

**Raadsvoorstel**

**Nummer:** 175260

**Datum :** 8 november 2011

**Hoort bij collegeadviesnr.** 175211

**Datum raadsvergadering** 22 december 2011

**Portefeuillehouder** Oskam-van Beek

**Onderwerp**

Bestemmingsplan Leusden-oost - Cohensteeg e.o.

**Verzoek**

Het college stelt u voor

1. De nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen;
2. Het ontwerp bestemmingsplan Leusden-oost – Cohensteeg e.o. gewijzigd vast te stellen conform de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

**Kader**

Op 1 juli 2008 en 1 januari 2010 is de wet en regelgeving op gebied van ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening) gewijzigd. Dit heeft tot gevolg dat alle bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan tien jaar per 1 juli 2013. In de startnotitie actualisering bestemmingsplannen (vastgesteld door de raad op 23 december 2010) is een programma opgenomen voor de te actualiseren bestemmingsplannen. Het ontwerp bestemmingsplan Leusden-Oost – Cohensteeg e.o. is in het kader van de actualisering opgesteld

**Argumenten**

Voor alle wijken die aansluiten op het fietspad de Cohensteeg is ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft de volgende doelstellingen:

- In beginsel de bestendiging van de ruimtelijke omgeving
- Meer flexibiliteit in openbare ruimte en voor ondergeschikte verandering van functies
- Een eenduidige regelgeving voor alle gebieden in de bebouwde kom
- Meer dienstverlening door middel van digitalisering
- Aanpassing bestemmingsplannen conform de nieuwe wet- en regelgeving (Wro en Wabo)

**Nadere uitwerking**

Het plangebied betreft de wijken Akkerhoeve, Noordwijk, Langebeek, Bosveld, Munnikhove en Zwanenburg. De inhoud van het bestemmingsplan sluit aan op de uitgangspunten zoals gesteld in de startnotitie.

Het bestemmingsplan is digitaal opgesteld zodat op locatie kan worden geraadpleegd welke bestemming er ligt. Het digitale ontwerp bestemmingsplan is te raadplegen via [www.leusden.nl/bestemmingsplannen](http://www.leusden.nl/bestemmingsplannen).

*Procedure*

In het kader van de inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen en is een informatieavond georganiseerd waarin iedereen de gelegenheid heeft gekregen vragen te stellen en te reageren op het plan.



Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen in het kader van de wettelijke procedure.

Naar aanleiding hiervan is één zienswijze ontvangen. Voor de inhoud en beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing aan het bestemmingsplan.

#### *Ambtshalve wijziging*

Voorgesteld wordt de bestemmingen over archeologie redactioneel te wijzigen ten behoeve van een betere leesbaarheid van de regels en dat deze zal aansluiten op archeologie bestemmingen in toekomstige vergelijkbare tabellen (uniformiteit).

De zienswijze en de ambtshalve wijziging worden behandeld in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Voorgesteld wordt deze nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen en het ontwerp bestemmingsplan Leusden-oost – Cohensteeg e.o. gewijzigd vast te stellen conform deze nota.

#### *Vervolg*

Op het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan door de raad staat beroep open. Tevens kan een verzoek voor voorlopige voorziening worden ingediend.

#### **Financiën**

n.v.t.

#### **Communicatie**

De vaststelling en de mogelijkheid voor beroep wordt bekendgemaakt in de Leusder Krant en in de bekendmakingen op [www.leusden.nl](http://www.leusden.nl). De indiener van de zienswijze wordt hierover schriftelijk geïnformeerd.

#### **Milieu**

De gemeente streeft ernaar dat gebouweigenaren bij nieuwbouw of verbouw energiezuinig bouwen en duurzame materialen toepassen, zoals duurzaam geproduceerd hout of herbruikbare materialen.

**het college van de gemeente Leusden,**

**mr. M.B.P. Rijlaarsdam**  
directeur-secretaris (wnd)

**mevrouw drs. A. Vermeulen**  
burgemeester

De raad der gemeente Leusden;

gelezen het voorstel van het college d.d.8 november 2011, nummer 175260;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

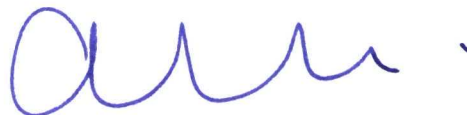
**besluit:**

1. de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen;
2. het ontwerp bestemmingsplan Leusden-oost – Cohensteeg e.o. gewijzigd vast te stellen conform de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente  
Leusden in zijn openbare vergadering van 22 december 2011



mevrouw mr. J.S.Y. Houtman  
griffier



mevrouw drs. A. Vermeulen  
voorzitter

# Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

---

**ontwerp bestemmingsplan**

**Leusden-Oost – Cohensteeg e.o.**

Oktober 2011



## **Inleiding**

In het kader van de wettelijke procedure heeft het bestemmingsplan Leusden-Oost – Cohensteeg e.o. vanaf 1 september 2011 zes weken ter inzage gelegen om iedereen in de gelegenheid te stellen om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken.

Deze ter inzage legging is bekend gemaakt op 31 augustus 2011 in de Leusder Krant, Staatscourant en op [www.leusden.nl](http://www.leusden.nl). Naar aanleiding van de ter inzage legging is één zienswijze ingediend. In deze nota wordt deze zienswijze beantwoord. Een kopie van de zienswijze is als bijlage in deze nota opgenomen.

In het tweede deel van deze nota worden ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan beschreven.

## **Zienswijzen**

### **Indiener 1**

#### *Antwoord*

Naar aanleiding van de inspraak reactie hebben wij op basis van de bouwtekeningen de plattegronden beoordeeld, wat voor bewoning stond aangegeven en dat voor garages en bergingen. Dit heeft er toe geresulteerd dat de bebouwingsvlakken voor de woningen nummers 17, 19, 21 en 23 zijn aangepast.

Indiener spreekt van hoofdbebouwing en aangenomen wordt dat daarmee dan bedoeld wordt de woning en de aangebouwde bergingen en garages. Dat deze bouwmassa zo bij realisatie tot stand is gekomen wordt niet bestreden, waar in het bestemmingsplan onderscheid tussen wordt gemaakt is anders dan indiener voor ogen heeft.

Als systematiek wordt in de juridische regeling in bestemmingsplannen van de gemeente Leusden onderscheid gemaakt voor bergingen, garages en overige bijgebouwen en die voor de functie van wonen. Het gebruik voor wonen (dus niet het stallen of bergen) is op de verbeelding (plankaart) aangegeven met een bouwvlak. Als basis is hierbij genomen de oorspronkelijke woning (zie begripsomschrijving bij de regels) en in de situatie van de inspreker hebben wij daar de tekeningen van de bouwvergunning voor als basis genomen. Uitgangspunt is dat elke woning gelijke bebouwingsmogelijkheden krijgt. Invulling geven aan de wens van de inspreker zal tot gevolg hebben dat een aanzienlijke bouwmassa extra kan worden gerealiseerd. Namelijk in eerste instantie kan het volume voor wonen bedoelde ruimten worden vergroot maar tevens kunnen extra bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd (art. 10.2.2 onder g).

De uitbreidingsmogelijkheden zijn bij het ontwerpen van de huidige regelgeving zorgvuldig afgewogen en consequent toegepast voor het gehele plangebied.

Indien medewerking zou worden verleend aan de wens van inspreker kan dat tot gevolg hebben dat daar een precedentwerking vanuit gaat en daarmee dus gevolgen heeft voor de gehele juridische regeling voor wonen en andere bouwwerken.

De ruimtelijke consequenties die een eventuele medewerking aan het verzoek tot gevolg kan hebben bij alle overige woningen binnen dit bestemmingsplan worden als een ongewenste ontwikkeling aangemerkt.

Het uitgangspunt bij het opstellen van de nu gehanteerde juridische regeling in bestemmingsplannen is om de huidige stedenbouwkundige visie van de wijken te borgen en

tegelijkertijd voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te bieden voor aanpassingen aan de woningen.

Dat indiener hier een andere mening is toegedaan wordt ons inziens ingegeven door voornamelijk naar de bebouwingsmogelijkheden te kijken op het eigen perceel en minder wat deze ruimere bouwmogelijkheden betekent voor de wijk of zelfs Leusden als geheel.

Aan het verzoek van indiener om een ruimer bouwvlak op te nemen zal derhalve geen medewerking aan worden verleend.

## **Ambtshalve wijzigingen**

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Leusden-oost – Cohensteeg e.o. is één ambtshalve wijziging doorgevoerd:

1. De regels van de archeologiebestemmingen (artikel 11 t/m 13) zijn redactioneel aangepast ten behoeve van betere leesbaarheid en uniformiteit in regelgeving.

## Bijlage: Zienswijze

Gemeente Leusden  
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling  
Postbus 150  
3830 AD Leusden

Gemeente Leusden
Ingekomen 12 OKT. 2011
Afg.nr.:

Datum: 12 oktober 2011  
Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Leusden Oost

Geachte heer/mevrouw,  
Als bewoner van \_\_\_\_\_ wil ik reageren op het ontwerp bestemmingsplan Leusden-Oost. In een eerder stadium heb ik al mijn reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan, helaas constateer ik dat de gedane opmerkingen niet geresulteerd hebben in de gewenste aanpassing.

De opmerking betreft het aangegeven bouwvlak op de bestemmingskaart. De bouwvlak is niet in overeenstemming met de(hoofd) bebouwing. De hoofdbebouwing is origineel en na de vergunning verlening(1994 of 1995) niet vergroot. De bebouwing aan de \_\_\_\_\_ is een inbreiproject geweest en is van latere datum dan de rest van de wijk. Om deze bebouwing mogelijk te maken is toen waarschijnlijk gewerkt met een ontheffingsprocedure en derhalve is de huidige bebouwing nog niet eerder verwerkt op een bestemmingsplankaart.

Ik verzoek u de bestemmingsplankaart voor \_\_\_\_\_ aan te passen aan de huidige situatie cq. aan de situatie waarvoor in 1994/1995 bouwvergunning is verleend.

Met vriendelijke groet,

\_\_\_\_\_

