

## Raadsvoorstel

Nummer: 249557

Datum: 19 mei 2015

Hoort bij collegeadvies nummer: 249547

Datum raadsvergadering: 1 juli 2015

Portefeuillehouder: E. van Beurden

Onderwerp Vaststellen ontwerp bestemmingplan Groot Schutterhoef

### Voorgesteld besluit

- de nota van zienswijzen en ambtelijke aanpassingen vast te stellen;
- het ontwerp bestemmingsplan Groot Schutterhoef gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen;
- geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening.

### Argumenten

#### *Het bestemmingsplan*

Het plangebied wordt begrensd door de Arnhemseweg, Schutterhoeflaan, Heiligenbergerbeek en de Groene Zoom. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het beëindigen van het agrarische gebruik van de gronden behorend bij de voormalige boerderij Groot Schutterhoef en de herinrichting van deze agrarische gronden naar natuur. Ter compensatie wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden de woon-zorglocatie van Philadelphia Zorg uit te breiden.

#### *Uitwerking Groene Agenda*

Onder de noemer 'Groene Agenda' werken partijen, provincie Utrecht, Landgoed De Boom, Landgoed Den Treek-Henschoten, Landgoed Nimmerdor, Landgoed Lockhorst, Het Utrechts Landschap, het waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente Leusden, intensief samen om de groene kwaliteit in de gemeente Leusden te versterken en in stand te houden. De Groene Agenda omvat twee deelgebieden, te weten het Centraal Buitengebied en het gebied Schoolsteegbosjes–Langesteeg. In het afgesloten convenant is een realisatieplan uitgewerkt en zijn de ambities voor beide gebieden neergelegd.

Onderhavig plangebied maakt deel uit van het Centraal Buitengebied. De ambities voor dit gebied bestaat uit 10 projecten, één van die projecten is de realisatie van een nieuw landgoed Groot Schutterhoef. Het gebied wordt ingericht met natuur met in het midden van het gebied een landgoedinitiatief.

#### *Bestemmingsplan Groot Schutterhoef / verplaatsen landgoedinitiatief naar Philadelphia*

Initiatiefnemer, landgoed Den Treek-Henschoten, heeft een verzoek ingediend voor het verplaatsen van het landgoed initiatief, met een totaal bouwvolume van 4.500 m<sup>3</sup>, naar boerderij Groot Schutterhoef aan de Arnhemseweg 23. Op deze locatie biedt stichting Philadelphia zorg aan mensen met een ernstige meervoudige handicap. In dit nieuwe plan wordt er geen bebouwing meer gerealiseerd in het midden van het plangebied. Philadelphia wil het bouwvolume inzetten voor de uitbreiding van de zorgvoorziening. Het plan is aanvaardbaar omdat:

- hiermee het beekdal open blijft (winst voor het landschap en geen nieuw rood in het zicht van de bewoners);
- het extra rood wordt weggehaald bij de ecologische verbindingszone van de Heiligenbergerbeek en gekoppeld aan een bestaand bouwvlak (winst voor de

- natuur);
- het maatschappelijke belang gediend wordt, omdat de bebouwing wordt ingezet voor de woon-zorgvoorziening op de locatie van Philadelphia Zorg bij de voormalige boerderij Groot Schutterhoef;
  - hiermee Stichting Philadelphia Zorg op de huidige locatie kan worden behouden en toekomstperspectief kan worden geboden.

Over het plan is overleg met de gemeente en provincie gevoerd en is overeenstemming bereikt. Het nieuwe bestemmingsplan 'Groot Schutterhoef' zet in op natuur- en landschapsversterking van een groter gebied, met openstelling voor recreanten.

#### *Coördinatieregeling*

Het bestemmingsplan, alsmede de omgevingsvergunning voor uitbreiding van Philadelphia aan de Arnhemseweg en hogere grenswaarde geluid, zijn voorbereid met toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling (art 3.30 Wro). Uw raad heeft op 24 december 2014 besloten de coördinatieregeling van toepassing te verklaren. De besluiten m.b.t. de omgevingsvergunning en hogere grenswaarde geluid behoren tot de bevoegdheid van het college. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan behoort tot de bevoegdheid van de raad. Het college heeft de hogere grenswaarde geluid in zijn vergadering van 19 mei jl. vastgesteld. Na vaststelling van het gewijzigde ontwerp bestemmingsplan Groot Schutterhoef, overeenkomstig de nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen, door uw raad wordt de omgevingsvergunning verleend. Vervolgens zullen alle besluiten gezamenlijk ter inzage worden gelegd voor de beroepsprocedure.

#### *Zienswijzen*

De ontwerp besluiten hebben met ingang van 27 februari tot en met 9 april 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze betreft het bouwplan zelf, te weten de aanbouw van ontvangsthallen aan de bestaande woongebouwen (gebouw C1 en C2). Deze zienswijze heeft betrekking op de omgevingsvergunning en valt daarom onder de bevoegdheid van het college. Wat betreft deze zienswijze merken wij op dat Stichting Philadelphia tegemoet komt aan de zienswijze; zij zien af van de bouw van deze twee ontvangsthallen. De andere zienswijze is van de Werkgroep Beekdal Leusden (WBL) en betreft het bestemmingsplan en valt daarom onder de bevoegdheid van de raad.

De inhoud van de zienswijze op het bestemmingsplan heeft als strekking:

- a. niet akkoord met de situering van het 3<sup>de</sup> woongebouw (gebouw C3);
- b. geen additionele bebouwing mogelijk maken;
- c. geen bomenrij op de erfgrans met de achtertuinen van de bewoners aan de Schutterhoeflaan

Met betrekking tot de zienswijze kan het volgende worden opgemerkt.

- a. Niet akkoord met de situering van het 3<sup>de</sup> woongebouw (gebouw C3)

De bewoners van de Schutterhoeflaan zijn van mening dat zij in hun woongenot worden aangetast doordat het 3<sup>de</sup> woongebouw (C3) 7 meter naar achteren doorsteekt ten opzichte van de bestaande bouw.

Na veelvuldig overleg ligt er een inrichtingsplan dat voorziet in een aantrekkelijk, beleefbaar en ecologisch waardevol natuurgebied waarbij de bebouwing goed landschappelijk is ingepast. Het realiseren van een goede landschappelijke inpassing (rekening houdend met de Provinciale Ruimtelijke Verordening en het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan) in combinatie met de voor Philadelphia benodigde functionaliteit (gelet op doelgroep, veiligheid, pleingedachte) hebben ertoe geleid dat het 3<sup>de</sup> woongebouw 7 meter naar achteren doorsteekt ten opzichte van de bestaande bouw. Er is zorgvuldig gekeken hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot de bestaande bouw als compositie.

Het verschuiven van de nieuwe woongebouwen richting de Arnhemseweg zal de balans, die na veel overleg tot stand is gekomen, aantasten.

Verder merken wij nog op dat de nieuwe woongebouwen niet hoger worden dan 5 meter en de afstand van de nieuwbouw tot de achtergevel van de woningen aan de Schutterhoeflaan minimaal 90 meter bedraagt.

b. Geen additionele bebouwing mogelijk maken

Het maximum volume van 4.500 m<sup>3</sup> voor uitbreiding van de woongebouwen is op de planverbeelding weergegeven door middel van een apart maatvoeringsvlak '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 m<sup>2</sup>) beschikbaar is voor het plaatsen van bijbehorende bouwwerken, zoals een overkapping of een bijgebouw, indien dit in de toekomst nodig is.

c. Geen bomenrij op de erfgrans met de achtertuinten Schutterhoeflaan

Vanaf 2010 is het inrichtingsplan regelmatig besproken met WBL. Deze overleggen hebben geresulteerd in aanpassingen van het plan. Recentelijk is overeenstemming bereikt over de geplande bomenrij nabij de erfgrans van het plangebied en de achtertuinten van de bewoners van de Schutterhoeflaan. Er wordt afgezien van de bomenrij op de erfgrans, deze wordt op grotere afstand van de achtertuinten aangeplant tussen het 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> perceel. Hiermee komt Den Treek de WBL tegemoet zonder dat dit ten koste gaat van de versterking van de landschappelijke kwaliteit. Verder is de ligging van het recreatieve pad aangepast waardoor deze niet meer achter de woningen van de Schutterhoeflaan langs loopt.

De complete inhoud van de opmerkingen/zienswijzen en de beantwoording ervan zijn opgenomen in de nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen. Deze nota bevat tevens een aanpassing en verantwoording externe veiligheid, zie verder onder kopje 'Milieu'.

### **Nadere uitwerking**

#### *Bestemmingsplan en plankaart*

De zienswijze geeft geen aanleiding de regels en/of de plankaart aan te passen.

#### *Inrichtingsplan*

De zienswijze geeft aanleiding het inrichtingsplan behorende bij de regels aan te passen.

#### *Borging en verantwoording natuur*

In het plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de aanleg en instandhouding van de natuur wordt geborgd. Verder is in de toelichting de afweging van de bebouwing (rood) in relatie tot de natuuraanleg nader uitgewerkt. Het plan is in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

#### *Exploitatieplan*

De gemeente is verplicht om alle kosten die de gemeente maakt om de uitbreiding van Philadelpha Zorg mogelijk te maken (bijvoorbeeld ambtelijke inzet) te verhalen via een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Met Landgoed Den Treek-Henschoten is een anterieure overeenkomst gesloten, hierdoor kan een exploitatieplan achterwege blijven. De anterieure overeenkomst heeft, gelijktijdig met de overige stukken, ter inzage gelegen.

### **Milieu**

#### *Verantwoording externe veiligheid*

Ten behoeve van de geplande uitbreiding van Groot Schuttershoef is een beoordeling gedaan ten aanzien van externe veiligheid. Het betreft een aanvulling op het (voor)ontwerp bestemmingsplan, waarin enkele aandachtspunten zijn geconstateerd. Uit de beoordeling volgt dat er geen beperkingen zijn vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de nabijgelegen rijksweg A28 en N226. Vanwege het groepsrisico van de nabij het plangebied

gelegen buisleidingen is een beperkte verantwoording noodzakelijk. Hiertoe zijn het ontwerp bestemmingsplan, het bouwplan en de onderzoeken om advies voorgelegd aan de brandweer. De brandweer heeft positief geadviseerd.

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de geplande uitbreiding bij Groot Schutterhoef. De toelichting is in de betreffende paragraaf aangepast en het uitgebrachte advies wordt als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

#### *Hogere grenswaarden geluidsbelasting*

Het geluidniveau op de gevels van nieuw te realiseren gebouwen (waarin gewoond mag worden) moet voldoen aan het wettelijk niveau. Dit wordt ook wel de voorkeursgrenswaarde genoemd. De voorkeursgrenswaarde voor geluid op de gevel is 48 dB.

De beide woongebouwen zijn geluidgevoelige bestemmingen. Voor deze gebouwen moet een hogere grenswaarde worden verleend. De berekende waarden staan in tabel 2 van het akoestisch rapport. De berekende waarden blijven onder de maximale ontheffingswaarde ten gevolge van wegverkeerslawaai (58 dB).

De hogere grenswaarden worden verleend voor de berekende geluidbelastingen en op de gevels zoals genoemd in tabel 2 van het akoestisch rapport.

De dagbesteding is geen geluidgevoelige bestemming. Voor dit gebouw is een specifieke aanduiding opgenomen "geluidgevoelige objecten uitgesloten".

#### **Communicatie**

Indieners van een zienswijze ontvangen schriftelijk bericht over de beantwoording van hun reactie. De gecoördineerde besluiten (raadsbesluit bestemmingsplan, de verleende omgevingsvergunning en besluit hogere grenswaarde geluid) worden zes weken ter inzage gelegd in het kader van de wettelijke beroepsprocedure. Degene die gereageerd hebben op het ontwerp van één van deze besluiten kunnen nog in hoger beroep gaan. Deze termijn wordt aangekondigd in een persbericht, op [www.leusden.nl](http://www.leusden.nl) en in de Staatscourant.

**Het college van de gemeente Leusden,**

**E.D. Luchtenburg**  
directeur-secretaris

**mevrouw drs. A. Vermeulen**  
burgemeester

De raad van de gemeente Leusden;

gelezen het voorstel van het college d.d. 19 mei 2015 nummer: 249557

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

**b e s l u i t :**

- de nota van zienswijzen en ambtelijke aanpassingen vast te stellen;
- het ontwerp bestemmingsplan Groot Schutterhoef gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen;
- geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente  
Leusden in zijn openbare vergadering van 1 juli 2015

**mevrouw mr. J.S.Y. Houtman**  
griffier

**mevrouw drs. A. Vermeulen**  
voorzitter