

# Nota ambtelijke aanpassingen

## Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied herziening Laapeerseweg 1a

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied herziening Laapeerseweg 1a' heeft met ingang van 16 juni tot en met 27 juli 2020 ter inzage gelegen in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Binnen deze termijn is er geen zienswijze ingediend. Wel worden een aantal ambtelijke wijzigingen voorgesteld.

Tijdens de ter inzagelegging zijn een aantal tekstuele omissies in het plan ontdekt, deze worden met de aanpassingsvoorstellen rechtgezet. Daarnaast zijn een aantal aanpassingen in de regels opgenomen voor een zorgvuldige verantwoording van het plan. Deze wijzigingen betreffen tekstuele aanpassingen.

### Toelichting

#### 4.4 Externe veiligheid, paragraaf 4.4.1 Algemeen

De zin: 'De veiligheidsstrook ter weerszijden van de hartlijn van deze leiding bedraagt 5 m.' wordt als volgt aangepast: 'De belemmeringenstrook ter weerszijden van de hartlijn van deze leiding bedraagt 4 m.'

Deze aanpassing is conform advies van de Gasunie.

#### 5.3 Juridische aspecten, paragraaf 5.3.1 Agrarisch met waarden

De zin: 'Binnen de bestemmingsomschrijving is daarnaast expliciet een biologische kwekerij toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - biologische kwekerij', evenals de showtuin voor het hoveniersbedrijf.' wordt als volgt aangepast: 'Binnen de bestemmingsomschrijving is daarnaast een biologische kwekerij toegestaan, evenals de showtuin voor het hoveniersbedrijf'.

Deze aanpassing wordt gedaan omdat de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - biologische kwekerij' van de plankaart is verwijderd, zie ook onder Agrarisch met waarden.

### Regels:

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

#### *Begrippen*

Artikel 1.1 plan: per abuis is een verkeerd planidentificatienummer vermeld, te weten 'NL.IMRO.0327.237-0201', dit had moeten zijn: 'NL.IMRO.0327.237-0301'.

Artikel 1.2: bestemmingsplan: het woord 'bijlagen' wordt gewijzigd in 'bijlage'.

Artikel 1.14: bijgebouw: Dit begrip staat op dit moment zo omschreven: 'elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op

de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren vrijstaand of aangebouwd bijbehorend bouwwerk, zijnde een gebouw. Een kas wordt niet tot de bijgebouwen gerekend.'

Hier is de omschrijving van een bouwwerk gecombineerd met het begrip bijgebouw. De omschrijving van het begrip 'bijgebouw' wordt als volgt gewijzigd: 'vrijstaand of aangebouwd bijbehorend bouwwerk, zijnde een gebouw. Een kas wordt niet tot de bijgebouwen gerekend.'

Artikel 1.23: hoofdbebouwing: Er is voor gekozen om in het artikellid waarin de aanduiding 'hoofdbebouwing' thuishoort, artikel 4.2.2 lid b, dit begrip niet te gebruiken. Ook is in de verbeelding geen aanduidingsvlak 'hoofdbebouwing' opgenomen. Het begrip 'hoofdbebouwing' komt te vervallen.

Artikel 1.24: het begrip 'huishouding' wordt gewijzigd in 'huishouden'. (De omschrijving van het begrip blijft hetzelfde.)

Artikel 1.26: het begrip 'tunnel- boog- en gaaskassen' wordt gewijzigd in 'tunnelkassen'. Bij nader inzien is een onnodig complex begrip. Want boog- en gaaskassen komen als term niet voor in de planregels. (De omschrijving van het begrip blijft hetzelfde.)

Artikel 1.27 verbeelding: Het begrip verbeelding komt te vervallen. Het is niet gebruikelijk om dit begrip in onze bestemmingsplannen op te nemen.

Artikel 1.28 vloeroppervlakte: Het begrip vloeroppervlakte komt te vervallen. Dit begrip heeft geen toegevoegde waarde op dit plan.

Om geen oneigenlijke / onbedoelde woonsituaties mogelijk te maken is een goede begripsomschrijvingen nodig van de volgende drie begrippen: 'huishouden', 'wonen' en 'woning'. Het begrip 'woning' is nog niet omschreven.

Na artikel 1.31 van de regels wordt het begrip 'woning' toegevoegd, met de volgende omschrijving: 'een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.'

## *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

### *Artikel 3 Agrarisch met waarden*

De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – biologische kwekerij' ligt over het gehele bestemmingsvlak 'Agrarisch met waarden'. Een aanduidingsvlak is daarom niet nodig. Het aanduidingsvlak wordt verwijderd.

Artikel 3.1 onder e: Het is niet aangegeven wat wordt verstaan onder 'ruimtelijke kwaliteit'. De landschappelijke inpassing wordt geregeld in artikel 9.2.1. Deze bepaling komt te vervallen.

Artikel 3.5 en 3.6. In deze artikelen wordt verwezen naar artikel 3.1 '...als bedoeld in lid 3.1 zijn...'. wordt gewijzigd in '...als bedoeld in lid 3.4.1 zijn...'. Dit is de juiste verwijzing.

### *Artikel 4 Bedrijf*

Artikel 4.1 onder c: 'wonen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt gewijzigd in 'wonen in een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Artikel 4.1 onder d: 'tuinen, groen-, parkeer- en overige voorzieningen' wordt gewijzigd in 'tuinen, groen-, parkeer- en verblijfsvoorzieningen'.

Onder lid 4.1 sub c wordt onder vernummering een nieuw lid toegevoegd. Artikel 4.1 onder d: ontsluiting, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

Artikel 4.2.1 onder c: 'bijgebouwen ten behoeve van het bedrijf, ...' wordt gewijzigd in 'gebouwen ten behoeve van het bedrijf'.

Artikel 4.2.1 onder f: geen gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' komt te vervallen. In de regels is geregeld dat gebouwen alleen mogen worden gebouwd t.p.v. de aangegeven aanduidingen.

Artikel 4.2.2 onder b: 'de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw, eventueel andere bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning en eventuele bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' mag niet meer bedragen dan het in de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' aangegeven aantal vierkante meters.' Wordt gewijzigd in: 'de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw, eventueel andere bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning en eventuele bijgebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf' en 'bedrijfswoning' mag niet meer bedragen dan het in de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' aangegeven aantal vierkante meters.'

Met deze wijziging is het artikel in overeenstemming met de begripsaanduiding en de aanduidingsvlakken op de verbeelding.

Artikel 4.2.2 onder g: de (goot- en) bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum (goot- en) bouwhoogte (m)' aangegeven aantal meters voor de (goot- en) bouwhoogte;. Wordt gewijzigd in: "de (goot- en) bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' of 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven aantal meters voor de (goot- en) bouwhoogte;". Met deze wijziging is de omschrijving in overeenstemming met de standaarden SVBP 2012.

Onder artikel 4.2.2 wordt de volgende titel toegevoegd: 4.3 Specifieke gebruiksregels. De gebruiksregels onder 4.2.3 en 4.2.4 worden onder artikel 4.3 opgenomen conform de standaarden SVBP 2012.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

#### *Artikel 8 Algemene bouwregels*

Artikel 8.2 voldoende parkeergelegenheid: is in strijd met artikel 3.1.2 tweede lid onder a Bro en actuele jurisprudentie omtrent dit onderwerp. Bovendien kent de gemeente Leusden geen beleidsregel voor parkeren.

Artikel 8.2 wordt vervangen door onderstaande bepaling:

#### **8.2 Omgevingsvergunning bouwen**

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een gebouw wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein niet minder bedraagt dan 10.

Aan artikel 9 wordt toegevoegd:

### 9.3.3 Voorwaardelijke verplichting parkeergelegenheid

Als gebruik in strijd met het plan geldt het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein minder bedraagt dan 10.