Nota Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan

Groot Schutterhoef

8 mei 2015

Leusden
GEMEENTE

procedure	**datum**
voorontwerp	8 september 2014
ontwerp	7 februari 2015
vastgesteld	
inwerkingtreding	
onherroepelijk	

Opdrachtgever	**'t Schoutenhuis** Voorstraat 12 3930 EA Woudenberg 033 2861166 Namens Den Treek-Henschoten
Opdrachtnemer	PlanRO bureau voor ruimtelijke ordening Vuursalamander 78 3824 VJ Amersfoort 06 459 25 680 / www.planro.nl
status	Ontwerp
projectnummer	14003
plan-idn	NL.IMRO.0372. 141-01O1
datum	8 mei 2015

Inhoudsopgave

pag.

Hoofdstuk 1 INLEIDING 1
1.1 Algemeen 1
1.2 Status Nota Zienswijzen 1
1.3 Ingekomen zienswijzen 1
1.4 Leeswijzer 1

Hoofdstuk 2 ZIENSWIJZEN 3
2.1 Adressant 1 3
2.2 Adressant 2 4

Hoofdstuk 4 AMBTELIJKE AANPASSINGEN 9
4.1 Toelichting 9
4.2 Regels 9
4.3 Verbeelding 9

Bijlage 1 ZICHTHOEKEN EN AFSTANDEN 11

Bijlage 2 ZIENSWIJZEN GEANONIMISEERD 13

Bijlage 3 ADRESGEGEVENS INDIENERS ZIENSWIJZE 17
Instanties: 17
Indieners: 17

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In het kader van de wettelijke procedure heeft het ontwerp-bestemmingsplan "Groot Schutterhoef" vanaf 27 februari 2015 tot en met 9 april 2015 ter inzage gelegen.
Gedurende deze periode is voor een ieder de mogelijkheid geboden om naar keuze mondeling of schriftelijk te reageren en zijn of haar zienswijze kenbaar te maken.

Coördinatiebesluiten
De gemeenteraad heeft op 24 december 2014 besloten de gemeentelijke coördinatieregeling toe te passen, conform paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.
Gelijktijdig met het bestemmingsplan hebben tevens terinzage gelegen:

- Omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen', 'handelen in strijd met de regels RO' en 'inrit/uitweg';
- Hogere grenswaarde geluid; en
- De anterieure overeenkomst.

De anterieure overeenkomst maakt geen onderdeel uit van gecoördineerde besluiten, maar heeft ter inzage gelegen op grond van artikel 6.24 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.2 Status Nota Zienswijzen

In deze nota zienswijzen zijn de ingediende zienswijzen kort en zakelijk weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Tevens zijn de ingediende zienswijzen volledig weergegeven in de bijbehorende bijlage 2.
In de nota van zienswijzen worden zowel de zienswijzen tegen het bouwplan als het bestemmingsplan beantwoord. Het college doet een voorstel aan de raad over de ingediende zienswijzen, vervolgens wordt in een openbare vergadering door de gemeenteraad beslist over de ingediende zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.
Het bestemmingsplan dient binnen vier maanden (bij ingediende zienswijzen) na de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan te worden vastgesteld.

1.3 Ingekomen zienswijzen

Gedurende de periode zijn er twee zienswijzen binnen de gestelde termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een anonieme beschrijving van de reacties weergegeven en is het gemeentelijke standpunt daarop verwoord.
In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan beschreven.

In de bijlage 1 is een kaart met zichthoeken en afstanden.
In de bijlage 2 zijn de volledige reacties geanonimiseerd weergegeven.
In de bijlage 3 zijn de namen en adres gegevens van de indieners weergegeven.

Hoofdstuk 2 ZIENSWIJZEN

2.1 Adressant 1

Reactie:
Appellant dient als direct aanwonende aan zorgboerderij Philadelphia een zienswijze in op de coördinatieregeling ontwerp-besluiten Groot Schutterhoef. De zienswijze richt zich met name op het onderdeel "Omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen', 'handelen in strijd met de regels RO' en 'inrit/uitweg".
In het plan is voorzien in het plaatsen van 2 forse ontvangsthallen voor de bestaande woonvertrekken van Philadelphia. Aangezien mijn perceel dusdanig gesitueerd is dat wij nu nog een vrij zichtlijn hebben door de ruime opening tussen de woonvertrekken en de recreatieruimte van Philadelphia. Het plaatsen van deze ontvangsthallen maakt dat deze zichtlijn wordt aangetast en het openlijk en landelijk karakter wat wij hierdoor ervaren verdwijnt. In de huidige situatie bestaan deze ontvangsthallen niet en werden in het verleden schijnbaar niet als noodzakelijk gezien door Philadelphia. M.i. zorgt de uitbreiding van Philadelphia er niet voor dat die noodzaak er nu wel is. Daarnaast wordt de zorg uitgesproken over het gebruik van de hallen. Verwacht wordt dat deze makkelijk als "hang en rookplek" door medewerkers en bezoekers gebruikt zal worden en daarmee de geluidsoverlast zal toenemen.
Verzocht wordt om, bij een eventuele te verlenen omgevingsvergunning, geen toestemming te verlenen voor de bouw van de twee ontvangsthallen. Enerzijds door het ontbreken van een echte noodzaak en anderzijds dat dit de oude uitstraling van Groot Schutterhoef aantast.

Reactie gemeente:
Stichting Philadelphia zorg heeft aangegeven om aan de voorportalen bij de bestaande woningen geen uitvoering meer te geven. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens vanuit de omgeving en de ingediende zienswijze. Door Stichting Philadelphia wordt prioriteit gegeven aan de noodzakelijke uitbreiding met de nieuwe wooneenheden, die als essentieel dienen te worden aangemerkt voor een gezonde bedrijfsvoering en optimale dienstverlening door de zorginstelling. In het kader van onderhavige procedure wordt daarom afgezien van de nieuw te bouwen ontvangstruimten bij de bestaande woningen.

Daar de zienswijze betrekking heeft op de aanvraag 'omgevingsvergunning voor het bouwen' en met name op de bouw van de ontvangstruimten, is met het gewijzigde voornemen voor de nieuwbouw een nadere afweging niet meer aan de orde.

Conclusie
In de beoordeling van de 'omgevingsvergunning voor het bouwen' worden de ontvangstruimten niet langer betrokken in de besluitvorming.
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze geeft wel aanleiding de omgevingsvergunning aan te passen.

2.2 Adressant 2

Reactie:

Werkgroep Beekdal Leusden constateert dat op een aantal punten de wensen van omwonenden onvoldoende worden gewaarborgd. Als we met alle betrokken partijen op onderstaande punten overeenstemming kunnen bereiken, zal WBL het voorliggende bezwaar laten vallen.

1. De voorgenomen wijziging van agrarisch gebied naar natuur vinden we acceptabel. De omzetting naar gebruik als agrarische akker wijzen we af. Echter, het voorgestelde tijdelijk (naar verwachting max. 3 jaar) verbouwen van granen (zoals tarwe en winterrogge) is een acceptabele manier om de grond te verschralen zodat de omzetting naar natuur versneld wordt. Het plan om het gebied als kruiden- en faunarijke graslanden te beheren spreekt ons aan. Temeer omdat gebruik van kunstmest en bestrijdingsmiddelen op de percelen niet langer toegestaan is. De aanplant van groepjes wilgen tussen het eerste en het tweede perceel is voor WBL een goed alternatief voor de initieel ingetekende rij wilgen op de erfafscheiding met de tuinen van bewoners aan de Schutterhoeflaan, wij zijn blij met deze toezegging van het Landgoed.

2. WBL is tevreden met de aanplant van een enkele rij zomereiken tussen het 2e en 3e perceel.

3. De ontwikkelde gronden grenzend aan de Heiligenbergerbeek werden al verschraald. Dat lijkt ons ook wenselijk voor dit gebied. WBL is voorstander van het afgraven van de toplaag op de percelen waar geen akkerbouw plaatsvindt. De grond die daarmee vrijkomt, kan worden ingezet voor het ophogen van het perceel waar de nieuwbouw van Philadelphia zal plaatsvinden. Voor het toevoegen van verschraalde grond op de afgeschraapte percelen kan in de directe omgeving worden gezocht naar mogelijkheden. Daarnaast achten we het graven van een poel (of meerdere) op de lager gelegen stukken een adequate manier om de soortenrijkdom in het gebied te versnellen.

4. De originele bestemming van kleinschalige woon-zorgvoorziening wordt met deze bestemmingsplanwijziging definitief losgelaten. Het omzetten van de aanwezige 12 ha. landbouwgrond naar natuur rechtvaardigt niet het aangevraagde bouwvolume van 4500 m³. Pas bij een oppervlakte van 15 ha. is een bouwvolume van 4500 m³ mogelijk. We achten het van groot belang dat er een definitieve stop komt op het bouwvolume in dit gebied omdat het maximale aantal toegestane kuub hiermee ruimschoots behaald is. Met de bestemmingsplanwijziging die nu voorligt, moet additionele bebouwing in de toekomst expliciet worden uitgesloten.

5. Daarop aanhakend, is het voor WBL niet acceptabel dat een van de panden van de nieuwbouw (C3) zeven meter naar achteren uitsteekt. Dit wordt gezien als een aantasting van het woongenot voor de bewoners aan de Schutterhoeflaan. Bovendien is het niet fraai in het te ontwikkelen natuurlandschap en draagt het ons inziens niet bij aan een fraaie compositie van het zorgcomplex. De reactie van de gemeente op onze eerdere schriftelijke inspraak is voor ons niet steekhoudend. De functionele buitenruimte die wenselijk is voor bewoners (van de zorginstelling) kan worden gecreëerd door de parkeergelegenheid en de boomgaard iets in westelijke richting te verplaatsen. Afslanken van de boomgaard zien wij als mogelijk alternatief om de buitenruimte voor bewoners (van de zorginstelling) niet te hoeven verkleinen. Het argument van geluidsbelasting vervalt aangezien de Arnhemseweg naar het westen zal worden verplaatst. Wij stellen voor om de geplande verlegging van de Arnhemseweg te betrekken in het ontwerp. De geluidsbelasting op de gevels zal dan flink lager zijn.

6. Ten behoeve van een betere landschappelijke inpassing van de nieuwbouw achten we het wenselijk dat er rondom heggen en andere groenvoorzieningen worden geplaatst. Wij verwachten van de gemeente dat zij hier strikter op toeziet dan in het verleden.

Reactie gemeente:

1. De reactie betreft afspraken met het landgoed Den Treek-Henschoten (DTH) over de inrichting en het beheer van de gronden. Planologisch dient echter de ontwikkeling naar natuur voorop te staan en betreft het de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Natuur'. Waarbij er naar gestreefd dient te worden een zo hoog mogelijke natuurwaarde te bereiken voor flora en fauna die is afgestemd op het bijbehorende landschapsbeeld. Het beheer en de uitvoering daarvan berust bij het landgoed, het bestemmingsplan voorziet er niet in gedetailleerd aan te geven waar en hoe bepaalde delen van het natuurgebied invulling dienen te krijgen.

2. De opmerking is ter kennisgeving aangenomen, de enkele rij bomen is reeds verwerkt in het inrichtingsplan, die als bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen.

3. De suggesties om tot de uiteindelijke inrichting te komen zijn ter kennisname aangenomen, het is aan de beheerder van het landgoed om daar invulling aan te geven. Het onderhavig bestemmingsplan voorziet enkel in het planologisch mogelijk maken van de bestemming 'Natuur' en het gebruik van de gronden voor dat doel.

4. Zoals ook al is aangegeven bij de inspraakreactie m.b.t. de 4500 m³, is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen waarom het voorliggend plan aanvaardbaar wordt geacht. Hierin is o.a. aangegeven dat de wijzigingsbevoegdheid voor nieuwe landgoederen, in het onherroepelijke bestemmingsplan Buitengebied 2009, het vertrekpunt is geweest voor de planvorming.
   Onderhavig bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan en geen wijzigingsplan van het bsp. Buitengebied, derhalve zijn de daarin genoemde regelingen en normstellingen niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan. Wel zijn op basis van de aangehaalde regeling afspraken gemaakt met de provincie en gemeente met betrekking tot de invulling rood voor groen. In de toelichting bij het onderhavig bestemmingsplan is daarvoor de onderbouwing nader uitgewerkt.
   Met betrekking tot het maximale bebouwingsmogelijkheden is in dit bestemmingsplan het maximum volume van 4500 m³ voor de uitbreiding op de verbeelding weergegeven, door middel van een apart maatvoeringvlak "maximum volume" en in de regels bij "Maatschappelijk" onder bouwen opgenomen. Daarnaast is het bebouwingspercentage vastgesteld op 45%. Dit houdt in dat er nog enige ruimte (circa 130 m²) beschikbaar is voor het plaatsen van bijbehorende bouwwerken, zoals een overkapping of een bijgebouwen, indien dit in de toekomst vanuit bedrijfsvoering nodig is.

5. Indien met "aantasting van het woongenot voor de bewoners aan de Schutterhoeflaan" wordt bedoeld het uitzicht op de nieuwbouw, dan is daar uitgebreid op ingegaan bij de beantwoording van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan.
   Voor het uitzicht, de zichtlijnen en privacy en/of aantasting van het woongenot voor bewoners van de Schutterhoeflaan, is een kaart uitgewerkt die de feitelijke zichthoek aangeeft en duidelijkheid geeft over de afstanden tussen de nieuwbouw en de betreffende woonbebouwing. Met de kaart wordt getracht de opmerking in perspectief te plaatsen van hetgeen werkelijk als mogelijke hinder kan worden aangemerkt. De kaart maakt onderdeel uit van deze nota en is als Bijlage 1 toegevoegd.
   Opgemerkt wordt dat op basis van de huidige vigerende regeling de bebouwing reeds is toegestaan tot aan de bestemmingsgrens, de nu voorgestelde nieuwbouw zal ten opzichte daarvan niet verder in oostelijke richting worden gerealiseerd.

   <u>Met betrekking tot de landschappelijke inpassing;</u>
   Het perceel Arnhemseweg 23 ligt in een slagenlandschap, één van de kenmerken van het slagenlandschap is het rechthoekige verkavelingspatroon. Vanuit dit perspectief dient uitbreiding van het zorgcentrum aan de achterzijde en in oostelijke richting plaats te vinden. Voor de bewoners aan de Schutterhoeflaan is bebouwing aldaar qua uitzicht ongunstig. Ook vanuit de

voor het zorgcentrum benodigde functionaliteit is bebouwing aan de achterzijde niet wenselijk. Vandaaruit is constructief gezocht naar een inrichtingsmodel dat voorziet in een aantrekkelijk, beleefbaar en ecologisch waardevol natuurgebied waarbij de nieuwe bebouwing zich toch ondergeschikt voegt in het omliggende landschapsbeeld. Het realiseren van een goede landschappelijke inpassing (rekening houdend met de Provinciale Ruimtelijke Verordening en het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan) in combinatie met de voor het zorgcentrum benodigde functionaliteit (gelet op doelgroep, veiligheid, pleingedachte) hebben ertoe geleid dat het 3de woongebouw 7 meter naar achteren doorsteekt ten opzichte van de bestaande bouw. Het verschuiven van de nieuwe woongebouwen richting de Arnhemseweg zal de balans, die na veel overleg tot stand is gekomen, wezenlijk aantasten.

Voorzijde van de boerderij Groot Schutterhoef

De monumentale hoeve Groot Schutterhoef (Arnhemseweg 23) en Huize Groot Schutterhoef (Arnhemseweg 8-10) met het koetshuis (Arnhemseweg 4-6) vormen een historische eenheid. De samenhangende eenheid geeft beeldbepalend vorm aan de entree tot landgoed Den Treek-Henschoten en de gemeente Leusden.

Het vooraanzicht op de monumentale hoeve is bepalend geweest voor het uiteindelijke inrichtingsplan, waarbij is ingespeeld op de historische samenhang met Huize Groot Schutterhoef.

De ontwerp uitgangspunten die daarbij gehanteerd zijn:

- Neem vanaf de Arnhemseweg voldoende afstand in acht ten opzichte van de nieuwe woongebouwen, zodanig dat deze bebouwing ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
  Met het meer naar achteren positioneren van de nieuwbouw wordt beoogd het waarnemingsbeeld op de oude hoeve dominant in de historische setting (ensemble) te behouden. Daarnaast is de nieuwbouw zo ontworpen dat deze qua beukmaat en hoogte ondergeschikt is aan die van het hoofdgebouw (de oude hoeve).
- Het voorterrein, gelegen tussen de te realiseren nieuwbouw en de Arnhemseweg dient de agrarische uitstraling te behouden.
  De landschappelijke invulling aan de voorzijde met een fruitgaard en aan te leggen moestuin cq kruidentuin geeft aan deze ruimte een agrarische uitstraling. Daarnaast functioneert de gaarde als afschermend dak voor de erachter gelegen bebouwing en parkeervoorzieningen. Voor de waarneming als gaarde dient deze ten minste te worden uitgevoerd met drie rijen bomen en liever nog met vier rijen.
- Het geheel aan bebouwing en inrichting dient als een samenhangend ensemble te worden vormgegeven.
- Parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.
- Verkeersbewegingen alleen mogelijk via één in- en uitrit.

De ondergeschiktheid aan het hoofdgebouw is bij het ontwerp voor de nieuwbouw extra benadrukt door het verspringen van de bebouwing onderling, waarmee het geheel een informeler karakter krijgt. Het verspringen van de bebouwing is essentieel voor het na te streven eindbeeld, de boerderij met overige opstallen. Het meer in dezelfde rooilijn plaatsen van de wooneenheden benadrukt juist uniformiteit en wordt als minder voordehand en wenselijk geacht.

De inrichting aan de voorzijde (Arnhemseweg) heeft ruimtelijk gezien prioriteit en is van bovenlokaal belang, zowel historisch als naar de toekomst. De visuele beleving langs deze provinciale ontsluitingsweg is van grote waarde (historisch en landschappelijk) en in samenhang met de naastgelegen natuurontwikkeling presenteert zich hier het landschap, als overgangsgebied van de Utrechtse Heuvelrug naar het beekdal.

Verschuiven of verplaatsen van de nieuwbouw (gebouw C3) meer naar de Arnhemseweg betekent dat ofwel de boomgaard smaller moet worden vormgegeven (zoals WBL voorstelt)

of de buitenruimte voor cliënten moet worden beperkt. De benodigde ruimte kan in ieder geval niet worden gevonden bij de parkeervoorziening.

Philadelphia zorg streeft er naar om haar cliënten een zo aangenaam mogelijk verblijf te kunnen aanbieden en wenst eerder meer verblijfsruimte dan minder, een andere inrichting betekent dat het centraal ontworpen plein zou komen te vervallen. Daarmee komt een wezenlijk uitgangspunt in het idee achter de gebruikswaarde van de inrichting te vervallen.

Voor het landgoed Den Treek Henschoten, de gemeente en de provincie is de historisch context van de hoeve en huize Groot Schutterhoef van grote waarde. De inrichting aan de voorzijde van de boerderij (gelegen aan de Arnhemseweg) is in sterke mate bepalend voor de visuele waarneming. De gaarde functioneert niet enkel als een historische entree naar de boerderij ook schermt het de achterliggende functies af. Daarnaast is de gaarde de 'groene overgang' naar het naast gelegen landschap. Om een boomgaard als zodanig herkenbaar uit te voeren dient deze in bepaalde maatvoering te worden uitgevoerd, een rij van vier volgroeide fruitbomen is daarbij het ideale eindbeeld.

Concluderend kan gesteld worden dat zowel vanuit het historisch perspectief als voor het totale landschapsbeeld de nu voorgestelde voorruimte als minimaal benodigde ruimte aangemerkt wordt.

Verlegging van de Arnhemseweg
Voorgesteld wordt om de geplande verlegging van de Arnhemseweg te betrekken in het ontwerp. In dit stadium is anticiperen op de voorgenomen ontwikkeling planologisch/juridisch niet mogelijk, immers het betreft nog steeds een ontwikkeling die aan wijzigingen onderhevig kan zijn. Het wettelijk voorgeschreven onderzoek naar de geluidsbelasting door het wegverkeer dient uit te gaan van de bestaande situatie en/of de juridisch vastgestelde nieuwe situatie. De uitgevoerde geluidsberekeningen tonen aan dat met ontheffing de voorgenomen ontwikkeling mogelijk en aanvaardbaar is in de huidige situatie. Meegewogen in de afweging voor ontheffing is dat in de naaste toekomst de situatie aanzienlijk zal verbeteren, in die zin is de ontwikkeling van de Arnhemseweg ook reeds in dit plan meegenomen.

Een verdere doorwerking in de uitgangspunten voor het ontwerp worden daarbij niet onderkent, het voorterrein wordt er niet groter door en de huidige Arnhemseweg blijft ook in het ontwerp voor de nieuwe provinciale weg behouden en krijgt het de functie als parallelweg voor ontsluiting van het zorgcentrum en de Schutterhoeflaan, tevens is het de langzaam verkeersverbinding naar Amersfoort en Leusden / Woudenberg.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen aan en bij de Arnhemseweg geen gevolgen hebben of zullen krijgen voor de uitgangspunten in het ontwerp voor het zorgcentrum.

6. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw hebben ook de gemeente, het Landgoed DTH en de provincie het wenselijk en zelfs noodzakelijk geacht dat er rondom het zorgcomplex heggen en andere groenvoorzieningen worden aangelegd.
   Voor een goede landschappelijke inpassing is dit ook als voorwaarde opgenomen bij de uitbreiding van de zorginstelling Philadelphia en verwerkt in het voorliggende inrichtingsplan.
   Voor wat betreft de uitvoering van het inrichtingsplan is in het kader van de zorgplicht van de provincie een anterieure overeenkomst opgesteld met DTH, waarmee de uitvoering van de plannen is gewaarborgd.
   Het landgoed Den Treek Henschoten is verantwoordelijk voor het gebruik en inrichting van de gronden en is ook het aanspreekpunt mochten zich daarbij onvolkomenheden voordoen.
   De gemeente heeft blijvende aandacht voor de realisatie van het inrichtingsplan en in stand houding van de natuur en zal dit ook monitoren. Het gemeentelijk belang is daarbij als toezichthouder op hoofdlijnen, het gebruik in strijd met de planologische regelgeving en of in strijd is met het algemeen belang of veiligheid.

Conclusie
De zienswijze en de daarin gemaakte opmerkingen en aanbevelingen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
In het kader van de gemaakte afspraken met het landgoed Den Treek Henschoten zal wel de als bijlage bij de regels behorende inrichtingsplan in aangepaste vorm worden vervangen.

Hoofdstuk 4 AMBTELIJKE AANPASSINGEN

In dit hoofdstuk worden de aanpassingen beschreven die naar voren zijn gekomen bij de ambtelijke toetsing of zijn voortgekomen uit gewijzigd inzicht of voornemen.

4.1 Toelichting

1) Hoofdstuk 5 paragraaf 7, Externe veiligheid.
   In het kader van het vooroverleg heeft de N.V. Nederlandse Gasunie gereageerd op de inhoud van de betreffende paragraaf en specifiek op de onderbouwing voor het groepsrisico en het plaatsgebonden risico. Na aanleiding daarvan is om advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Utrecht. De toelichting is in de betreffende paragraaf aangepast en het uitgebrachte advies wordt als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

4.2 Regels

1) Geen inhoudelijke aanpassingen.

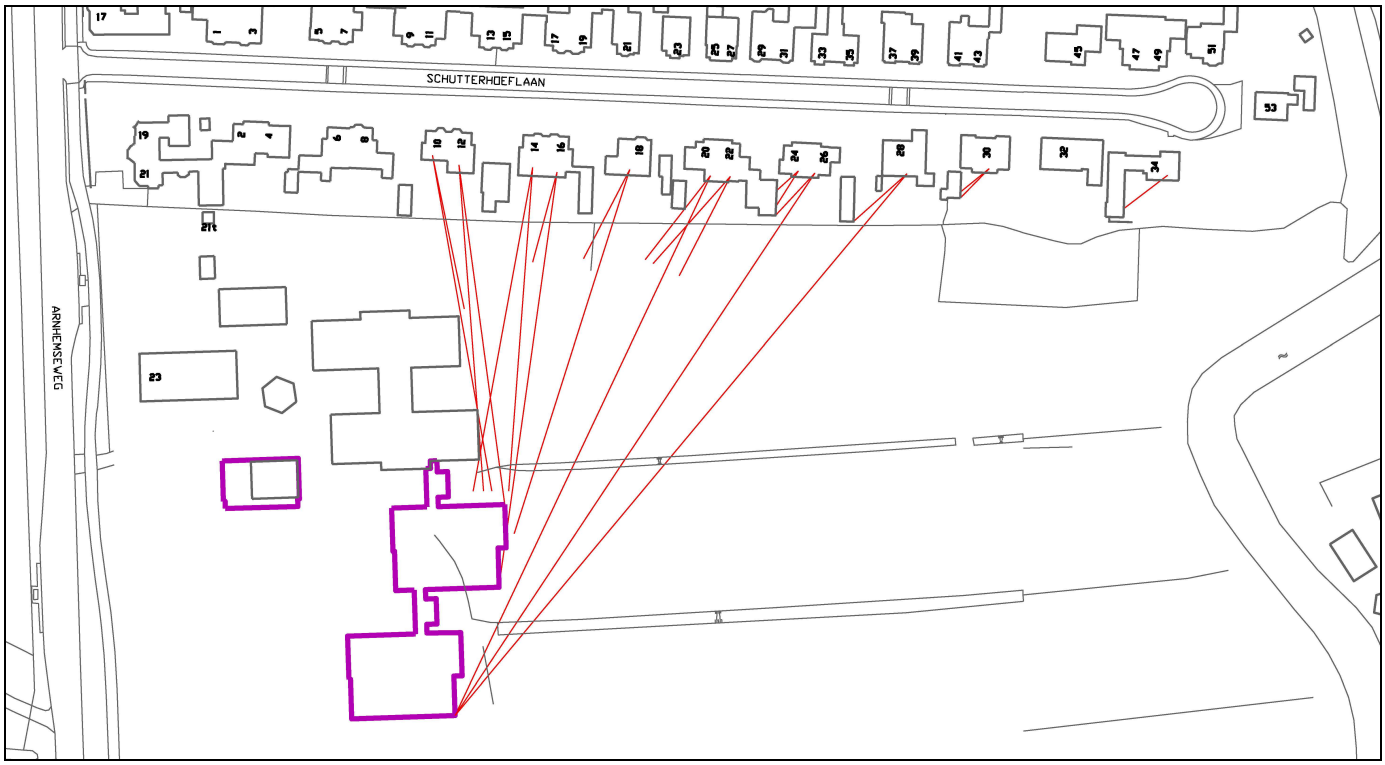
4.3 Verbeelding

1) Geen inhoudelijke aanpassingen..

Bijlage 1 ZICHTHOEKEN EN AFSTANDEN

Woning nr.	Hoek graden	Afstand in m.	Opmerking
10	1,66°	96 meter	Geen nieuwbouw zichtbaar
12	3,35°	92,3 meter	
14	6,17°	91,2 meter	
16	7,21°	90,7 meter	
18	9,87°	96,3 meter	
20	12,31°	104,5 meter	
22	14,39°	107,3 meter	
24	0°	107,3 meter	Niet zichtbaar
26	9,4°	122,3 meter	
28	8,3°	140,3 meter	
30	0°	158,9 meter	Niet zichtbaar
34	0°	199,4 meter	Niet zichtbaar

Uitgaande van de feitelijke situering (huidige positionering van de bestaande bebouwing). Binnen de vigerende planologische regeling is het mogelijk de bestaande bebouwing meer in oostelijke richting te realiseren, het noordelijke gebouw met circa 10 meter en het zuidelijke met 5 meter tot aan de bestemmingsgrens.



Afbeelding: Zichthoeken vanuit de woningen

Bijlage 2 ZIENSWIJZEN GEANONIMISEERD

Adressant 1

8-4-2015

Zienswijze voorontwerp coördinatieregeling ontwerp-besluiten Groot Schutterhoef

Bij deze dien ik als direct aanwonende aan zorgboerderij Philadelphia een zienswijze in op de coördinatieregeling ontwerp-besluiten Groot Schutterhoef. Deze zienswijze richt zich met name op het onderdeel "Omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen', 'handelen in strijd met de regels RO' en 'inrit/uitweg"

In het plan is voorzien in het plaatsen van 2 forse ontvangsthallen voor de bestaande woonvertrekken van Philadelphia. Aangezien mijn perceel dusdanig gesitueerd is dat wij nu nog een vrij zichtlijn hebben door de ruime opening tussen de woonvertrekken en de recreatieruimte van Philadelphia. Het plaatsen van deze ontvangsthallen maakt dat deze zichtlijn wordt aangetast en het openlijk en landelijk karakter wat wij hierdoor ervaren verdwijnt. In de huidige situatie bestaan deze ontvangsthallen niet en werden in het verleden schijnbaar niet als noodzakelijk gezien door Philadelphia. M.L zorgt de uitbreiding van Philadelphia er niet voor dat die noodzaak er nu wel is.

Door gemeente en Philadelphia is eerder aangegeven dat er erg gehecht wordt aan de uitstraling van de oude boerderij Groot Schutterhoef en dat bij de bestaande bouwen de nieuwbouw hier extra aandacht voor dient te zijn. Dit heeft er in geresulteerd dat er een ontwerp voorligt dat qua uitstraling op een boerenerf lijkt. M.L doet het plaatsen van deze ontvangsthallen afbreuk aan dit beeld. Nu hebben de woonvertrekken nog de uitstraling van schuren, met het plaatsen van deze ontvangsthallen wordt dit beeld aangetast.

Daarnaast maken ik me zorgen over het gebruik van de hallen. Ik ben bang dat deze makkelijk als "hang en rookplek" door medewerkers en bezoekers worden gebruikt en daarmee de geluidsoverlast zal toenemen.

Op basis van bovenstaande zou ik willen dat er in een eventuele te verlenen omgevingsvergunning geen toestemming wordt gegeven voor het bouwen van de ontvangsthallen. Enerzijds door het ontbreken van een echte noodzaak en anderzijds dat dit de oude uitstraling van Groot Schutterhoef aantast.

Graag treed ik met u in overleg om te kijken hoe we gezamenlijk tot een oplossing kunnen komen om genoemde bezwaren weg te kunnen nemen. Ik kijk uit naar uw reactie en indien nodig lichten we graag onze punten nader toe.

Met vriendelijke groet,
……

Adressant 2

7 april 2015

Zienswijze ontwerpbesluiten bestemmingsplanwijziging Groot Schutterhoef en omgevfngsvergunnlng PhUadelphia Zorg (voor de activiteiten 'bouwen', 'handelen in strijd met de regels RO' en 'inrit/uitweg')

WBL streeft naar het waarborgen van de Ecologische Verbindingszone in het gebied tussen Den Treek en Utrechtse Heuvelrug als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). WBL draagt natuurontwikkeling in de gemeente leusden een warm hart toe en ziet in het deelgebied tussen de Arnhemseweg en de Heiligenbergerbeek een natuurgebied voor zich dat woonplaats biedt aan een breed scala aan flora en fauna.

Zoals u inmiddels van ons heeft vernomen door een eerdere inspraakreactie (november 2014) en via inspraak op de Raadsinformatieavond van 12 maart jl, is WBL op veel punten positief over de voorliggende plannen. Wij zien dat op een aantal punten de wensen van omwonenden onvoldoende worden gewaarborgd. Als we met alle betrokken partijen op onderstaande punten overeenstemming kunnen bereiken, zal WBL het voorliggende bezwaar laten vallen. Wij kijken uit naar besluitvorming voor dit gebied met 'winst' voor alle betrokkenen: Philadelphia Zorg, de landeigenaar en de bewoners van Leusden, inclusief direct omwonenden.

WBL hecht eraan dat de toepassing van de rood voor groen regeling correct plaatsvindt, en dat de ecologische hoofdstructuur verbetert door deze bestemmingsplanwijziging.

1. De voorgenomen wijziging van agrarisch gebied naar natuur vinden we acceptabel. De omzetting naar gebruik als agrarische akker wijzen we af. Echter, het voorgestelde tijdelijk (naar verwachting max. 3 jaar) verbouwen van granen (zoals tarwe en winterrogge) is een acceptabele manier om de grond te verschralen zodat de omzetting naar natuur versneld wordt. Het plan om het gebied als kruiden- en faunarijke graslanden te beheren spreekt ons aan. Temeer omdat gebruik van kunstmest en bestrijdingsmiddelen op de percelen niet langer toegestaan is. De aanplant van groepjes wilgen tussen het eerste en het tweede perceel is voor WBL een goed alternatief voor de Initieel ingetekende rij wilgen op de erfafscheiding met de tuinen van bewoners aan de Schutterhoeflaan, wij zijn blij met deze toezegging van het Landgoed.

2. WBL is tevreden met de aanplant van een enkele rij zomereiken tussen het 2^{e} en 3^{e} perceel.

3. De ontwikkelde gronden grenzend aan de Heiligenbergerbeek werden al verschraald. Dat lijkt ons ook wenselijk voor dit gebied. WBL is voorstander van het afgraven van de toplaag op de percelen waar geen akkerbouw plaatsvindt. De grond die daarmee vrijkomt, kan worden ingezet voor het ophogen van het perceel waar de nieuwbouw van Philadelphia zal plaatsvinden. Voor het toevoegen van verschraalde grond op de afgeschraapte percelen kan in de directe omgeving worden gezocht naar mogelijkheden. Daarnaast achten we het graven van een poel (of meerdere) op de lager gelegen stukken een adequate manier om de soortenrijkdom in het gebied te versnellen.

4. De originele bestemming van kleinschalige woon-zorgvoorziening wordt met deze bestemmingsplanwijziging definitief losgelaten. Het omzetten van de aanwezige 12 ha. landbouwgrond naar natuur rechtvaardigt niet het aangevraagde bouwvolume van 4500 m^3. Pas bij een oppervlakte van 15 ha. is een bouwvolume van 4500m^3 mogelijk. We achten het van groot belang dat er een definitieve stop komt op het bouwvolume in dit gebied omdat het maximale aantal toegestane kuub hiermee ruimschoots behaald is. Met de bestemmingsplanwijziging die nu voorligt, moet additionele bebouwing in de toekomst expliciet worden uitgesloten.

5. Daarop aanhakend, is het voor WBL niet acceptabel dat een van de panden van de nieuwbouw (C3) zeven meter naar achteren uitsteekt. Dit wordt gezien als een aantasting van het woongenot voor de bewoners aan de Schutterhoeflaan. Bovendien is het niet fraai in het te ontwikkelen natuurlandschap en draagt het ons inziens niet bij aan een fraaie compositie van het zorgcomplex. De reactie van de gemeente op onze eerdere schriftelijke inspraak is voor ons niet steekhoudend. De functionele buitenruimte die wenselijk is voor bewoners kan worden gecreëerd door de parkeergelegenheid en de boomgaard iets in westelijke richting te verplaatsen. Afslanken van de boomgaard zien wij als mogelijk alternatief om de buitenruimte voor bewoners niet te hoeven verkleinen. Het argument van geluidsbelasting vervalt aangezien de Arnhemseweg naar het westen zal worden verplaatst. Wij stellen voor om de geplande verlegging van de Arnhemseweg te betrekken in het ontwerp. De geluidsbelasting op de gevels zal dan flink lager zijn.

6, Ten behoeve van een betere landschappelijke inpassing van de nieuwbouw achten we het wenselijk dat er rondom heggen en andere groenvoorzieningen worden geplaatst. Wij verwachten van de gemeente dat zij hier strikter op toeziet dan in het verleden.

WBL kijkt uit naar uw reactie.

Hartelijke groet,
……