

NOTA VAN ZIENSWIJZEN en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan Mastenbroek 2

Ontwerp beeldkwaliteitsplan Mastenbroek 2



Gemeente Leusden

December 2021



Inhoud

Inleiding	2
Samenvatting zienswijzen en beantwoording.....	3
Indiener 1 – Jan van Arkelweg 43	3
Indiener 2 – Van Geijnstraat 25	3
Indiener 3 – Jan van Arkelweg 40B	4
Indiener 4 – Waterschap Vallei en Veluwe	4
Indiener 5 – Woningstichting Leusden.....	5
Overzicht aanpassingen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan	6
Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	6
Ambtshalve wijzigingen	6
Bijlage: Ingediende zienswijzen	7



Inleiding

Van 2 november tot en met 13 december 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan “Mastenbroek 2” ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was een ieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er in totaal vijf zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen, zodat deze ontvankelijk zijn.

In deze nota van zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

Deze nota van zienswijzen is geanonimiseerd, dit betreft ook de bijgevoegde originele zienswijzen.

Deze nota maakt onderdeel uit van het collegebesluit over het voorstel aan de gemeenteraad, hoe om te gaan met de zienswijzen en in welke mate deze aanleiding geven het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Mastenbroek 2 aan te passen.

Daarnaast is er ook aanleiding voor ambtshalve wijzigingen. Deze worden ook benoemd in het overzicht van wijzigingen in deze nota.



Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Indiener 1 – Jan van Arkelweg 43

<i>Onderdeel zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Verkeer op Jan van Arkelweg neemt toe met brede landbouwvoertuigen, te hard rijdende auto's, fietsers en wandelaars. Vanaf de Meester van Bergenweg is er geen zicht aan beide kanten. Verzoek is om dringend een goede oplossing te vinden voor de veiligheid bij de twee aansluitingen van de wijk op de Jan van Arkelweg.	Voor onder andere het effect op de Jan van Arkelweg hebben we verkeerskundig onderzoek gedaan in het kader van de ontwikkeling van de wijken Groot Agteveld en Mastenbroek 2. Aanvullend daarop zijn recente verkeerstellingen gedaan die laten zien dat de verkeerskundige situatie aanvaardbaar is. Voor de verkeersveiligheid zijn we het eens om de twee aansluitingen van de wijk aan de Jan van Arkelweg nader te bekijken. Op basis van onderzoek wordt een nieuw ontwerp voor deze aansluitingen gemaakt en uitgevoerd. Realisatie van een nieuw ontwerp heeft verder geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

Indiener 2 – Van Geijnstraat 25

<i>Onderdeel zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Indiener is op zoek naar starterswoning. Hier is te kort aan. Herhaaldelijk is door indiener ingebracht om ruimte te maken voor starterswoningen met een koopprijs onder de 300.000,-. Een derde zou bestaan uit goedkope woningen, maar dat blijken vooral (sociale) huurwoningen. Een groot deel wordt ingevuld met middeldure woningen, maar die zijn voor starters te duur. Ook de doorstroom vanuit bestaande woningen in Achterveld zal dit niet oplossen, aangezien koopwoningen in Achterveld doorgaans te duur zijn. Het huidige voorstel voldoet niet aan de vraag.	Aandacht voor starterswoningen in deze woningmarkt vinden we heel belangrijk. In het woonprogramma van Mastenbroek 2 is daarom uitgegaan van 35% sociale woningbouw, waaronder ook koop woningen. Als de grens voor betaalbare woningen op de grens van de Nationale Hypotheekgarantie wordt gelegd (€355.000,- in 2022) zijn er zelfs meer betaalbare woningen. 55% van het woningprogramma zijn betaalbare woningen. Ook is er aandacht nodig voor andere doelgroepen die een woning zoeken en deze niet makkelijk vinden. Daarom is er een divers aanbod in Mastenbroek gepland en kunnen niet alle woningen als starterswoningen gerealiseerd worden. Met de Woningstichting Leusden (WSL) vindt nog overleg plaats over de invulling van het sociale programma. Het kan zijn dat een deel van de geplande sociale huurwoningen als sociale koop wordt ingevuld, waardoor er (binnen de betaalbare woningen) een nog bredere spreiding van het aanbod aan koopwoningen is. In overleg met de



	ontwikkelaar wordt ook nog gezien of een deel van de (nog) niet concreet ingevulde middeldure woningen ook als koop(garant)woningen kunnen worden ontwikkeld.
--	---

Indiener 3 – Jan van Arkelweg 40B

<i>Onderdeel zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Ons uitzicht wordt het meest beïnvloed door het ontwerpbestemmingsplan. Omdat onze woning oost-west is georiënteerd is er visuele hinder door de rij woningen die achter ons gepland is. Graag zien we dat de goot- en/of nokhoogte wordt beperkt.	We begrijpen dat het ingrijpend is dat een nieuwe wijk in de buurt van de woning wordt ontwikkeld. Met het ontwerpen van de wijk is daarom geprobeerd rekening te houden met onder andere het uitzicht. Door de rij woningen dwars op de Jan van Arkelweg te plannen is de impact op de (visuele) hinder al minder. Daarnaast zijn de huidige goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 meter en 10 meter ook lager. Standaard is dit bij nieuwbouw meestal 6 meter en 11 meter. Met de ontwikkeling van een naastgelegen wijk moet wel rekening worden gehouden met een verandering van uitzicht.
In het beeldkwaliteitsplan is gepland dat onder andere tegen de erfafscheiding van onze woning een scherm met klimplanten is beoogd. Dit zal tot ingroei van klimplant in onze beukenhaag leiden. Wij vinden dat qua erfafscheiding op de reeds aanwezige erfafscheiding moet worden aangesloten.	Erfafscheidingen die grenzen tegen het erf van een ander perceel van een woning hoeven geen scherm met klimplanten. Dit moet hersteld worden in het beeldkwaliteitsplan. De uitvoering van de erfafscheiding moeten bewoners van aangrenzende percelen onderling bepalen.
Het noordwaarts doortrekken vanaf de Meester van Bergenweg van het pad aan de oostzijde van het plan zouden wandelaars meer mogelijkheden bieden om de noordzijde van het plangebied te betreden zonder hinder van gemotoriseerd verkeer.	De gemeente is met de eigenaar van de betreffende groenstrook in gesprek om de mogelijkheden van het creëren van een wandelpad door dit gebied en het maken van een aansluiting van dit pad op de padenstructuur in het ten noorden van het (bestemmings-)plangebied liggende gronden.

Indiener 4 – Waterschap Vallei en Veluwe

<i>Onderdeel zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Voor het inrichten van het plan met betrekking tot het verwerken van hemelwater wordt beschreven dat door piekbuien het hemelwater het rioolstelsel wordt overbelast en dat vuil water de straat in kan stromen. Dit is echter alleen als er sprake is van een gemengd stelsel, waarbij hemelwater in hetzelfde stelsel wordt afgevoerd als vuil water. Bij nieuwbouw is	Het ontwerp bestemmingsplan wordt op aspect aangepast: Het regenwaterafvoerstelsel kan overbelast raken, wat kan leiden tot wateroverlast.

het gebruikelijk dat de regenwaterafvoer is afgekoppeld van het rioolstelsel.	
Bij stedelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap diverse uitgangspunten. Dit betreffen onder andere: • De afwenteling van hemelwater; • Grondwaterneutraal bouwen; • Dimensionering van de watergangen (profielen en peilen); • En beheer van het watersysteem (stroken voor onderhoud en/of schouwpaden). De impact op het grondwater wordt niet besproken, de wijze waarop de waterberging wordt ingepast is summier beschreven (graag in kubieke meters in plaats van vierkante meters) en de nodige ruimte voor beheer en onderhoud is onderbelicht. Harde keuzen moeten hierin nog gemaakt worden, wat in dit stadium van de planontwikkeling ongewenst is. Het risico bestaat dat het plan tot uitwerking komt terwijl de voorwaarden van een robuust watersysteem onvoldoende zijn afgewogen en gedimensioneerd. Gebruikelijk is dat een waterstructuurplan wordt opgesteld. Anders moeten in ieder geval in de waterparagraaf de genoemde punten en afwegingen verder worden uitgewerkt en gedimensioneerd.	In de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het plan is aangegeven dat de wateropgave geheel binnen de plangrenzen wordt opgelost. In beginsel is dit ook zo gerealiseerd. Daar waar aan de noordzijde van het plangebied een watergang in privé-eigendom wordt uitgegeven is er nog discussie over de vraag over deze watergang geheel aan de wateropgave mag worden toegerekend. Als de uitkomst van de discussie is dat hiermee anders moet worden omgegaan, is er in het aan de gemeente te verkopen gebied ten noorden van de plangrens voldoende ruimte deze compensatie te vinden. Gemeente en waterschap Vallei en Veluwe zijn hierover in gesprek.

Indiener 5 – Woningstichting Leusden

Onderdeel zienswijze	Antwoord
De Woningstichting Leusden (WSL) heeft het voornemen 40 woningen in het plangebied te bouwen, waaronder de velden 2 en 3. Medio 2021 gaf de WSL al kanttekeningen aan over deze locaties. Hier zijn zogenaamde rug-aan-rug woningen gepland. Kenmerk hiervan is dat de meeste woningen aan drie zijden tegen elkaar grenzen, waardoor maar aan één zijde gevelopeningen mogelijk zijn. Het betreffen ook kleine percelen, waardoor zeer kleine voortuinen mogelijk zijn en geen achtertuinen. Daarnaast hebben woningen bij veld 2 raamopeningen op het noorden, waardoor er nagenoeg geen zoninval is. Of juist op het zuiden, waardoor het gevaar	In samenspraak tussen de toekomstig ontwikkelaar (Latei) en WSL heeft een verkenning plaatsgevonden of binnen de kaders van het bestemmingsplan een maakbaar plan op de velden 2 en 3 is te ontwikkelen. Uitkomst van deze exercitie en de gezamenlijke conclusie is dat dit in ieder geval voor wat betreft woningtype en doelgroep kan. Dit onderzoek van een stedenbouwkundig heeft parallel aan het indienen van de zienswijze plaatsgevonden. Op basis van een (te zijner tijd plaats te vinden) nadere architectuuruitwerking moet een oplossing worden gevonden voor de gemaakte opmerkingen over met name de raampartijen.



van oververhitting in de zomer zeer reëel is. Met deels andere woningtypen en andere bouwvormgeving lijkt een voor WSL aanvaardbare planinvulling tot stand te kunnen komen. Verzocht wordt het bestemmingsplan vast te stellen zodra de nadere uitwerking van deze percelen tot genoegen van betrokken partijen, waaronder de WSL, is afgerond.	Het bezwaar tegen de impact van de stedenbouwkundige opzet en de vertaling hiervan in het bestemmingsplan is daarmee achterhaald. Binnen de gegeven grenzen van het (concept)bestemmingsplan is naar het oordeel van betrokken partijen, waaronder de indiener van de zienswijze, een bouwplan realiseerbaar.
De WSL herhaalt hun aanbod om te participeren in de stuurgroep voor dit plan, wat mede kan zorgen voor een meer effectieve afstemming van opvattingen.	Over de wijze van betrekken van WSL bij de planuitwerking vindt overleg plaats tussen de ontwikkelaar en WSL. Dit aspect gaat niet over de inhoud van het bestemmingsplan, maar over de projectorganisatie van Mastenbroek 2.

Overzicht aanpassingen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

<i>Wijziging</i>
Bestemmingsplan: In paragraaf 2.3 wordt de tekst aangepast over klimaatadaptatie. De regel "Riolen kunnen de piekbuien niet aan en zullen overstromen, waardoor vuil water de straten in loopt." wordt verwijderd en vervangen door "Als de regenwaterafvoer de piekbuien niet aankan kan er sprake zijn van wateroverlast."

Ambtshalve wijzigingen

<i>Wijziging</i>	<i>Aanleiding</i>
Bestemmingsplan: Vier woningen aan de noordoostzijde krijgen de regeling voor de maximale hoogte die hoort bij alle vrijstaande twee-onder-één-kap woningen aan de noordzijde: namelijk een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 meter en 11 meter. Tevens wordt de ook specifieke bouwaanduiding "goothoogte" bij deze woningen toegepast, zodat 50% van de goot mag worden verhoogd naar 6 meter.	Per abuis zijn deze woningen niet aangeduid voor de gedeeltelijke verhoging van de goothoogte. Dit is onjuist overgenomen uit het beeldkwaliteitsplan en wordt dus hersteld.
Bestemmingsplan: Gedeeltelijke gootverhoging bij rijwoningen: Voor de rijwoningen zal onder voorwaarden zijn toegestaan de goothoogte te verhogen van 4 meter naar 6 meter. Dit betreft maximaal 50% van de gootlijn en kan worden toegepast bij kopwoningen en de achterzijde van de rijwoningen. Deze	Voor een gevarieerd straatbeeld en de optimalisatie van ontwikkelmogelijkheden kan de maximale goothoogte bij rijwoningen gedeeltelijk verhoogd. Het betreft de kopwoningen en de achterzijde van rijwoningen. Hierop worden het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan aangepast. Een hogere goot is alleen mogelijk als dit de architectonische



regeling zal niet worden toegepast bij de rijwoningen nabij Jan van Arkelweg 40B. Beeldkwaliteitsplan: In de tekst over nok- en goothoogtes wordt opgenomen onder welke voorwaarden en architectuurbeeld de goot bij rijwoningen mag worden verhoogd in aansluiting op het bestemmingsplan.	samenhang en de balans in het ontwerp niet verstoort.
---	--

[Bijlage: Ingediende zienswijzen](#)

Gemeenteraad Leusden
Postbus 150
3830 AD Leusden

Gemeente Leusden
Ingekomen: 22 NOV. 2021
Reg.nr.:

18 november 2021

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Mastenbroek 2 - Achterveld

Geachte Dames & Heren,

In het uitgebreide en overigens goed onderbouwde ontwerp komt van alles aan de orde, behalve de verkeerssituatie. Met name de twee aansluitingen op de Jan van Arkelweg.

In woon vanaf 1983 aan deze weg en zie een grote toename van verkeer.
Veel te hard rijdende auto's en motorfietsen. Brede landbouwvoertuigen.
En een toenemend aantal fietsers en wandelaars.

De Meester van Bergenweg sluit in een bocht bij de brandweerkazerne aan op de Jan van Arkelweg en biedt geen zicht naar beide kanten.
Nu al levensgevaarlijk....

Ik verzoek u dringend hiervoor een goede oplossing te vinden en die ook toe te passen vanaf de start van de werkzaamheden.

Met vriendelijke groet,



Van: Gemeente Leusden
Verzonden: woensdag 24 november 2021 16:00
Aan: Registratie
Onderwerp: FW: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Achterveld, Mastenbroek 2.

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 24 november 2021 15:26
Aan: Gemeente Leusden <Gemeente@leusden.nl>
Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Achterveld, Mastenbroek 2.

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED] [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Gemeente Leusden
Afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD Leusden.

Beste leden van de gemeenteraad Leusden,

Ik ben een starter uit Achterveld en al sinds lange tijd op zoek naar een koopwoning met tuin in Achterveld. Nu ben ik als 1-persoons huishouden op zoek naar een kleine koopwoning (< € 300.000) om het enigszins betaalbaar te houden. Ik sta hier niet alleen in. In Achterveld heeft een grote groep (veelal jongvolwassen) inwoners moeite met het vinden van een betaalbare koopwoning. Deze aangelegenheid zal u ook niet onbekend zijn, aangezien deze vraag al een aantal jaar heerst in Achterveld en u weet wat er onder uw inwoners speelt.

Nu ben ik sinds het begin van Mastenbroek 2 nauw betrokken geweest bij de ontwikkelingen omtrent dit project. Ik ben aanwezig geweest bij alle bijeenkomsten over Mastenbroek 2 en heb meegedacht over de invulling hiervan. Ik heb daarbij meerdere malen aangegeven dat er ruimte moet komen voor koopwoningen voor starters.

Ik heb inmiddels het bestemmingsplan Mastenbroek 2 ingezien en ik kan alleen maar concluderen dat dit totaal niet aansluit bij de gesprekken die zijn gevoerd in deze bijeenkomsten. Uit de gesprekken kwam naar voren dat een derde van de te bouwen woningen zou bestaan uit goedkope woningen (€ 275.000 – € 350.000), maar nu schetst mijn verbazing dat deze categorie grotendeels gevuld wordt met (sociale) huurwoningen. Er is slechts plaats voor welgeteld 10 goedkope rug-aan-rug koopwoningen. Naar mijn inziens wordt daarmee de plank volledig misgeslagen. Was dit nieuwbouwproject niet juist ook bedoeld om starters een kans te geven op de woningmarkt? Of ben ik tijdens al mijn bijgewoonde bijeenkomsten 'verkeerd geïnformeerd'?

In andere nieuwbouwprojecten in de gemeente Leusden is het wel mogelijk om smalle betaalbare rijwoningen (< € 300.000) in te passen, maar in Achterveld, waar een grote en nog altijd groeiende behoefte is naar betaalbare koopwoningen, is daar blijkbaar geen ruimte voor.

Een ander groot deel van de wijk wordt ingevuld met middeldure woningen (€ 350.000 - € 500.000), waaronder zich geen huurhuizen bevinden. Deze woningen zijn voor starters te duur en ook de doorstroom van bewoners uit bestaande woningen naar de nieuwbouw zal dit probleem niet oplossen. De koopwoningen (rijwoningen) in Achterveld zijn veelal te groot en daardoor te duur. In de laatste paar jaar heeft er amper een woning te koop gestaan voor minder dan € 300.000.

Door huurwoningen onderdeel te maken van de goedkope categorie woningen en slechts 10 goedkope koopwoningen op te nemen in het bestemmingsplan, wordt de krapte op de woningmarkt voor met name starters in Achterveld in stand gehouden. Hier ligt jullie verantwoordelijk. Er zou ruimte moeten zijn voor meer goedkope koopwoningen én huurwoningen, niet het één of het ander.

Ik zou graag met jullie in gesprek gaan om mijn zienswijze verder toe te lichten indien nodig. Ik verwacht allerminst dat er opnieuw serieus gekeken wordt naar het huidige plan en dat deze besproken wordt in de gemeenteraad, voordat deze definitief wordt. Het huidige voorstel voldoet niet aan de vraag en er wordt blijkbaar niet geluisterd naar de wensen van de inwoners die ook daadwerkelijk de bijeenkomsten bijwonen.

Ik hoor graag van u,

Met vriendelijke groet,



Woningcategorie	Aantal		Kavelopp. normkavel (m2)	Gem. kavelopp. gerealiseerd (m2)	Verskil tussen gerealiseerd en norm kavel (m2)
Categorie: goedkoop					
Rijwoningen 5,1m huur	15		120	104	-16
Rijwoningen 5,1m huur hoek	8		120	142	22
Levensloopbestendig 6,6m	0		120	n.v.t.	n.v.t.
Rug aan rug (koop)	10		100	105	5
Rug aan rug (huur)	8		60	0	-60
totaal goedkoop	41	(35%)			
Categorie: middelduur					
Rijwoningen 5,4m	21		140	139	-1
Rijwoningen 5,4m hoek	12		210	221	11
Rijwoningen 6,0m	4		140	144	4
Rijwoningen 6,0m hoek	4		210	223	13
totaal middelduur	41	(35%)			
Categorie: duur					
Twee onder één kap	24		310	315	5
Vrijstaand	4		440	451	11
Vrije kavels	6		550	508	-42
totaal duur	34	(29%)			
Totalen	116	100%			
Vrije kavels (buiten GREX)	5		440	439	-1

Bron: Gemeente Leusden (2021). Bestemmingsplan Toelichting. Achterveld, Mastenbroek 2. Projectnummer: 200198.01. ID: NL.IMRO.0327.276-0301. (https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0327.276-0301/t_NL.IMRO.0327.276-0301.pdf)

Van: Gemeente Leusden (Gemeente@leusden.nl)
Verstuurd: Sun, 12 Dec 2021 22:23:43 +0100
Aan: Registratie
Onderwerp: FW: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Achterveld, Mastenbroek 2

Van: 
Verzonden: zondag 12 december 2021 18:05
Aan: Gemeente Leusden <Gemeente@leusden.nl>
Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Achterveld, Mastenbroek 2

Geachte heer, mevrouw,

Graag wil ik de volgende zienswijze indienen tav. het ontwerpbestemmingsplan Achterveld, Mastenbroek 2.

1. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan constateren wij, bewoners van de Jan van Arkelweg 40B, dat van alle woningen grenzend aan het plangebied, ons uitzicht het meest beïnvloed wordt door het ontwerpbestemmingsplan. Onze woning is west-oost georiënteerd. Aan de oostzijde, thans een vrij uitzicht vanuit onze woning en onze tuin naar achteren, zijn in het verlengde van onze woning vijf aaneengeschakelde woningen ingetekend met een (maximale) goothoogte van 4 meter en (maximale) nokhoogte van 10 meter.

Om de visuele hinder die wij van met name de eerste woning zullen ondervinden te beperken, zouden wij graag zien dat goothoogte en/of nokhoogte van de woning direct grenzend aan ons perceel wordt beperkt.

Voor de bewoners van Jan van Arkelweg 38 geldt dat de beoogde bebouwing dichter op hun erfgrans gepland is, echter is deze woning noord-zuid georiënteerd, waardoor het minder impact heeft op het uitzicht vanuit de woning.

2. In het beeldkwaliteitsplan Mastenbroek 2 valt op pagina 27 te lezen dat er op een aantal plaatsen een erfafscheiding met een scherm van klimplanten is beoogd. Dit geldt onder andere voor de erfafscheiding met het achter onze woning geplande woonblok. Voor zover wij uit de tekeningen op kunnen maken, is er geen pad voorzien tussen onze woning en het woonblok. Zowel wij, als onze burens aan de Jan van Arkelweg 40C hebben een beukhaag als erfafscheiding aan de achterzijde van onze percelen. Het plaatsen van een scherm met klimplanten direct achter onze erfafscheiding zal tot ingroei van de klimplanten in onze beukhaag leiden. Dit vinden wij onwenselijk. Wij zijn daarom van mening dat er qua erfafscheiding met onze woning aangesloten dient te worden op de reeds aanwezige erfafscheiding.

3. In de gepresenteerde plannen wordt geen melding gemaakt van het doortrekken van het pad langs de houtwal die het projectplan aan de oostzijde begrensd. In de huidige situatie eindigt dit pad ter hoogte van het verlengde van de Meester van Bergenweg. Doortrekken van dit pad tot aan de noordgrens van het plangebied zou wandelaars meer mogelijkheden bieden om de noordzijde van het plangebied te betreden, waarbij ze niet gehinderd worden door gemotoriseerd verkeer.



Van: Gemeente Leusden (Gemeente@leusden.nl)
Verstuurd: Mon, 13 Dec 2021 17:23:13 +0100
Aan: Registratie
Onderwerp: FW: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Achterveld, Mastenbroek 2

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 13 december 2021 17:22
Aan: Gemeente Leusden <Gemeente@leusden.nl>
Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Achterveld, Mastenbroek 2

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED]

[Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Geachte
heer/mevrouw,

Graag wil ik namens Waterschap Vallei en Veluwe een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan "Achterveld, Mastenbroek 2". De zienswijze heeft voornamelijk betrekking op de wateropgave van het plan en op de ruimtelijke inpassing daarvan.

In paragraaf 2.3 van de toelichting onder het kopje "klimaatadaptatie en energie" (pagina 12) wordt een korte voorzet gegeven over de inrichting van het plan m.b.t. het verwerken van hemelwater. Er wordt beschreven dat door piekbuien het rioolstelsel overbelast kan raken en dat er dan vuil water de straten in loopt. Dit is echter alleen het geval wanneer er sprake is van een gemengd rioolstelsel waarbij vuil water en 'schoon' regenwater in dezelfde buis wordt afgevoerd. Bij nieuwbouwplannen is het gebruikelijk om een gescheiden rioolstelsel aan te leggen waarbij het regenwater is afgekoppeld van het vuilwaterriool. Bijkomend voordeel van een gescheiden rioolstelsel is dat de RWZI van het waterschap minder wordt belast met relatief schoon water. Graag zie ik terug dat in het plan wordt gekozen voor een gescheiden rioolstelsel.

Het waterschap hanteert bij stedelijke ontwikkelingen diverse uitgangspunten voor de inrichting van het watersysteem. De belangrijkste uitgangspunten hebben betrekking op de afwenteling van het hemelwater (waterberging), grondwaterneutraal bouwen, dimensionering van de watergangen (profielen en peilen) en beheer van het watersysteem (stroken voor onderhoud en/of schouwpaden). Het waterschap heeft met de gemeente hierover gesproken maar mij is niet helemaal duidelijk hoe deze punten tot uiting komen binnen het bestemmingsplan. De impact op het grondwater wordt niet besproken, de wijze waarop waterberging wordt ingepast is summier beschreven (graag in kubieke meters i.p.v. vierkante meters) en de nodige ruimte voor beheer & onderhoud is onderbelicht. Harde keuzen moeten hierin nog worden gemaakt en dat is in dit stadium van planontwikkeling onwenselijk. Het risico bestaat dat voorliggend plan tot uitwerking komt terwijl de voorwaarden voor een robuust watersysteem nog onvoldoende zijn afgewogen en gedimensioneerd. Dit hoeft overigens geen afbreuk te zijn op de huidige ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet van het plan.

Gebruikelijk bij een ruimtelijk plan van een dergelijk formaat is het opstellen van een waterstructuurplan door een ingenieursbureau. In zo'n plan wordt de impact van de ruimtelijke ontwikkeling op het (grond)watersysteem uiteengezet en de nodige maatregelen voorgesteld om de impact van het plan op het watersysteem te reduceren. Mocht daar geen ruimte voor zijn dan zou ik in ieder geval in de waterparagraaf (4.4, vanaf pagina 24) bovenstaande punten en afwegingen verder uitgewerkt en gedimensioneerd zien worden. Het waterschap kan dit vervolgens gebruiken als kader voor het opstellen van de t.z.t. benodigde watervergunning.

Als er vragen zijn over deze zienswijze ben ik bereikbaar. De Succes met de verdere voorbereidingen van het plan!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
beleidsmedewerker planvorming

Waterschap Vallei en Veluwe
Steenbokstraat 10 | Apeldoorn

Postbus 4142 | 7320 AC Apeldoorn
055-527 29 11



Waterschap Vallei en Veluwe zorgt voor veilige dijken, schoon en voldoende oppervlaktewater en gezuiverd afvalwater in het gebied tussen IJssel, Nederrijn, Utrechtse Heuvelrug en Randmeren. Samenwerken en vernieuwen zijn essentieel in ons werk.

Gemeente Leusden,
t.a.v. afdeling beleid
Postbus 150,
3830 AD Leusden

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan
Mastenbroek 2

Leusden, 13 december 2021

Geacht College,

In de Leusder Krant van maandag 15 november 2021 is het ontwerp bestemmingsplan Mastenbroek 2 bekendgemaakt. Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

In project Mastenbroek 2 worden ongeveer 120 koop- en huurwoningen gerealiseerd.

Het plan voor Mastenbroek is in vele opzichten een aanwinst voor het wonen in Achterveld. Woningstichting Leusden (WSL) is verheugd om een belangrijke rol te kunnen spelen in de realisatie van dit plan. WSL is met de bouw van 30 sociale huurwoningen en 10 koopwoningen de grootste investeerder in de realisatie van woningbouw in Mastenbroek 2.

Onze bijdrage betreft vijf deellocaties ("velden"). Bij drie deellocaties hebben wij geen opmerkingen over de wijze van bestemmen in het bestemmingsplan; wij nemen de uitwerking met Latei graag ter hand.

Bij twee deellocaties (velden 2 en 3) gaven wij al medio dit jaar onze kanttekeningen aan.

In de voorziene planuitwerking moesten deze locaties met zogenaamde rug-aan-rug woningen worden ingevuld. Het kenmerk hiervan is dat deze woningen aan drie zijden tegen elkaar grenzen, zodat maar aan één zijde gevelopeningen mogelijk zijn (behoudens hoektypes). In beide gevallen betreft het daarnaast kleine percelen waardoor er, in vergelijking met normale rijwoningen, zeer kleine voortuinen zijn en geen achtertuinen.

Bij veld 2 zijn bovendien in de bedoelde opzet woningen met alleen ramen op het noorden, zodat deze woningen nagenoeg geen zoninval hebben. De overige woningen van dat veld liggen geheel op het zuiden, zodat daar het gevaar van oververhitting in de zomer zeer reëel is.

Bij veld 3 is de bezonning door een gedraaide ligging minder kritisch. Wel hebben wij zorgen over de waardepotentie naar de toekomst van deze woningen, die voor de koopsector bestemd zouden zijn. Dit is een kopersbelang. De zorgen komen vooral voort uit de eenzijdige gevelopeningen en de kleine (tuin)percelen.

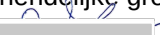
Het doet ons genoeg dat intussen het gesprek over alternatieven op gang is gekomen.

Met deels andere woningtypen en andere bouwvormgeving lijkt een voor WSL aanvaardbare planinvulling tot stand te kunnen komen. Wij hadden echter liever gezien dat de verdere planuitwerking van de velden 2 en 3 was afgerond voordat het bestemmingsplan in procedure zou zijn gebracht. Dan was het indienen van deze zienswijze naar ik aanneem niet nodig geweest.

Wij verzoeken de vaststelling van het bestemmingplan voor wat betreft de deellocaties velden 2 en 3 in besluitvorming te brengen als de nadere uitwerking, zoals boven toegelicht, tot genoeg van betrokken partijen, waaronder WSL, is afgerond.

Overigens herhalen wij graag ons aanbod om te participeren in de stuurgroep voor dit plan, wat mede kan zorgen voor een meer effectieve afstemming van opvattingen.

Met vriendelijke groet,




Directeur-bestuurder