



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Onderbouwing

MFC Antares

Gemeente Leusden

Datum: 13 september 2017

Projectnummer: 170422

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Begrenzing locatie	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
2.3	Beoordeling initiatief in relatie tot de omgeving	7
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Haalbaarheid	13
4.1	Milieu	13
4.2	Flora en fauna	18
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.4	Water	19
4.5	Verkeer en parkeren	20
5	Uitvoerbaarheid	21
5.1	Economische uitvoerbaarheid	21
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6	Conclusie	22

Bijlagen

- Bijlage 1: Verslag en impressie informatieavond

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningstichting Leusden is voornemens om op de tweede verdieping van het bestaande MFC Antares te Leusden 6 sociale huurwoningen te realiseren. Tevens wil men maximaal 450 m² brutovloeroppervlak aan horeca realiseren.

Het MFC Antares is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Leusden-zuid, dat tot en met 5 juli 2017 ter inzage heeft gelegen. De door Woningstichting Leusden gewenste ontwikkeling is hierin niet meegenomen. Om die reden heeft Woningstichting Leusden een zienswijze ingediend op dit ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente Leusden heeft aangegeven bereid te zijn de gevraagde wijzigingen te verwerken in het vast te stellen bestemmingsplan Leusden-zuid. Als voorwaarde hierbij stelt de gemeente dat de ontwikkeling goed onderbouwd moet worden. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Begrenzing locatie

Het MFC Antares ligt aan het Máximaplein, in Leusden-zuid. Aan het Máximaplein zijn de centrumfuncties voor Leusden-zuid gesitueerd in drie afzonderlijke gebouwen. Het MFC wordt aan de zuidzijde begrensd door het Máximaplein, aan de westzijde door het Prins Clausplein en aan de noord- en oostzijde door het Willem Alexanderhof.

Op de navolgende afbeeldingen is globaal de ligging en de begrenzing van de locatie weergegeven.



Globale ligging plangebied met aanduiding locatie (in rood) (bron: OpenTopo)



Globale begrenzing plangebied met aanduiding locatie (in rood) (bron: Ruimtelijke plannen)

1.3 Leeswijzer

Deze onderbouwing is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de beschrijving van het initiatief. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het project moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 sluit ten slotte af met een korte conclusie.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In het MFC Antares zijn meerdere basisscholen, een peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, een wijkcentrum met een kleine horecavoorziening, een bibliotheek en een sportzaal gevestigd. Ook staan op dit moment delen van het gebouw leeg. De betreffende gronden hebben in het ontwerpbestemmingsplan Leusden-zuid de bestemming 'Centrum - 1' gekregen.

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke voorzieningen in de categorieën 1 en 2 in de van de regels deel uitmakende bijlage 1 'Lijst 3 - Toegelaten maatschappelijke voorzieningen';
- b cultuur en ontspanning in de categorieën 1 en 2 in de van de regels deel uitmakende bijlage 1 'Lijst 4 - Toegelaten cultuur en ontspanning';
- c sportvoorzieningen en fitness in de categorieën 1 en 2 in de van de regels deel uitmakende bijlage 1 'Lijst 5 - Toegelaten sportvoorzieningen';
- d multifunctionele voorzieningen die naar soort behoren en passen bij de overige voorzieningen binnen deze bestemming en die naar gevolgen voor de omgeving daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
- e dienstverlening;
- f horecavoorzieningen in de van de regels deel uitmakende bijlage 1 'Lijst 2 - Toegelaten horecatypen', tot een maximaal verkoopvloeroppervlak van 150 m² en e.e.a. met uitzondering van cafetaria's en snackbars;
- g groen- en parkeervoorzieningen, waterpartijen, en fiets- en voetpaden, en
- h bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals technische ruimten en nutsvoorzieningen.

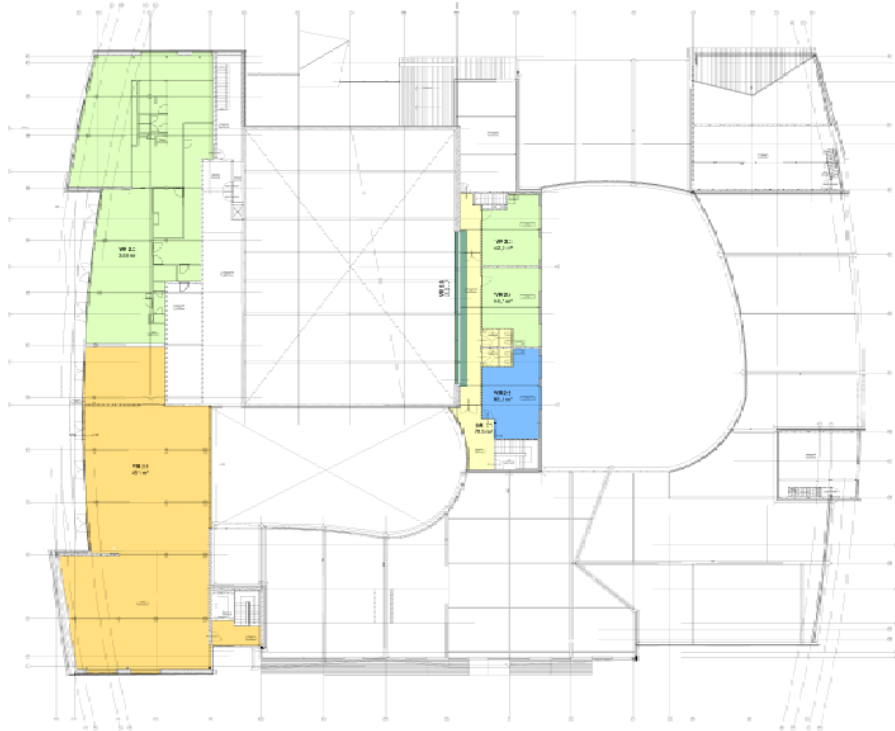
2.2 Toekomstige situatie

Woningstichting Leusden is voornemens om op de tweede verdieping van het MFC Antares te Leusden 6 sociale huurwoningen te realiseren. Tevens wil men 450 m² aan horeca realiseren. Ten behoeve van de ontwikkeling dient de bestemming 'Centrum - 1' als volgt te worden aangepast:

- Aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' toevoegen en op 2e verdieping (of 3e bouwlaag) woningen toestaan ter plaatse van de aanduiding;
- Maximale oppervlakte horeca verhogen tot 450m² brutovloeroppervlak.

Woningen

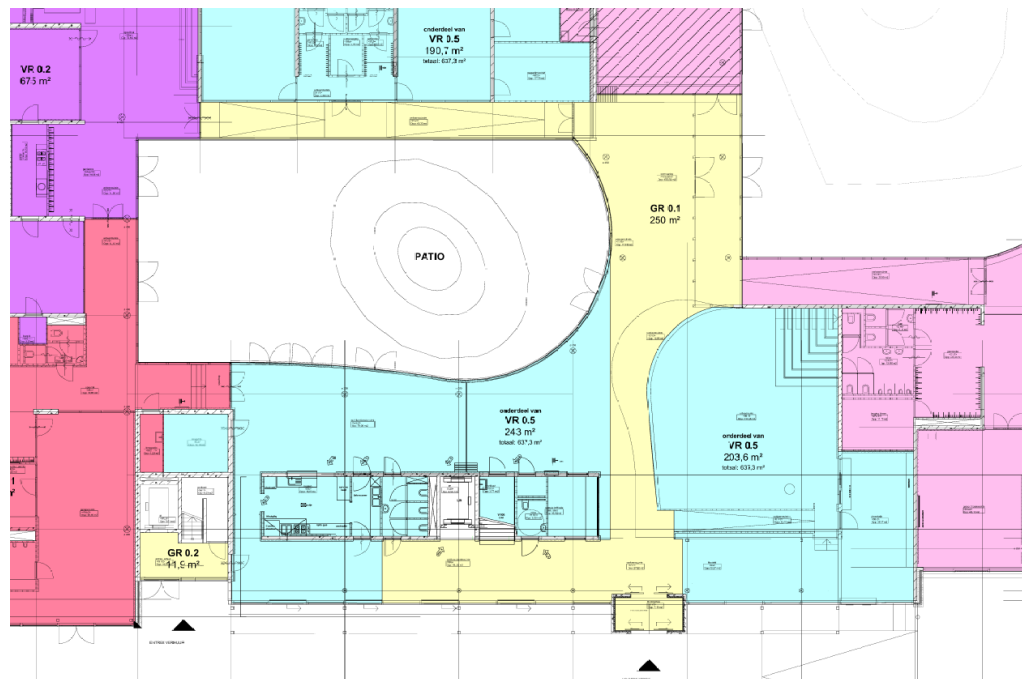
De 6 sociale huurwoningen worden gerealiseerd op de tweede verdieping, aan de zijde van het Prins Clausplein. Op de navolgende afbeelding is in oranje weergegeven waar de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' dient te worden opgenomen. De woningen dienen gerealiseerd te kunnen worden ter plaatse van de aangeduide zone.



Uitsnede bouwplan 2^e verdieping, met in oranje locatie woningen (bron: Alphaplan)

Horeca

In het ontwerpbestemmingsplan 'Leusden-zuid' is het verkoopvloeroppervlak voor de functie horeca gemaximeerd tot 150 m². Deze limitering is voor Woningstichting Leusden ongewenst. In de praktijk is namelijk gebleken dat de vraag naar horeca op deze locatie groter is dan de mogelijkheden. In het uitgewerkte bouwplan, zoals navolgend weergegeven, is in totaal sprake van circa 445 m² aan horeca (waarvan circa 350 m² verkoopvloeroppervlak).



Uitsnede bouwplan begane grond, met in lichtblauw locatie horeca (bron: Alphaplan)

2.3 Beoordeling initiatief in relatie tot de omgeving

2.3.1 Ruimtelijk

Met de invulling van een deels leegstaand MFC wordt bijgedragen aan een dynamischer omgeving en een betere uitstraling van het pand en directe omgeving. Gebruik van een bestaand pand past binnen de doelstelling van een zorgvuldig ruimtegebruik.

2.3.2 Functioneel

In dit kader kan worden gesteld dat de woonfunctie passend is in deze omgeving. Woningen zorgen voor een levendig centrum, waar ook in de avonduren reuring is. Ook zorgt de woonfunctie voor sociale controle en veiligheid. Woningen nabij voorzieningen zijn kansrijk. Door de invulling van het gebouw, zal de ruimtelijke kwaliteit op deze beeldbepalende locatie aanzienlijk verbeteren. De woonfunctie is alom aanwezig in de omgeving van de locatie. Ook in het ten zuiden van het MFC gelegen Winkelcentrum Zuidhoek bevinden zich op de verdiepingen woningen.

Voor horeca geldt vrijwel hetzelfde. In het 'Winkelcentrum Zuidhoek' bevinden zich op de begane grond verschillende horecazaken. Ook in het MFC Antares is de functie horeca reeds toegestaan. Een uitbreiding van 300 m² is bovendien dusdanig kleinschalig, dat dit nauwelijks impact heeft op de omgeving.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nastreeft. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Bij elk project dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is. Dit is gedefinieerd als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onderhavig plan betreft een woningbouwlocatie en een andere stedelijke ontwikkeling en is dus aan te merken als stedelijke ontwikkeling.

Hiernaast dient te worden beoordeeld of het project ook gezien zijn schaal en aard moet worden getoetst aan de Ladder. Uit jurisprudentie is namelijk inmiddels gebleken dat bij kleinschalige projecten, zoals de bouw van enkele woningen, geen toetsing vereist wordt. Voor andere stedelijke functies, zoals horeca, geldt dat 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt.

Onderhavig plan betreft de realisatie van zes woningen en een toevoeging van 300 m² horeca en kan dus als kleinschalig worden beschouwd. Om die reden is het nalopen van de ladder niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel de behoefte aan de woning te worden aangetoond. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1.

Voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)

Op 12 december 2016 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (PRS) vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. De structuurvisie is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten. In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de verordening.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

- duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- beschermen kwaliteiten;
- dynamisch landelijk gebied.

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

Toetsing

Algemene beleidslijn verstedelijking

De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wordt verstedelijking zoveel mogelijk gekoppeld aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk. De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit.

De provincie geeft aan dat we in de kenniseconomie op een andere manier wonen en werken. De nabijheid van elkaar versterkende creatieve functies wordt steeds belangrijker. Dat heeft consequenties voor de ruimtelijke ontwikkeling van het land. De steden spelen hierin een steeds belangrijkere rol. In de provincie geldt dat vooral voor Utrecht en Amersfoort, maar ook voor de kleinere steden en dorpen. Functiemenging draagt bij aan de vitaliteit van het stedelijk gebied. Een groot accent bij verstedelijking ligt op de binnenstedelijke opgave. Het beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder uit het Besluit ruimtelijke ordening zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1.2.

Wonen – Binnenstedelijke woningbouw

Raadpleging van de digitale kaart van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) heeft uitgewezen dat het plangebied is aangewezen als gebied dat benut kan worden ten behoeve van binnenstedelijke woningbouw. De provincie Utrecht streeft er naar om twee derde van het woningbouwprogramma binnenstedelijk op te lossen. Dit biedt kansen om de leefbaarheid in steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en woonomgeving. Navolgende afbeelding geeft het woningbouwprogramma weer binnen de provincie Utrecht. 90 procent van het programma is binnen de rode contouren gesitueerd. Voor de regio Amersfoort, waar Leusden onder valt, geldt dat er opgenomen is dat 16.530 woningen worden gerealiseerd, waarvan 12.530 (circa 75 procent) binnenstedelijk.

	PRS 2013			Gerealiseerd 2013 t/m 2015	Herijking 2016		
	Binnenstedelijk	uitleg	totaal		Binnenstedelijk	uitleg + PM	totaal + PM
Regio Utrecht	32.545	7.750	40.295	6.452	39.255	1.270 + PM	40.525 + PM
Regio Amersfoort	11.970	4.510	16.480	1.822	12.530	4.000	16.530
Regio West	4.610	290	4.900	914	4.690	210	4.900
Regio Zuid Oost	6.125	375	6.500	2.023	6.200	375	6.575
Totaal Provincie Utrecht	55.250 (81 %)	12.925 (19 %)	68.175	11.211	62.675 (91 %)	5.855 (9 %)	68.530 + PM

Programma Woningbouw 2013 t/m 2028 (in aantallen woningen) (Bron: Provincie Utrecht).

Planspecifiek

Voorliggende opgave betreft de realisatie van zes woningen en een toevoeging van 300 m² horeca binnen een bestaand pand. In paragraaf 3.1.2 is voor het bouwplan reeds de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De toets aan de Ladder heeft aangetoond dat de ontwikkeling als kleinschalig kan worden beschouwd. Om die reden is het nalopen van de ladder niet noodzakelijk. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016) is op 12 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

Toetsing

Stedelijk gebied

Voor het besluitgebied zijn de regels ten aanzien van het stedelijk gebied van toepassing. De gronden binnen het stedelijk gebied zijn bestemd voor verdere verstedelijking: van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Daarnaast schrijft de verordening voor dat beschreven moet worden hoe rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassing van duurzame energiebronnen.

Planspecifiek

Voorliggend bouwplan voorziet in de vestiging/uitbreiding van stedelijke functies in de vorm van de realisatie van appartementen en horeca in een bestaand pand. De realisatie van woningbouw binnen het stedelijk gebied is geheel in lijn met de provinciale doelstelling. Gezien de woningbouwopgave van de regio Amersfoort in zijn algemeenheid en Leusden in het bijzonder en het kleinschalige karakter van de beoogde horeca is de ontwikkeling te verantwoorden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2016-2026

De Woonvisie 2016-2026 is een actualisatie van de Woonvisie 2012-2022 en is door de gemeenteraad vastgesteld op 9 juni 2016.

Behouden en versterken van de Leusdense kernkwaliteiten als dorps en groen blijven voorop staan. De “oude” Woonvisie ging uit van het beginsel “nee, tenzij...” voor wat betreft nieuwe projecten ten opzichte van de in uitvoering en voorbereiding zijnde woningbouwprojecten. Mede vanwege de economische crisis was een aantal jaren het consumentenvertrouwen en daardoor de vraag naar woningen laag. De Woonvisie 2016 -2026 gaat dan ook uit van een ander vertrekpunt. Om Leusden vitaal en krachtig te houden wordt planologische ruimte geboden voor de bouw van 800 - 1.200 woningen (peildatum 2016) tot 2026. Voor het grootste deel worden deze woningen gerealiseerd op locaties die al in ontwikkeling en/of in voorbereiding zijn. Voor een deel kunnen deze woningen ook op locaties binnen de rode contour worden gerealiseerd die voor herontwikkeling in aanmerking komen of die ruimtelijk gezien geschikt zijn voor woningbouw. De te realiseren woningen moeten vooral iets toevoegen aan de Leusdense woningvoorraad dat er niet of onvoldoende is. Dat kan zitten in de woning, het woonconcept en/of de wijze waarop een project tot stand komt. Het te realiseren programma hiervoor bestaat in hoofdzaak uit gezinswoningen. De onderbouwing van de behoefte aan de te realiseren woningen is aan de initiatiefnemer.

Aan de woonverkenning Leusden (ABF Research 2011) wordt het volgende ontleend: “Leusden heeft een bevolkingsopbouw met relatief veel kinderen, (potentiële) gezinnen vanaf 30 jaar en een nu nog beperkte groep senioren. Het aantal jonge huishoudens groeit mede door vestiging. Het cohort 15-24 jaar is kleiner dan de andere leeftijdsgroepen wat verklaard wordt door vertrek omwille van voornamelijk studiemotieven. Op termijn is de ontgroening daardoor beperkt. De vergrijzing neemt sterk toe. Hierdoor ontstaat naar verwachting een andere mix van huishoudens binnen de verschillende woonmilieus. Dit heeft effecten op het gebruik van de publieke ruimte en de behoefte aan voorzieningen.

Voor de wijk Tabaksteeg werd in de woonvisie in de periode 2012-2013 de bouw van 165 woningen voorzien. In Leusden Zuid stond voor de periode 2013-2014 de bouw van 44 woningen op de planning. Inmiddels is het 2017 en zijn deze woningen gebouwd en/of in aanbouw, danwel is omgevingsvergunning voor het bouwen verleend.

De woonvisie heeft niet alleen betrekking op nieuwbouw of herontwikkeling van locaties, maar biedt ook instrumenten waarmee de doorstroming, duurzaamheid en levensloopbestendigheid van woningen worden bevorderd.

Toetsing

Voor de realisatie van voldoende sociale huurwoningen zijn door de gemeente Leusden afspraken gemaakt met Woningstichting Leusden. De realisatie van 6 woningen in het MFC Anteres is passend binnen deze afspraken.

4 Haalbaarheid

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van een functieverandering of een ander gebruik. De bodem en het grondwater moeten geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Toetsing

Aangezien ten behoeve van de functiewijziging geen werkzaamheden in de bodem zullen plaatsvinden, is verder onderzoek niet noodzakelijk en vormt het aspect bodem ter plaatse geen belemmering voor het realiseren van de ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.1.2 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van zes woningen en een toevoeging van 300 m² horeca. Woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen. De nieuwe woningen komen niet te liggen binnen een wettelijke geluidszone van één van de omliggende wegen. Voor de wegen rondom het plangebied geldt een 30 km/uur regime. Voor deze wegen geldt geen verplichting vanuit de Wet geluidhinder voor een gedetailleerd akoestisch onderzoek.

Ondanks dat er geen onderzoeksverplichting geldt, dient wel te worden nagegaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De relevante weg voor de ontwikkeling betreft de Hekkeldreef. Voor deze weg is de navolgende berekening uitgevoerd.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	214	87	14
Snelheid personenwagens	30	30	30
Lichte vrachtwagens per uur	7	1	0
Zware vrachtwagens per uur	5	1	0
Snelheid zwaar verkeer	30	30	30
Wegdektype	Elementenverharding in keperverband		

Omgevingskenmerken:

Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	40
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.1
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	80
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	80
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	9
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	40

Resultaten:

Berekende geluidniveau in Letm :	53.838
Berekende geluidniveau in Lden :	52.737
Berekende geluidniveau in Lnight :	39.317

Uit de berekening blijkt dat de Hekkerdreef een straat is waar hoofdzakelijk bestemmingsverkeer komt de weg kent daardoor een lage verkeersintensiteit. De geluidbelasting vanwege de Hekkerdreef bedraagt maximaal 52.7 dB. In dit onderzoek wordt een correctie van 5 dB¹ toegepast aangezien de snelheid lager ligt dan 70 km/uur. Dit houdt in dat de geluidsbelasting, na correctie, 47.7 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering. Er is voor de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

¹ Op grond van de Wgh moet bij wegen met een snelheid tot 70 km/uur een aftrek voor het stiller worden van het verkeer (aftrek op grond van artikel 110g Wgh) van 5 dB worden toegepast. Voor 30 km-wegen is deze aftrek niet vastgelegd in de Wgh, omdat deze geen zone hebben. Bij lagere snelheden is het aandeel motorgeluid hoger dan van het bandengeluid. Het is aannemelijk dat het motorgeluid in de toekomst sterk zal afnemen, door gebruik van elektrische en hybride auto's, bij 30 km wegen is dan ook de aftrek voor het stiller worden van het verkeer (aftrek op grond van artikel 110g Wgh) van 5 dB toegepast. Hiermee is aangesloten bij de Raad van State uitspraak bij het bestemmingsplan "Parijsch Zuid" in Culmborg (zaaknummer: 201304862/3/R2)

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van zes woningen en een toevoeging van 300 m² horeca. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor wat betreft horeca. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit wordt gedaan door de toename van de luchtverontreiniging ten gevolge van extra verkeersbewegingen van het plan inzichtelijk te maken.

Berekening planbijdrage

De totale verkeersgeneratie van het plan wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteiten waarin het plan voorziet. Om de verkeersbijdrage te bepalen, is onder andere gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW². Bij de berekening van de verkeersgeneratie is ervan uitgegaan dat de activiteiten plaatsvinden in een matig stedelijk gebied in de omgeving 'centrum'.

In het plangebied worden maximaal 53 onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd. Hoewel het geen aanleunwoning of serviceflat betreft, zijn voor de verkeersgeneratie de kengetallen voor 'aanleunwoning en serviceflat' gebruikt. In het plangebied worden daarnaast tevens maximaal 59 vrije sector huur- en koopappartementen gerealiseerd. In navolgende tabel is de verkeersgeneratie van het plan weergegeven.

Functie	Omschrijving	Eenheid	Verkeersgeneratie	Verkeersgeneratie [mvt/etmaal]
Woningen	Huurhuis, sociale huur	6 woningen	4,7 per woning	28,2
Horeca	Café/bar/cafetaria	300 m ² bvo	10,0 per 100 m ² bvo	30
Totaal				58,2

Tabel. Verkeersgeneratie plan

² CROW publicatie 317, 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012.

De totale verkeersgeneratie van het plan bedraagt 58,2 motorvoertuigen per etmaal (weekdaggemiddelde). De verkeersgeneratie van het plan wordt voornamelijk veroorzaakt door auto's. Vanuit een worst case benadering is uitgegaan van 1% vrachtverkeer.

Met behulp van de NIBM-rekentool³ (versie juli 2016) is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan berekend. Een plan is in betekenende mate wanneer de toename van de luchtverontreiniging (NO₂ of PM₁₀) meer is dan 1,2 µg/m³. Wanneer een plan "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wm niet noodzakelijk.

Bij het opstellen van de NIBM-rekentool is uitgegaan van een worstcase situatie: bij de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging.

In de onderstaande tabel is de berekening met de NIBM-tool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	58,2
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van de ontwikkeling kleiner is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³, daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aangezien het plan NIBM is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding.

Toets grenswaarden

Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

³ Een rekenprogramma voor luchtkwaliteit, dat gebaseerd is op het luchtmodel CAR. Dit rekenmodel is gepubliceerd op InfoMil, door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu

4.1.4 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Toetsing

Door de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht is in juni 2015 een beoordeling uitgebracht ten aanzien van externe veiligheid. Aanleiding is het nieuw op te stellen conserverende bestemmingsplan Leusden-zuid waarin tevens een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed. Uit de beoordeling volgt dat voor zowel de route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen als de buisleiding een beperkte verantwoording noodzakelijk is. De beperkte verantwoording wordt gedeeltelijk in de rapportage van het RUD gegeven en dient te worden aangevuld met het advies van de brandweer. De volledige rapportage is als bijlage 1 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan Leusden-zuid. De rapportage van het RUD en vraagstelling m.b.t. het groepsrisico (GR) is tevens ter beoordeling voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht (vru) die beoordeling is als bijlage 2 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan Leusden-zuid. Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van zes woningen en een toevoeging van 300 m² horeca. Dit betreft een dusdanig kleinschalige ontwikkeling, dat kan worden aangesloten bij de conclusies van het onderzoek dat is uitgevoerd voor Leusden-zuid.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Gezien de aard van het gebied waar dit bestemmingsplan voor geldt, wordt een Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' gehanteerd. Deze wordt gebruikt in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid tussen woningen en/of andere gevoelige functies liggen. Het gaat daarbij in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De SvB 'functiemenging' kan indien gewenst ook worden toegepast in woonwijken waar een enkel bedrijf aanwezig is. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke situaties in de VNG-publicatie niet met richtafstanden bepaald, zoals bij bedrijventerreinen, maar met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Bij het opstellen van de SvB is de voorbeeldstaat uit de VNG-publicatie als uitgangspunt genomen. Hierbij zijn wel alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met richtafstanden en afstandsstappen. De SvB 'functiemenging' hanteert drie categorieën A, B en C met de volgende criteria voor de toelaatbaarheid:

- Categorie A
Bedrijfsactiviteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn dat deze direct naast of beneden woningen zijn toegestaan. De eisen uit het Bouwbesluit zijn toereikend.
- Categorie B
Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies.
- Categorie C
Activiteiten genoemd onder categorie B, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

Toetsing

Het bestemmingsplan Leusden-zuid bevat voor het MFC Antares diverse bedrijven waar een milieuzonering op van toepassing is. De te realiseren woningen grenzen aan een basisschool, sporthal en een sportschool. Dit type inrichtingen valt onder categorie B. Hiervoor geldt dat deze bouwkundig afgescheiden van milieugevoelige functies (wonen) aanwezig mogen zijn. Deze bouwkundige afscheiding is middels een voorwaardelijke verplichting geregeld in het bestemmingsplan Leusden-zuid. Woningen mogen niet eerder in gebruik worden genomen, dan dat sprake is van een bouwkundige afscheiding. In de nabijheid van het pand zijn voorts geen functies aanwezig die het leefklimaat van de woningen nadelig kunnen beïnvloeden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Toetsing

De ontwikkeling betreft enkel een functiewijziging van bestaande bebouwing. In en om het plangebied geen natuurwaarden aanwezig zijn die door de voorgenomen ontwikkeling zullen worden aangetast. Het uitvoeren van een onderzoek is daarmee niet noodzakelijk. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden uitgesloten door ontbreken van bomen en groenstructuur in de nabijheid van het pand. Gezien de omgeving worden geen beschermde plantensoorten verwacht. Het initiatief heeft niet tot gevolg dat beschermde flora en fauna worden belemmerd. Vanuit de natuurbeschermingswetgeving is er derhalve geen belemmerende werking op de ontwikkeling.

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van Natura 2000-gebieden en behoort ook niet tot de Ecologische Hoofdstructuur. Het is gezien de afstand, niet de verwachting dat het initiatief negatieve gevolgen voor deze gebieden kan hebben.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Toetsing

Aangezien de ontwikkeling uitsluitend een functiewijziging betreft vinden er geen bodemingreep plaats, waardoor geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het pand betreft geen Rijks- of gemeentelijk monument. Het aspect archeologie en cultuurhistorie spelen daarom geen rol in bij de realisatie van zes woningen en een toevoeging van 300 m² horeca.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Water

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging die uitsluitend in pandige werkzaamheden behoeft. Derhalve is geen sprake van een toename van verhard oppervlak of het dempen van open water. Bovendien is het maaiveld in de omgeving reeds volledig verhard. Watercompensatie ten behoeve van extra verhard oppervlak is voor de ontwikkeling van de ontwikkeling daardoor niet van toepassing.

Ter plaatse van de locatie zal ten behoeve van het voorgenomen initiatief geen extra verhard oppervlak worden gecreëerd. De ontwikkeling vindt alleen in pandig plaats en heeft hierdoor geen gevolgen voor het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Verkeer

De locatie ligt aan het Prins Clausplein. Via deze weg vindt ontsluiting plaats via de Hekkerdreef. De realisatie van zes woningen en een toevoeging van 300 m² horeca zal voor enige verkeersgeneratie zorgen. In de huidige situatie is echter reeds sprake van functies die verkeer genereren. De verkeersgeneratie die de ontwikkeling met zich meebrengt zal daarom weinig invloed hebben op de bestaande verkeersintensiteit op de omliggende wegen en kan derhalve worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

4.5.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is voor de ontwikkeling is uitgegaan van een centrum binnen gebiedstype matig stedelijk gebied.

De parkeernormen hierbij zijn als volgt:

Programma	Functie CROW	Omvang	Maximaal aantal parkeerplaatsen⁴	Benodigde parkeerplaatsen
Woningen	Huurhuis, sociale huur	6 woningen	1,7 per woning	10,2
Horeca	Café/bar/cafetaria	300 m ²	6 per 100 m ² bvo	18
totaal				29

Op basis van het huidige planologische regime zijn multifunctionele functies mogelijk in het plangebied die een (veel) grotere parkeerbehoefte hebben dan woningen en horeca. Er is dus geen sprake van een toenemende parkeerbehoefte. Het perceel biedt voldoende ruimte om het parkeren mogelijk te maken.

⁴ Bron: Crow publicatie 317

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Met verzoeker is een overeenkomst gesloten waarin is overeengekomen dat er geen kostenverhaal is. Hiermee is voldaan aan de wettelijke verplichtingen zoals deze zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan 'Leusden Zuid' en het streven van de Woningstichting Leusden naar verbetering van de mogelijkheden voor maatschappelijke benutting en exploitatie van MFC Antares is op 8 juni 2017 een informatieavond voor alle inwoners van Leusden Zuid georganiseerd. Het verslag en een impressie van deze informatieavond is als bijlage opgenomen bij deze onderbouwing.

6 Conclusie

Het plan voldoet aan alle criteria van een goede ruimtelijke ordening.

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 wordt 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.

