

## Reactie op de beantwoording van de zienswijzen Bsp. Buitenplaats.

Onder nummer	Reactie gemeente	Opmerking naar aanleiding van de beantwoording
1	De inpassing van het plan in relatie tot de omgeving is zorgvuldig gedaan met oog voor de landschappelijke overgang en de bestaande woonfuncties.	<p>Waaruit blijkt dat dan ?</p> <p>Niet wordt onderbouwd of gemotiveerd van waaruit de landschappelijke overgang is vormgegeven of aansluiting bij is gezocht van bestaande structuren.</p> <p>De zorgvuldige aansluiting bij de bestaande woonbebouwing wordt evenmin nadër toegelicht. De vraag hoe zich de grootschalige bedrijfsbebouwing verhoudt ten opzichte van de bestaande woonbebouwing dient beantwoord te worden.</p> <p>Qua stedenbouwkundige opzet zijn daar in het uitgewerkte inrichtingsvoorstel geen aanknopingspunten te herkennen.</p>
2	Buitenplaats wordt geen doorsnee bedrijventerrein maar wordt (door de inrichting en de verplichte beeldkwaliteit) naar een kwalitatief hoger niveau gebracht. Dit geldt ook voor de zijde van het bedrijventerrein dat naar de Ursulineweg is gekeerd.	<p>De conclusie verwoord in de laatste zin kan niet worden onderschreven.</p> <p>Bij de nieuwe inrichting van het bedrijventerrein zal de naar de Ursulineweg gekeerde zijde een zijgevel worden en de ruimte ervoor ingericht gaan worden voor parkeer-, laaden losvoorzieningen. Dit is een volstrekt andere benadering als wat bij de woon-werkkavels werd beoogd, waarbij juist aansluiting werd gezocht bij de Ursulineweg met kleinschalige woonfuncties aan de voorzijde.</p> <p>Het hogere kwaliteitsniveau wordt enkel voor het bedrijventerrein zelf vormgegeven niet voor de belevingswaarde vanaf de Ursulineweg en de daaraan gelegen woonfuncties.</p>
3	Voorgesteld wordt om een bladhoudende haag met een hoogte van twee meter en een dikte van dikte van één meter. Een natuurlijke haag met deze omvang ontnemt voor een groot deel het zicht op (de activiteiten van) het bedrijventerrein. Voor het landschappelijke beeld past een dergelijke haag ook veel beter in deze omgeving.	<p>Dat een Greenwall niet de voorkeur heeft kan worden onderschreven. Niet zozeer om het feit dat deze een ondoordringbare scheiding in het gebied creëert maar meer om reden van het onvoldoende wegnemen van het zicht op de grootschalige bedrijfsbebouwing.</p> <p>Voorstel is om een wal van 3 meter hoogte aan te leggen met opgaande groen beplanting, zie ook meegestuurd dwarsprofiel.</p> <p>Hiermee wordt enerzijds geluidsoverlast tegengegaan en anderszins wordt het zicht op de grootschalige bebouwing weggenomen waarmee het kleinschalige woonkarakter langs de Ursulineweg behouden blijft.</p>
4	De visuele beleving van de zijde van het terrein dat is gericht naar de Ursulineweg, wordt daarmee niet een 'harde' visuele beleving van de achterkant.	De visuele beleving betreft niet alleen in de waarneming van hekwerken en geparkeerde (vracht)auto's maar wordt met name gekenmerkt door de massale bedrijfsbebouwing die op geen enkele wijze aansluit bij de kleinschalige woonbebouwing en historische beleving van de omgeving.
5	In de nieuwe situatie kan het kantoordeel maximaal 16 meter hoog worden, dit kantoordeel richt zich op de Randweg en de interne ontsluitingsstraat. Het kantoordeel is een ongeschikte functie van het bedrijfsdeel, maar deze zorgt wel voor de uitstraling van de bedrijfslocatie.	<p>De kwalitatieve uitstraling is enkel bedoeld voor het bedrijventerrein zelf en als blikvanger vanaf de Randweg. De grootschalige bebouwing voegt zich niet in of sluit aan bij de kleinschalige woonomgeving, dit in tegenstelling tot de eerder uitgewerkte plannen met woon-werkeenheden.</p> <p>Marktontwikkelingen lijden er soms toe dat een ideaal wensbeeld moet worden bijgesteld maar mag geen motief zijn om ingrijpend een bestaand woonmilieu aan te tasten.</p>
6	Deze kernrandzonevisie bepaalt niet hoe de Buitenplaats eruit komt te zien of welke	Wat wel of juist niet in de kernrandzonevisie wordt opgenomen is aan de gemeente. In het voortraject en

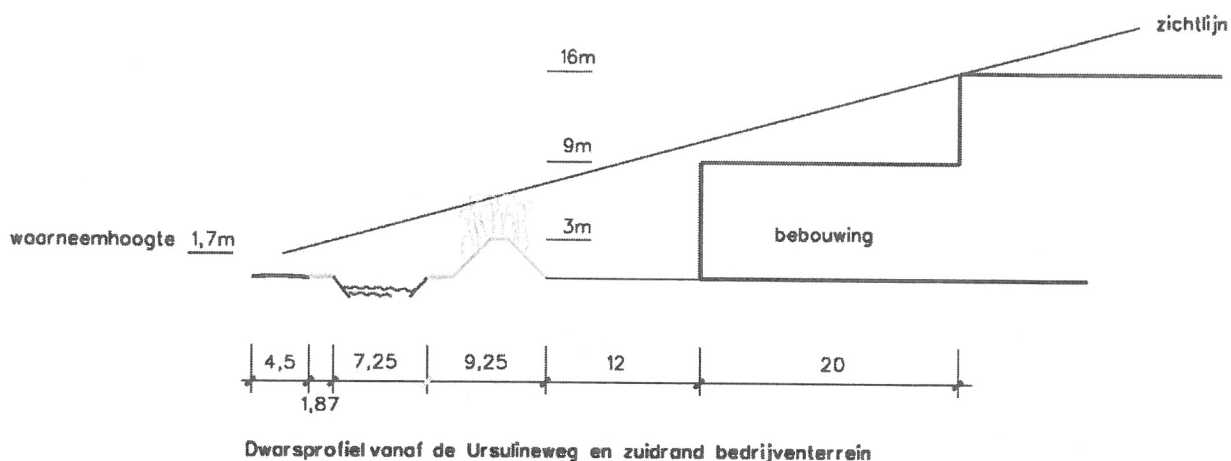
Onder nummer	Reactie gemeente	Opmerking naar aanleiding van de beantwoording
	functies daar gerealiseerd mogen worden. Daarnaast volgt de kernrandzonevisie een eigen traject in samenwerking met de provincie, dat op dit moment nog niet is afgerond.	overleg met omwonenden en belanghebbenden is wel degelijk ook de inrichting van de buitenplaats aan de orde geweest. Dat de uitkomsten daarvan voor de Buitenplaats ter zijde worden geschoven is een keuze van de gemeente en verklaard mogelijk ook dat de visie niet voorafgaand is afgerond.
7	De aanleg van een aarden wal van drie meter hoog is geen werkbare oplossing omdat dit een behoorlijk ruimtebeslag met zich brengt.	De conclusie van de gemeente wordt niet gedeeld, de wal kan binnen de groenbestemming worden aangelegd waarbij ook nog rekening is gehouden met een onderhoudstrook langs het water, zie meegestuurd dwarsprofiel.  Het uitzicht op de grootschalige bedrijfsbebouwing blijft een onacceptabele ontwikkeling. Enkel een haag van drie meter hoog geeft onvoldoende afscherming visueel als ook voor het mogelijke geluidsoverlast. Daarnaast geeft een haag geen enkele garantie voor de toekomst, dit wordt immers niet juridisch vastgelegd.

### Opmerkingen waarop bij de beantwoording niet nader is ingegaan

<b>a</b>	<p>De doelstelling was vanaf 2007, zoals verwoord in het vigerende Masterplan, om aan en langs de Ursulineweg een representatieve uitstraling te ontwikkelen die kleinschalig van aard is en de landschappelijke overgang vorm geeft naar het open landelijk gebied.</p> <p>De gemeentelijke visie van kleinschalige functies met nadruk op wonen is met de nieuwe plannen daarmee dus verlaten. In de nieuwe visie zal de noord- en westrand langs de Ursulineweg een grootschalig bedrijventerrein worden ontwikkeld. In onze optiek is dat een te grote aantasting van het landschappelijke karakter van de Ursulineweg en niet passend bij de reeds in gang gezette ontwikkeling van woonfuncties langs de Ursulineweg.</p>
<b>b</b>	Nadelen van de nu voorgenomen ontwikkeling De Buitenplaats.
<b>c</b>	<p>In het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) en de Ruimtelijke onderbouwing bp de Buitenplaats (bijlage 2) wordt in het geheel niet ingegaan op de uitkomsten van het bewonersoverleg in het kader van de recent ontwikkelde Kernrandzonevisie, bij deze bijeenkomst waren 40 mensen aanwezig, waaronder 3 personen van de provincie, gemeente Leusden, stichting De Boom en aanwonende van de Ursulineweg. Enkel en zonder begeleidende tekst is op pagina 4 van het Stedenbouwkundigplan en Beeldkwaliteitplan een kaart opgenomen die de bestaande situatie weergeeft. Het onderschrift suggereert een kaart weer te geven als zijnde de kernrandzonevisie en is daarmee volstrekt uit zijn verband gehaald.</p> <p>Ook wordt op geen enkele wijze rekenschap gehouden met de in de visie genoemde uitkomsten en aanbevelingen.</p> <p>Als voorbeeld wordt hierna nogmaals een deel van de verwoorde visie door bewoners en belanghebbenden weergegeven voor het onderhavig plangebied, zie tevens het Verslag workshop Kernrandzone d.d , 7 maart 2016.</p> <p>Het gebied ten zuiden van de Ursulineweg (het deel dat in oost- west richting loopt) moet kleinschalig(er) worden, met vooral een woonbestemming.</p> <p>Langs de Ursulineweg - dus ook op 't Spieghel- zouden bij voorkeur woonkavels moeten worden uitgegeven voor vrijstaande woningen met tuinen waarbij de kavels &gt; 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Het nu voorliggende plan voor de Buitenplaats wijkt in hoge mate af van hetgeen uit het bewonersoverleg (Kernrandzonevisie) naar voren is gekomen, sterker nog er is in het geheel geen rekening mee gehouden.</p>

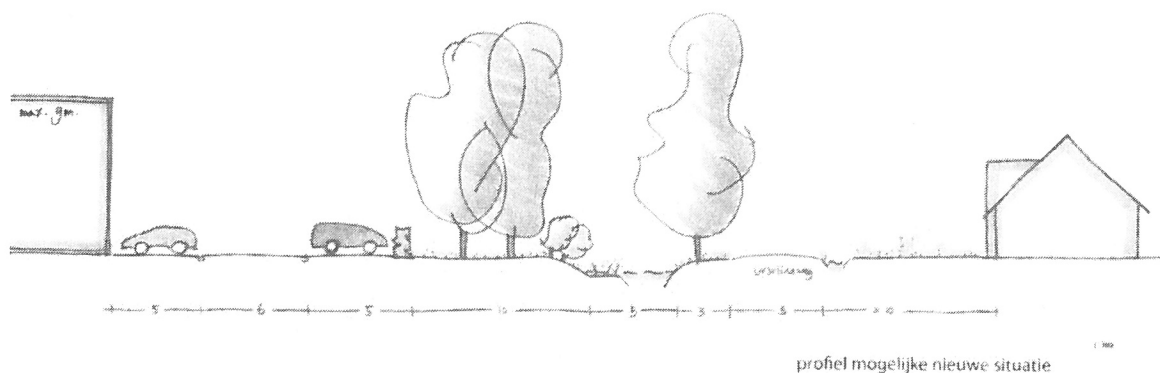
## Bijlage motivatie bezwaar:

Dwarsprofiel overeenkomstig de bestemmingen zoals zijn weergegeven op de verbeelding.



### Zoals is opgenomen in het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteit.

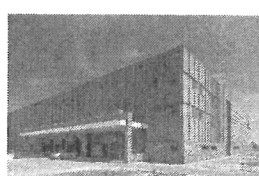
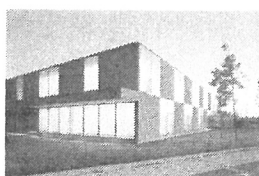
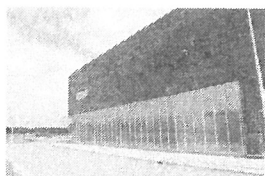
Landschappelijk gezien is de overgang naar de Ursulineweg het belangrijkste; dit vormt immers de overgang naar het landschap van de groene geleedingszone.



Parkeren vindt plaats op het eigen terrein van de bedrijven. Er moet hier ook voldoende ruimte te zijn voor vrachtverkeer en het bijbehorende laden en lossen.

### Bebouwing

Het is verplicht om bij iedere bedrijfsbebouwing een representatief kantoordeel te realiseren. Deze kantoordeelen zorgen voor de representatieve en kwalitatieve uitstraling van dit terrein, zowel op het terrein zelf, alsmede de uitstraling aan de Randweg, deze vormen immers het nieuwe visitekaartje van De Buitenplaats aan de entree van Leusden.



Door de toepassing van een gevarieerde vlakverdeling met o.a. transparant materiaal ontstaat er een aantrekkelijk bedrijfsgebouw.

### **Opmerking t.a.v. van de voorgestelde bedrijfsbebouwing**

In het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteit zijn voorwaarden benoemd waaraan de bedrijfsbebouwing bij voorkeur dient te voldoen. De voorwaarden worden echter niet dwingend voorgeschreven.

Ook wordt er in de notitie geen enkele aandacht geschonken aan de relatie tussen en met de bestaande kleinschalige (woon)bebouwing langs de Ursulineweg.

### Levensduur en kwaliteit

Het is voor ondernemers niet interessant om te investeren in duurzame huisvesting. Als hun pand niet meer voldoet, is het immers voordeliger een nieuwe kavel te kopen dan de bestaande huisvesting aan te passen aan de nieuwe eisen. De economische levensduur van veel bedrijfspanden is hierdoor niet veel langer dan 25 jaar.

Wat in dit kader dan wordt bedoeld met hoogwaardige kwaliteit is volstrekt onduidelijk en subjectief. Randvoorwaarden zoals nu zijn opgenomen in het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteit garanderen geenszins enige esthetische kwaliteit, voor met name de bedrijfsbebouwing. Het biedt juist de mogelijkheid aan ondernemers om zo economisch mogelijk een bedrijfshal te realiseren. Het gevolg zal dan niet meer zijn dan een platte monotone wand met gebruik making van zo goedkoop mogelijke bouwmaterialen.

### Zicht op de locatie en beleving vanaf de Ursulineweg

In het Masterplan 't Spieghel is over de bebouwing aan en langs de Ursulineweg (het lint) o.a. het volgende opgenomen:

Op deze kavels kunnen woon-werkwoningen worden gerealiseerd. Het betreft vrijstaande woningen waar specifieke werkruimten onderdeel van uitmaken. Het woonhuis op de woon-werkkavel bepaalt het beeld aan de Ursulineweg en is altijd aan de voorzijde van de kavel gelegen. Het maximaal te bouwen volume is twee bouwlagen met een kap (50% van een volledige verdieping. Losse bedrijfsruimte is toegestaan, mits niet hoger dan 4 meter.

Aan de voorzijde vormt een sloot de overgang van de voortuinen naar de Ursulineweg. De voortuinen mogen uitsluitend van een groene inrichting worden voorzien. De bebouwing op naast elkaar gelegen kavels mag niet in dezelfde voorgevelrooilijn staan; er moet minimaal 2,50 meter verschil tussen zitten. Dit om het informele beeld van de Ursulineweg te versterken.

Met die visie werd beoogd om enerzijds ruimte te bieden aan een nieuwe ontwikkeling (woonwerkkavels) en ander sinds aansluiting te zoeken bij de bestaande en voorgenomen woonbebouwing. De uitstraling van de Ursulineweg diende het landelijke karakter te behouden waarbij de ontwikkelingen een duidelijke positieve meerwaarde zouden zijn voor het (woon)gebied als geheel en als overgangsgebied naar het buitengebied.

In die visie konden we ons vinden en werd als een heel positieve ontwikkeling aangemerkt.

Bij de nu voorgestane ontwikkeling wordt ten aanzien van de diversiteit / kleinschaligheid en bouwmasse die visie uit het Masterplan ter zijde geschoven. Van een samenhangend gebied is geen sprake meer en sterker nog er ontstaat juist een confronterend landschapsbeeld tussen nieuw en oud. Daarnaast zullen de bedrijfshallen door hun omvang en monotone voorkomen dominant aanwezig zijn.

De belevingswaarde en woongenot van het wonen aan de Ursulineweg worden hiermee ernstig aangetast en is ook niet de wens zoals deze naar voren is gebracht in het overleg met de gemeente m.b.t. de ontwikkeling van de kernrandvisie.