- Er waren diverse vragen over het type woningen (er wordt ontwikkeld tot 'loftwoningen': groter dan een studio, maar wel alles in één open ruimte). Ook meldden zich al enkele gegadigden voor deze woningen.
- Er wordt gevraagd of de sportschool geen overlast veroorzaakt voor de woningen een verdieping hoger. Denk aan de muziek/groepslessen enz.. Hier dient rekening mee te worden gehouden bij het ontwerp en de bouw van deze woningen.
- Vragen over huurprijs, omvang en wanneer start verhuur. Wst. Leusden zal hier in een volgende nieuwsbrief aandacht aan geven.

Samengevat: de beleving en vervolg

- Komende zomer zal er het nodige verbouwd gaan worden, waardoor er nieuwe kansen en mogelijkheden ontstaan voor de exploitatie en levendigheid van Antares.
- De "Spullenmannen" blijven; goed gevoel dat zij er voor gaan zorgen dat de mensen Antares weten te vinden. Zij krijgen een prominentere rol in het gebouw.
- De gemeente Leusden ondersteunt alle initiatieven van harte en stelt de komende drie jaar geld beschikbaar om ideeën uit te werken en mogelijk te maken.
- Er is initiatief genomen om een werkgroep/stichting op te starten die zich vooral gaat richten op de jeugd na de basisschool en de buurtbewoners. Hier is veel animo voor.
- Of er na de zomers weer een open dag komt

- De samenwerking tussen Kinderopvang Humanitas, SKA en Voila is erg prettig en er wordt gewerkt aan één doorgaande lijn en daadwerkelijke samenwerking op de werkvloer.
- Kinderopvang Humanitas en Stichting Voila hebben besloten om met ingang van komend schooljaar iemand te benoemen die zich (voorlopig) 8 uur per week in gaat zetten voor o.a. het opzetten en coördineren van de naschoolse activiteiten, zodat het werk van de huidige beheerder (Wst. Leusden) goed overgenomen kan worden.