

Jeu de Boulesclub "De Hakhorst"
't Sluisje 6
Postbus 39
3830 AA Leusden
Telefoon 033-4563743
info@jbcdehakhorst.nl
www.jbcdehakhorst.nl



Gemeente Leusden
t.a.v. de heer Bunnik
Postbus 150,
3830 AD Leusden

Datum: 4 maart 2014

Betreft: Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding accommodatie JBC De Hakhorst

Geachte heer Bunnik,

Hierbij ontvangt u de Ruimtelijke onderbouwing voor de uitbreiding van de accommodatie van Jeu de Boulesclub De Hakhorst. Voor zover nodig verwijzen wij u tevens naar de documenten die gevoegd zijn bij onze aanvraag van de omgevingsvergunning om te bouwen d.d. 29 mei 2013.

1. Beschrijving van het project

Doel project

Het doel van het project is het aantal binnenbanen van de accommodatie van Jeu de Boulesclub De Hakhorst op gelijk niveau te brengen met het aantal buitenbanen.

Jeu-de-boules wordt bij onze club het gehele jaar door gespeeld. Dat kan op ten minste 6 dagen/dagdelen per week: 4 middagen en 2 avonden. Daarnaast worden er competities en toernooien gespeeld.

Op dit moment bestaat onze accommodatie uit 2 speelstroken van ieder 16 jeu-de-boulesbuitenbanen en een rondbooghal waarin 16 jeu-de-boulesbinnenbanen en een clubhuis zijn ondergebracht.

In principe wordt er óf op de buitenbanen óf op de binnenbanen gespeeld. Het maximum aantal gelijktijdig te gebruiken jeu-de-boulesbanen op onze accommodatie is dan ook 32. De buitenbanen worden veelal vanaf maart en bij redelijk weer gebruikt, de binnenbanen worden vanaf oktober en bij slecht weer gebruikt. Onze club is dus zowel een buitensport- als een binnensportvereniging.

Inhoud project

Het project omvat:

1. de aanleg van een nieuwe speelstrook met verlichting ten behoeve van 16 jeu-de-boulesbuitenbanen aan de zuidzijde van onze accommodatie. De afmetingen van deze speelstrook zijn 50 x 16 m. Deze speelstrook wordt aan drie zijden omgeven door een circa 1 m breed looppad. Tussen de bestaande speelstrook van 16 buitenbanen en de nieuw aan te leggen speelstrook komt een circa 3 m breed looppad;
2. de aanleg van een nieuw terras op de plaats van een deel van een bestaande speelstrook met buitenbanen;
3. de bouw van een rondbooghal ten behoeve van 16 jeu-de-boulesbinnenbanen en een vergroot clubhuis. De afmetingen van deze hal zijn 50 x 16 m. Deze hal komt aan de zuidzijde van de bestaande rondbooghal op de plaats van het bestaande terras en een deel van een bestaande speelstrook met buitenbanen. Beide hallen zullen door middel van een circa 3 m breed overdekt looppad over vrijwel hun gehele lengte met elkaar worden verbonden.

Door de beoogde bouw van de nieuwe rondbooghal wordt alleen de binnenbaancapaciteit vergroot. Het maximum aantal gelijktijdig te gebruiken jeu-de-boulesbanen blijft gelijk aan het huidige maximum aantal van 32 jeu-de-boulesbanen.

2. Ruimtelijke effecten

Planologische inpassing

De accommodatie van Jeu de Boulesclub De Hakhorst is gelegen aan 't Sluisje, de ontsluitingsweg van de toekomstige woonwijk Het Valleipark. In het bestemmingsplan "Valleipark 2009" is deze sportaccommodatie, inclusief parkeerterrein, en de omgeving planologisch ingepast. In het bestemmingsplan "(Herziening) Valleipark 2013" is de omgeving van onze accommodatie gewijzigd ingepast.

Verkeer

Het aan- en afrijdend verkeer zal vrijwel uitsluitend over de ontsluitingsweg van de toekomstige woonwijk van en naar de Asschatterweg rijden. Het aan- en afrijden van spelers en bezoekers van de accommodatie zal binnen beperkte tijdvensters plaatsvinden. Het aanrijden gebeurt gedurende circa een half uur voor aanvang van de wedstrijden (normaliter 13.00 resp. 20.00 uur) en het afrijden gedurende circa een uur na afloop van de wedstrijden (normaliter 16.00 resp. 23.00 uur). Het aantal auto's ligt normaliter tussen de 10 en 40 auto's per keer. Alleen bij enkele toernooien gelden afwijkende tijden en aantallen auto's.

Verder is er vrachtverkeer voor leveranties en afvalinzameling: gemiddeld een tot twee vrachtauto's per week. Het overige verkeer is alleen fietsverkeer met een omvang van 5 tot 40 fietsen per keer.

Parkeren

In het bestemmingsplan Valleipark 2009 is in de bestemming "Verkeer en Verblijf" een openbare parkeervoorziening van 62 parkeerplaatsen opgenomen. Dit aantal parkeerplaatsen is specifiek toegerekend aan de gebruikers van de jeu-de-boulesaccommodatie.

Het toegerekende aantal parkeerplaatsen past binnen de bij andere gemeenten gebruikelijke norm voor jeu-de-boulesaccommodaties. Er wordt dan rekening gehouden met 2 parkeerplaatsen per jeu-de-boulesbaan. Een logische aanname omdat er steeds 2 teams per baan spelen. In die benadering zouden er 64 parkeerplaatsen nodig zijn.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt de jeu-de-boulesactiviteit ook wel eens door gemeenten ondergebracht in de categorie "Sporthal" van de CROW-systematiek. In die benadering zijn er 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (bruto vloer oppervlak) nodig. Het bvo van de maximale baancapaciteit van onze accommodatie is 2 x 50 x 16 m = 1600 m². Dan zouden er zo'n 40 parkeerplaatsen nodig zijn.

In beide benaderingen is er volgens de norm voldoende parkeercapaciteit.

In de praktijk blijkt er ook voldoende parkeercapaciteit te zijn. In normale situaties staat het parkeerterrein bij onze club hooguit half vol. Bij drukke toernooien en competities wordt de beschikbare parkeercapaciteit voor 3/4 tot 4/5 benut. Bij uitzonderlijk drukke toernooien waarbij alle 32 jeu-de-boulesbanen worden gebruikt, zijn vrijwel alle parkeerplaatsen bezet (zo'n 6 keer per jaar).

Omdat het gebruik van onze accommodatie wordt gelimiteerd door het maximum aantal van 32 jeu-de-boulesbanen is ook in de toekomstige situatie praktisch geen tot nauwelijks parkeeroverlast van de jeu-de-boulesactiviteiten in de woonwijk te verwachten. Deze overlast, zo zich die al voordoet, zal hooguit enkele keren per jaar voorkomen.

Als in de toekomst toch een parkeerprobleem ontstaat, dan zal onze vereniging daarvoor flankerend beleid ontwikkelen. Hierbij denken wij aan het stimuleren van het gebruik van de fiets, het carpoolen en het spelen op minder drukke dagen. Limitering van het aantal dagen waarop enige parkeeroverlast in de woonwijk mag worden ondervonden is een volgende maatregel die in overleg met de gemeente kan worden afgesproken. In ieder geval zal dit aantal niet boven de 6 dagen per jaar uitkomen.

Binnen onze accommodatie is voldoende ruimte voor het stallen van de fietsen beschikbaar.

Aansluiting op het omliggende groen

De aansluiting van de accommodatie op het omliggende groen zal hetzelfde zijn als in de huidige situatie. De nieuwe rondbooghal zal aan de westzijde worden afgeschermd door opgaande coniferen en laurierhagen. Hierdoor zal deze hal vanaf de ontsluitingsweg van de woonwijk grotendeels aan het zicht worden

onttrokken. Ook de jeu-de-boulesbuitenbanen worden aan de west- en de zuidzijde afgeschermd door opgaande coniferen en laurierhagen. Aan de oostzijde zullen de nieuwe rondbooghal en de jeu-de-boulesbuitenbanen worden afgeschermd door opgaand struikgewas en grote bomen langs de oever van het Valleikanaal. Binnen de groene afschermingen bevinden zich rond de buitenbanen diverse borders met sierbeplanting.

3. Geldende planologische situatie

De beoogde aanleg van de nieuwe speelstrook met verlichting ten behoeve van 16 jeu-de-boulesbuitenbanen aan de zuidzijde van onze huidige accommodatie en de aanleg van het nieuwe terras vallen binnen de begrenzing van de bestemming “Sport – Jeu de Boules” van het vigerende bestemmingsplan Valleipark 2009. De beoogde nieuwe rondbooghal valt ook binnen de begrenzing van de bestemming “Sport – Jeu de Boules” van dat bestemmingsplan, maar valt buiten het in die bestemming aangegeven bouwvlak voor gebouwen. Hierdoor is een bestemmingsplanwijziging nodig of moet een omgevingsvergunning worden afgegeven waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

4. Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Rijks- en provinciaal beleid

Voor wat betreft de locatie van de accommodatie van JBC De Hakhorst in de nieuw te realiseren woonwijk Het Valleipark is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Valleipark 2009 rekening gehouden met de gevolgen van rijks- en provinciaal beleid.

Onze accommodatie ligt in de nabijheid van de Grebbelinie. Deze linie is aangemerkt als militair erfgoed. In de toelichting bij de provinciale ruimtelijke structuurvisie wordt aangegeven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van de linies het behouden en versterken van de openheid van de voormalige inundatiegebieden en de samenhang tussen de elementen van de linie van groot belang is. De huidige bebouwing van de accommodatie van JBC De Hakhorst, de bestaande rondbooghal, is haaks op de linie georiënteerd. Daardoor is zoveel mogelijk rekening gehouden met het zicht op en vanaf de linie. Verder is de bebouwing van de accommodatie onderdeel van de structuur van de nieuwe woonwijk Het Valleipark. In de structuur van deze woonwijk wordt rekening gehouden met de Grebbelinie door middel van de groene wiggen die refereren aan schootsvelden.

Doordat de uitbreiding van de bebouwing van onze accommodatie met een nieuwe rondbooghal evenwijdig loopt aan het bestaande gebouw, en dus eveneens haaks op de linie staat, zal het zicht op en vanaf de linie nauwelijks worden beïnvloed. De structuur van de woonwijk voor wat betreft de groene wiggen die refereren aan schootsvelden blijft geheel intact.

Gemeentelijk beleid

Op dit ogenblik beschikt de accommodatie van JBC De Hakhorst over 16 jeu-de-boulesbinnenbanen en 32 jeu-de-boulesbuitenbanen. Omdat de sport jeu-de-boules bij onze vereniging het gehele jaar door (zomer en winter) in dezelfde mate wordt gespeeld, is het aantal binnenbanen op dit moment niet in balans met het aantal buitenbanen. Volgens de normen van de Nederlandse Jeu de Boules Bond (NJBB) dient een club van onze omvang, circa 300 leden, te beschikken over ten minste 32 binnen- en 32 buitenbanen.

Naar verwachting neemt het aantal senioren in Leusden de komende jaren sterk toe. Het aantal van circa 4.250 65-plussers in 2010 zal naar verwachting met ruim 40 % toenemen tot een aantal van circa 6.000 senioren. Daarnaast zal volgens het rapport “Ruimte voor sport” van het NOC*NSF de belangstelling voor jeu-de-boules als georganiseerde sport de komende jaren met bijna 70% toenemen.

In de gemeentelijke sport- en beweegnota “Ruimte voor sport” zijn bovenstaande trends in de ontwikkelde visie meegenomen. Centraal in die visie staat dat iedereen in Leusden moet kunnen sporten en bewegen zodat de vitaliteit van de Leusdenaren toeneemt. Als consequentie daarvan wordt gesteld dat “*de gemeente de voorwaarden zal scheppen waardoor de sportverenigingen zich als vitale sportorganisaties sterk kunnen profileren met een aantrekkelijk vraaggericht aanbod.*”

In de gemeentelijke “Nota Sportaccommodatiebeleid Leusden 2010 – 2020” wordt de demografische ontwikkeling binnen de gemeente Leusden en de gevolgen daarvan voor de sportbeoefening van de inwoners als volgt benoemd:

- *het inwonertal in Leusden blijft tot 2020 min of meer stabiel. De vergrijzing neemt sterk toe (dubbele vergrijzing);*
- *de vergrijzing van de bevolkingssamenstelling leidt tot een verschuiving in de belangstelling binnen de sport(accommodatie)sector. Ouderen kiezen vooral voor wandelen, golf, fietsen en jeu de boules;*
- *over het algemeen is het aanbod in Leusden passend bij de vraag en ligt het goed verspreid over de gemeente. Aangezien het inwonertal de komende 10 jaar niet zal stijgen, zal het aanbod over het algemeen ook voor de komende 10 jaar kwantitatief en kwalitatief passend zijn. Jeu de Boules vormt hierop een uitzondering. De verwachting is dat door de toenemende vergrijzing de behoefte aan het aantal Jeu de Boulesbanen toeneemt en*
- *wanneer in de toekomst een buitensportvereniging om uitbreiding van de capaciteit vraagt, hanteren we de planningsnormen van de landelijke sportbond om te bepalen of de uitbreiding noodzakelijk is en we deze willen faciliteren.*

Mede op grond van bovenstaande uitgangspunten is in die nota geconstateerd dat er een tekort is van 20 jeu-de-boulesbinnenbanen op de accommodatie van JBC De Hakhorst. Rekening houdend met de toekomstige ontwikkelingen (meer potentieel actieve ouderen) zal het huidige negatieve effect daarvan, zonder maatregelen, in de toekomst nog groter worden.

De leden van JBC De Hakhorst hebben zich in maart 2011 uitgesproken voor behoud en versterking van de vitaliteit van de vereniging door verjonging van het ledenbestand. Om deze verjonging te bewerkstelligen zal het ledental van onze club gedurende een aantal jaren moeten groeien. Zonder deze groei vergrijsd de club en neemt de vitaliteit af. De doelgroep van 45/50-plussers, ex-sporters, (aankomend) gepensioneerd/vutters en babyboomers zal in de komende jaren in Leusden zeer ruim en in toenemende mate voorhanden zijn.

JBC De Hakhorst heeft naast haar betekenis als sportvereniging ook een zeer belangrijke maatschappelijke functie. Wij zijn een sportvereniging die voor een belangrijk deel ouderen niet alleen letterlijk doet bewegen maar ook figuurlijk in beweging laat komen door het faciliteren van de onderlinge contacten, door de sociale samenhang daarvan en door de structurering van hun dagbesteding. Isolement en vereenzaming van ouderen worden op die manier gericht voorkomen. Dit zijn concrete neveneffecten van onze sportclub. De gemeente zal hieraan, onder meer gelet op hun zorgplicht in het kader van de Wmo, een buitengewoon groot belang hechten.

Daarnaast organiseert onze jeu-de-boulesvereniging regelmatig Buurtbouletoernooien. Dit zijn jeu-de-bouletoernooien waarvoor de bewoners van een bepaalde straat of buurt worden uitgenodigd. Zij kunnen daaraan gratis deelnemen zonder lid van onze vereniging te zijn. Ook zijn er geen verdere verplichtingen. De primaire doelstelling van deze Buurtbouletoernooien is promotie van de jeu-de-boulessport en het vergroten van de bekendheid van onze vereniging. Als belangrijke nevendoelstelling hierbij beogen wij op een ongedwongen en laagdrempelige manier bij te dragen aan het vergroten van de samenhang tussen en de onderlinge bekendheid van de bewoners in de betreffende straat of buurt.

Verder stellen wij onze accommodatie wekelijks gratis beschikbaar aan een groep mensen met een verstandelijke beperking. De begeleiding van deze groep wordt door vrijwilligers van onze vereniging gedaan.

Ten slotte ontvangen wij elk jaar gedurende 8 woensdagochtenden in het voorjaar alle ruim 400 kinderen van de groepen 7 en 8 van de Leusdense basisscholen om kennis te maken met het jeu-de-boulen als sport. Deze kennismaking vindt plaats in het kader van het project “De Kr*8* van Sport”.

Al de bovenstaande initiatieven passen uitstekend in het kader van het gemeentelijke beleid met betrekking tot “De Samenleving Voorop”. Om deze initiatieven te kunnen voortzetten is een vitale vereniging met veel actieve vrijwilligers noodzakelijk.

Door de uitbreiding met 16 jeu-de-boulesbinnenbanen wordt het huidige tekort aan binnenbanen bij onze vereniging opgeheven. Ook kan met deze uitbreiding de noodzakelijke groei voor het behoud en de versterking van de vitaliteit van onze vereniging verantwoord worden opgevangen. Door het behoud en de versterking van onze vitaliteit kunnen de functies en doelen van onze vereniging op sportief, sociaal en maatschappelijk gebied blijvend goed worden geborgd.

De beoogde uitbreiding van onze accommodatie met een nieuwe rondbooghal ten behoeve van 16 jeu-de-boulesbinnenbanen en een vergroot clubhuis past daarmee uitstekend in het geformuleerde beleid van bovengenoemde gemeentelijke nota's en in het gemeentelijke sportieve, sociale en maatschappelijke beleid.

5. Toetsing aan de milieuwetgeving

Milieuzonering

In de directe omgeving van onze accommodatie zijn geen bedrijven gelegen die op grond van hun (vergunde) activiteiten een belemmering zouden kunnen opleveren voor de bouw van de nieuwe rondbooghal.

Bodem

Eind 2010 is een verkennend bodemonderzoek op de locatie van JBC De Hakhorst uitgevoerd. De rapportage van het bodemonderzoek d.d. 1 december 2010 is bij de aanvraag gevoegd (PJ Milieu BV; 0631303A_2). Dit onderzoek is uitgevoerd in aanvulling op het verkennend bodemonderzoek uit 2006 op het aangrenzende perceel dat ten zuiden van onze accommodatie is gelegen (PJ Milieu BV; kenmerk 0631303A).

In de rapportage wordt geconcludeerd dat er op de onderzoekslocatie geen of slechts in lichte mate sprake is van verontreiniging. Wel wordt daarbij opgemerkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen onderzoek is gedaan naar asbest in de grond. Omdat tijdens het in 2006 uitgevoerde bodemonderzoek op het aangrenzende perceel asbest in de bodem/stort is aangetroffen, is het mogelijk dat ook ter plaatse van de onderzoekslocatie asbest in de bodem aanwezig zal zijn. De aanwezigheid van asbest ter plaatse van de nieuwe Jeu-de-boulebanen is inmiddels bevestigd door de gemeente die hier in het verleden een stort hebben gehad. Door de aanwezigheid van een laag grond (gemiddeld 50 cm dik) bovenop de stort wordt echter niet verwacht dat er sprake zal zijn van humane risico's door de aanwezigheid van asbest in de stort.

Omdat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbest in grondonderzoek is uitgevoerd, wordt door het onderzoeksbureau aanbevolen alsnog een (nader) asbest in grondonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek zou wellicht het beste kunnen worden uitgevoerd bij een bestemmingswijziging of herinrichting van de locatie. Door middel van dit onderzoek kan worden bevestigd of ter plaatse van de onderzoekslocatie inderdaad sprake is van aanwezigheid van asbest in de bodem.

De overige onderzoeksresultaten geven het onderzoeksbureau geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren. Wel wordt verwacht dat bij de afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie een aanvullend onderzoek kan worden verlangd in het kader van het Besluit bodemkwaliteit.

De eindconclusie in de rapportage is dat, met uitzondering van asbest in de grond, de actuele bodemkwaliteit in voldoende mate is vastgelegd en dat er op de onderzoekslocatie geen of slechts in lichte mate sprake is van verontreiniging.

De aanleg van de nieuwe speelstrook met 16 jeu-de-boulesbuitenbanen ten zuiden van de huidige accommodatie valt binnen het bestemmingsgebied. Onderzoek door de gemeente op deze locatie heeft uitgewezen dat er sprake is van verontreiniging met koper ter plaatse van boring 405. Aanvullend c.p. nader bodemonderzoek naar het sterk verhoogd gehalte koper is noodzakelijk. Naar verwachting is er sprake van een puntbron en kan volstaan worden met het verrichten van 4 boringen en enkele koperanalyses. De gemeente geeft aan dat de bovenste laag gesaneerd dient te worden. Hiervoor zal een voldoende diep cunet in de ter plaatse nog aanwezige bovengrond/afdeklaag/stort moeten worden uitgegraven. Het is aan het oordeel

van de gemeente of het nodig wordt geacht hiervoor een asbest in grondonderzoek uit te voeren. Door in het cunet een 50 cm dikke laag fundatiemateriaal van gebroken puin of vergelijkbaar materiaal aan te brengen, aangevuld met een toplaag van split ten behoeve van de jeu-de-boulesbanen, zal er in de nieuwe situatie geen sprake zijn van humane risico's door de aanwezigheid van asbest in de stort.

De aanleg van het nieuwe terras valt binnen het bestemmingsgebied. Dit terras komt op de plaats van een deel van de huidige jeu-de-boulesbuitenbanen. De bestaande ondergrond en fundatie zullen grotendeels voor dit nieuwe terras worden gebruikt. Hierdoor en gelet op de conclusies van bovenstaand verkennend bodemonderzoek, is ter plaatse van het nieuwe terras geen tot hooguit lichte verontreiniging van de grond te verwachten.

De bouw van de nieuwe rondbooghal valt eveneens binnen het bestemmingsgebied, maar buiten het vastgestelde bouwvlak voor gebouwen. Deze nieuwe rondbooghal wordt gebouwd op de plaats van het huidige terras en op een deel van de huidige jeu-de-boulesbuitenbanen.

De spanten van de hal worden gefundeerd op een ringbalk van 0,4 m breedte. Hiervoor dient een sleuf van 0,56 m breedte en 0,65 m diepte met een totale lengte van 137 m te worden gegraven. De totale oppervlakte van deze sleuf komt daarmee op circa 77 m². De onderkant van de te graven sleuf zal op ongeveer gelijke hoogte liggen met de onderkant van de bestaande fundatie van huidige de jeu-de-boulesbuitenbanen. Omdat er dus vrijwel uitsluitend in reeds geroerde grond zal worden gewerkt en gelet op de conclusies van bovenstaand verkennend bodemonderzoek, is ter plaatse van de ringbalk geen tot hooguit lichte verontreiniging van de grond te verwachten.

Uit bovenstaande blijkt dat er voor de beoogde uitbreiding van de accommodatie geen belemmeringen zijn met betrekking tot bodemverontreiniging. Aanvullende bodemonderzoeken zijn niet nodig.

Geluid

De sportaccommodatie van JBC De Hakhorst, is geen geluidgevoelige bestemming op grond van de Wet geluidhinder. Evenmin zijn er in de omgeving van onze locatie bedrijven gevestigd waarvan de relevante geluidzones tot over onze accommodatie lopen. Verder is de nieuwe rondbooghal gelegen buiten de wettelijke toetsingszone van 200 meter van de Asschatterweg.

Door de nieuwe rondbooghal zal het geluidniveau van onze accommodatie niet veranderen. Eventuele geluidseffecten van onze sportaccommodatie voor de omgeving zijn reeds meegenomen bij de vaststelling van de bestemmingsplannen Valleipark 2009 en (Herziening) Valleipark 2013.

Gelet op bovenstaande is een akoestisch onderzoek niet nodig.

Luchtkwaliteit

De nieuwe rondbooghal draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. De ontwikkeling voldoet daarmee ruim aan art. 5.16 lid 1 onder c van de Wet luchtkwaliteit, waarmee verdere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit dan ook niet noodzakelijk is.

Geur

Het aspect geur is niet relevant omdat er in de omgeving van onze accommodatie geen intensieve veehouderijen of andere bedrijven zijn gevestigd waarvan de relevante geurzones tot over onze accommodatie lopen.

Externe veiligheid

De nieuwe rondbooghal is niet binnen de toetsingsafstand van een hogedruk-gastransportleiding gelegen. Evenmin is deze binnen een afstand van 100 meter van de vastgestelde Route Gevaarlijke Stoffen (RGS) gelegen.

Conclusie

Er is nader geen nader onderzoek nodig naar de invloeden of effecten van of op enig milieuaspect.

6. Toetsing van natuur- en landschapswaarden

De aanleg van de speelstrook met 16 jeu-de-boulesbuitenbanen en een terras vallen binnen het vigerende bestemmingsplan. De eventuele aspecten met betrekking tot de natuur- en landschapswaarden zijn reeds meegenomen bij de vaststelling van de bestemmingsplannen Valleipark 2009 en (Herziening) Valleipark 2013.

De beoogde nieuwe rondbooghal wordt gebouwd op de plaats van het huidige terras en op een deel van de huidige jeu-de-boulesbuitenbanen. Ter plaatse zijn momenteel alleen verhard terrein (stoeptegels en split), enkele smalle stroken met buxushagen, een tiental 1 m hoge bolvormige coniferen en een drietal parasolplatanen aanwezig. Ter plaatse is geen enkele relevante natuurlijke begroeiing aanwezig. In de bestaande rondbooghal zijn met zekerheid geen vleermuizen aanwezig.

Tijdens de bouwwerkzaamheden zal zo nodig rekening worden gehouden met broedende vogels. Verder is er geen enkel effect op enige natuur- en landschapswaarde te verwachten.

Vanuit het oogpunt van natuur- en landschapswaarden zijn er dan ook geen belemmeringen te verwachten voor de bouw van de nieuwe rondbooghal.

7. Cultuurhistorische waarden en archeologische toets

Gelet op de Beleidskaart archeologie is de nieuwe rondbooghal gelegen in een gebied met hoge verwachtingswaarde. Ten behoeve van de nieuwe hal zal er een verstoring van de bodem dieper dan 0,3m, over een oppervlakte van circa 77 m² plaatsvinden. Ook zullen alle werkzaamheden vrijwel steeds worden uitgevoerd in reeds geroerde of verbeterde grond.

Gelet op bovenstaande kenmerken is er voor de bouw van de nieuwe rondbooghal geen vervolgonderzoek op archeologisch gebied nodig.

8. Beschrijving duurzaamheid project in stedenbouwkundige en bouwkundige zin

De nieuwe rondbooghal voldoet aan de daaraan te stellen eisen op grond van het Bouwbesluit. Door de oriëntatie en het ontwerp van de nieuwe hal kan gebruik worden gemaakt van passieve en actieve zonne-energie. Voor de uitbreiding zal FSC-hout worden toegepast.

9. De Watertoets

Het Waterschap Vallei en Veluwe oordeelt dat de nieuwe rondbooghal, als uitbreiding van de bestaande hal zonder functiewijziging, vanuit de waterhuishouding van beperkt belang is. Dit betekent dat geen essentieel waterbelang wordt geraakt.

Het Waterschap geeft op basis van bovenstaande een positief wateradvies.

10. Civieltechnische aspecten

Het enig relevante aspect in dit kader is de parkeervoorziening. De huidige voorziening voldoet in de huidige en in de toekomstige situatie. Zie hiervoor de beschouwing onder punt 2. Ruimtelijke effecten, bij "Parkeren".

11. Privaatrechtelijke aspecten

Wij gaan ervan uit dat de gemeente ons in het kader van het opstalrecht schriftelijk meedeelt akkoord te gaan met de aanleg van de nieuwe speelstrook met buitenbanen en met de bouw van de nieuwe rondbooghal. Om in de eindsituatie op onze accommodatie over 32 binnen- en 32 buitenbanen te kunnen beschikken, is uitbreiding van het gebied met opstalrecht nodig. Hiervoor moet een nieuwe overeenkomst worden gesloten. Wij stemmen ermee in dat in deze nieuwe overeenkomst wordt opgenomen dat ten hoogste 32 jeu-de-boulesbanen tegelijk in gebruik mogen zijn en dat op ten hoogste 6 dagen per jaar de parkeer capaciteit van 62 parkeerplaatsen mag worden overschreden.

12.Economische uitvoerbaarheid

In een besluitvormende algemene vergadering van de leden zal de financiële uitvoerbaarheid van de uitbreiding en de aanpassing van onze accommodatie worden gegarandeerd.

In principe zijn wij bereid een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente te sluiten. Wij zullen daarvoor eventueel nog een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren.

Ten slotte

Wij vertrouwen erop u hiermee een voldoende helder beeld te hebben gegeven van de Ruimtelijke onderbouwing voor de uitbreiding en de aanpassing van de accommodatie van JBC De Hakhorst aan 't Sluisje 6 in Leusden.

Wij zien uw reactie met grote belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van JBC De Hakhorst

P.J. van Wermeskerken
voorzitter