

# Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

---

**ontwerp bestemmingsplan**

**Leusden-west**

Augustus 2014



## **Inleiding**

In het kader van de wettelijke procedure heeft het ontwerp bestemmingsplan Leusden-west vanaf 19 juni 2014 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 18 juni 2014 in de Leusder Krant, Staatscourant en op [www.leusden.nl](http://www.leusden.nl). Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn vier zienswijzen ingediend. In deze nota worden de zienswijzen beantwoord. Een kopie van de zienswijzen is als bijlage in deze nota opgenomen.

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

## **1. Zienswijzen en de beantwoording**

### **Indiener 1 - De heer Tessels**

1. In het plan worden carports in zijn geheel niet toegestaan. Deze uitsluiting vind ik niet correct. Dit is ongelijk aan de ruimte die wordt geboden voor verbouwingen aan de voorzijde en zijkant van woningen. Hierbij wordt het onmogelijk om bij onvoorziene situaties een passende oplossing te bieden
2. Mijn woning specifiek heeft oorspronkelijk een carport. Voor de nabije toekomst heb ik de wens de bestaande carport te verbreden in dezelfde stijl. Andere hoekwoningen hebben een bredere carport dan bij mij en de verbreding past in de stijl van de wijk en de valt mooi samen met de bestaande zij-uitbouw

### *Antwoord*

1. In het bestemmingsplan wordt inderdaad gesteld dat carports in voortuinen niet gewenst zijn en dus niet mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan. Net als andere bijgebouwen worden carports voor de woning gemeden, omdat deze de openheid of stedenbouwkundig karakter van het straatbeeld vaak negatief beïnvloeden. De mogelijkheden voor het realiseren van een carport wordt in dit bestemmingsplan juist wel gelijkgesteld met andere soorten bijgebouwen zoals een aanbouw, uitbouw of los bijgebouw (In de regels van het bestemmingsplan worden dit "bijbehorende bouwwerken" genoemd). Carports mogen onder de zelfde voorwaarden worden gerealiseerd als andere bijbehorende bouwwerken bij een woning. Hoewel een bestemmingsplan zorgvuldig wordt opgesteld en daarin ook maatwerk wordt toegepast is het onmogelijk om vooraf in elke specifieke situatie te voorzien of bij uitzondering toch een carport voor de woning mogelijk is. Voor die specifieke situaties is het nog steeds mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning of bij constatering ervan dit mee te nemen in de actualisering van een bestemmingsplan zoals nu het geval is in Leusden-west.
2. Een verbreding van de bestaande carport in dezelfde stijl past in het straatbeeld van de betreffende woning aan de Ruitershorst. Deze zal worden ingepast in dit bestemmingsplan

### *Conclusie*

1. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast

2. In de verbeelding wordt de mogelijkheid voor het verbreden van de carport ten behoeve van 1 extra auto aangeduid.

## **Indiener 2 – Klunder architecten (namens de heer van Doorn)**

Verzocht wordt bij de betreffende woning aan de Hamersveldseweg de aanduiding voor een vrijstaande woning te wijzigen in een aanduiding die 2 woningen op het perceel mogelijk maken.

### *Antwoord*

Het voorliggend bestemmingsplan is in principe opgesteld om de actuele situatie in bestemmingen vast te leggen. Hoewel met kleinere voorgenomen uitbreidingen of functieveranderingen vaak rekening gehouden kan worden is bij een extra woning/of woningsplitsing een aparte en uitvoerigere beoordeling van het verzoek nodig. Het verzoek is daarom om hierover contact op te nemen met het omgevingsloket van de gemeente Leusden. Dit kan per telefoon met het nummer 14 033 of door langs te komen tijdens openingstijden (op werkdagen van 9 uur tot 12 uur) in het gemeentehuis.

### *Conclusie*

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast

## **Indiener 3 – De heer van der Burg**

1. Aan de zijkant de betreffende woning aan de Prunuslaan was in het voorontwerp sprake van een bestemmingswijziging naar “wonen”. In het ontwerp blijft weer de bestemming “tuinen” van kracht. Graag wil ik een deel van deze groenstrook gebruiken voor een uitbreiding aan de zijkant van de woning, zoals dat ook al mogelijk is of gerealiseerd bij andere woningen aan de Prunuslaan.
2. In het toekomstige bestemmingsplan moet het aantal m<sup>2</sup> van de carport worden meegerekend voor het maximaal aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen. Dit levert een aanzienlijke beperking op ten opzichte van de huidige situatie waarbij carports niet hoeven te worden meegerekend.

### *Antwoord*

1. De bestemming “tuinen” aan de zijkant van woningen moet voorkomen dat (meer) vrijstaande bijgebouwen worden gerealiseerd. Voor uitbreidingen aan de zijkant van woningen hebben we beleid, waardoor met een omgevingsvergunning een uitbreiding aan de zijkant alsnog mogelijk is. Een uitbreidingsmogelijkheid aan de zijkant van woningen is niet standaard in de bestemming “tuinen” opgenomen om zo maatwerk te kunnen toepassen in de vorm van de uitbreiding. Het beleid voor uitbreiding aan de zijkant van woningen is nader toegelicht in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan op pagina 40.
2. Terecht wordt opgemerkt dat voor de maximale totale oppervlakte van bijgebouwen de carport moet worden meegerekend, terwijl in het nu geldende bestemmingsplan dit niet hoeft. Dit geldt in de bestemmingsystematiek echter alleen voor carports (en andere bijgebouwen) in de woonbestemming. Aangezien de carport bijna in het geheel in de tuinbestemming ligt blijft de maximale oppervlakte voor bijgebouwen nagenoeg gelijk.

### *Conclusie*

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast

### **Indiener 4 – Mevrouw Oostveen**

1. Verzoek is een ruimere bestemming (via een vrijstellingsbepaling in het bestemmingsplan) toe te kennen voor de woning aan de zwarteweg 27 voor wonen en werken. Dit kan bijdragen aan het behoud van het erfgoed.
2. Daarnaast wordt verzocht het bouwvlak van de woning naar voren te schuiven, gelijk aan de voorkant van de naastgelegen woning aan de Berkenlaan

### *Antwoord*

1. Het behoud van erfgoed in Leusden staan we voor en ondersteunen we door bij initiatieven constructief mee te denken naar vormen van nieuw gebruik om zo het gebruik en onderhoud van het pand te stimuleren. Dit is echter maatwerk waarbij rekening moet worden gehouden met onder andere belangen in de omgeving en specifieke cultuurhistorische waarden. Er wordt daarom niet op voorhand nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden toegekend in het bestemmingsplan. Als er sprake is van een initiatief die bijdraagt aan het behoud en de beleving van het erfgoed, maar niet direct past in het bestemmingsplan, dan nodige we u uit om de mogelijkheden te bespreken. Dit kan bij het omgevingsloket per telefoon 14 033, of door langs te komen tijdens openingstijden (op werkdagen tussen 9 uur en 12 uur). Daarnaast zijn binnen de woonbestemming al mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van een beroep aan huis of het vestigen van een eigen bedrijf aan huis. Een zekere mate van gemengd gebruik is daardoor al mogelijk in dit bestemmingsplan.
2. De tuin voor het woonhuis versterkt het agrarische karakter van de voormalige boerderij en daarmee de beleving van het erfgoed in de directe omgeving. De vergroting van het bouwvlak en de woonbestemming zorgt voor bouw mogelijkheden voor de huidige voorgevel. Hierdoor kan afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw en de directe omgeving. Aan een verschuiving van het bouwvlak en woonbestemming voor de voorgevel wordt daarom niet meegewerkt.

### *Conclusie*

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast

### **3. Ambtelijke wijzigingen**

- Bij de Dashorst 1 en 2 is de aanduiding “bijgebouw” verkeerd getekend. Deze wordt aangepast in overeenstemming met de naburige woningen.
- Bij de burgemeester de Beaufortweg 42 en 44 ontbreken bouwvlakken. Deze worden alsnog toegevoegd.
- Bij Kupersingel 204 t/m 210 ontbreekt de bouwaanduiding “aaneengesloten”. Deze wordt alsnog toegevoegd.
- Bij Mulderskolk 2 t/m 8 en 48 t/m 54 ontbreken de bouwvlak en bouwaanduiding “aaneengesloten”. Deze worden alsnog toegevoegd.

## **Bijlage: Zienswijzen**

**Van:** Gemeente Leusden  
**Verzonden:** woensdag 23 juli 2014 7:37  
**Aan:** Verseon  
**Onderwerp:** FW: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Leusden-west  
**Bijlagen:** 20140722-Bestemminsplan\_Carport\_Leusden-West.docx

---

**Van:** Marcel en Karin Tessels [<mailto:mtessels@hotmail.com>]  
**Verzonden:** dinsdag 22 juli 2014 20:51  
**Aan:** Gemeente Leusden  
**CC:** Backupgemeente  
**Onderwerp:** Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Leusden-west

Geachte dame,heer,

Bijgesloten treft u mijn schriftelijke reactie aan op het ontwerp bestemmingsplan Leusden-West.  
Verneem graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,

M.Tessels  
Ruiterhorst 1  
3833WE Leusden

Gemeente Leusden,  
Afdeling Beleid,  
Postbus 150,  
3830 AD Leusden

Leusden, 22 juli 2014

Onderwerp: Bezwaar Bestemmingsplan Leusden-west

---

Geachte dame, heer,

Op het bestemmingsplan heb ik een algemeen en een specifiek commentaar. Het heeft in beide gevallen betrekking op de mogelijkheid voor het bouwen van een carport.

Algemeen:

In het plan wordt opgemerkt dat het niet toegestaan is om een carport te mogen bouwen. Hiermee wordt de mogelijkheid volledig onmogelijk gemaakt ongeachte de situatie. Deze uitsluiting vind ik in algemene zin niet correct. Hiermee wordt het onmogelijk gemaakt om bij onvoorziene situaties een passende oplossing te kunnen bieden. Dit is ongelijk aan de ruimte die mogelijk wordt gemaakt bij verbouwingen aan voorzijde en zijkant van de woningen waar wordt gesproken over maatwerk. Waarom wordt deze (beperkte) ruimte niet gemaakt voor een carport? Dit lijkt mij een ongelijke aanpak voor specifieke situaties.

Specifiek:

Voor mijn specifiek situatie is sprake van een bestaande carport. Ik ben namelijk woonachtig op de Ruitershorst 1 te Leusden. De woningen op de Ruitershorst hebben vanaf de oorspronkelijke oplevering van de woningen een carport aan de voorkant van de woning. Voor de (nabije) toekomst heb ik de wens om de bestaande carport verlengen. Mijn doel is om in de stijl van de bestaande carports een verbreding aan te brengen om twee auto's aan de voorkant netjes te kunnen parkeren. Hiermee moet ook worden vermeld dat mijn woning reeds met 2 meter is verbreed aan de zijkant. Daarnaast is de breedte van de carport niet voor alle hoekwoningen gelijk. Andere hoekwoningen hebben een brede carport dan bij mij op nummer 1. Om die reden zie ik geen reden om de verbreding van de bestaande carport niet mogelijk te kunnen maken om twee auto's te kunnen parkeren. De verbreding past tenslotte in het aangezicht van de wijk en het vooraanzicht van de woning valt mooi samen met de bestaande zij-uitbouw.

Ik vind het onjuist om in het bestemmingsplan de ruimte voor een carport uit te sluiten en verwacht van de gemeente een passende correctie in het plan om (voor mij en andere) specifiek situaties niet uit te sluiten. Uiteraard wil ik, indien gewenst, een mondelinge toelichting te geven op dit bezwaar.

Zonder tegenbericht veronderstel ik dat het bestemmingsplan op dit punt zal worden aangepast en kijk uit naar een gewijzigd bestemmingsplan ter inzage voor de bewoners van de gemeente Leusden.

Met vriendelijke groet,

Marcel Tessels  
Ruiterhorst 1  
3833 WE LEUSDEN



**Van:** Gemeente Leusden  
**Verzonden:** vrijdag 25 juli 2014 7:33  
**Aan:** Verseon  
**Onderwerp:** FW: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Leusden-west  
**Bijlagen:** Zienswijze\_Hamersveldseweg 110.pdf

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Stefan Fremouw [<mailto:S.Fremouw@klunderarchitecten.nl>]  
Verzonden: vrijdag 25 juli 2014 7:01  
Aan: Gemeente Leusden  
CC: Backupgemeente  
Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Leusden-west

Geachte heer / mevrouw,

Bij deze wil ik namens mijn oma, mevrouw M. van Doorn – Vermeulen een zienswijze kenbaar maken omtrent het ontwerp bestemmingsplan Leusden-west.

Samen met mijn oom, Sjaak van Doorn, treed ik hierbij op als contactpersoon.  
Zie bijgevoegde brief.

Deze brief is ook per post aan u verzonden.

Met vriendelijke groet,  
Stefan Fremouw

KLUNDER ARCHITECTEN

Postbus 4150  
3006 AD Rotterdam  
K.P. van der Mandelelaan 100  
T 010 - 24 25 310  
F 010 - 452 01 90  
[info@klunderarchitecten.nl](mailto:info@klunderarchitecten.nl)  
[www.klunderarchitecten.nl](http://www.klunderarchitecten.nl)

KvK 24118935 Rotterdam

De informatie verzonden in dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Klunder Architecten, niet toegestaan. Klunder Architecten staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Klunder Architecten kan niet garanderen dat een verzonden e-mailbericht vrij is van virussen, noch dat e-mailberichten worden overgebracht zonder inbreuk of tussenkomst van onbevoegde derden. Indien bovenstaand e-mailbericht niet aan u is gericht, verzoeken wij u vriendelijk doch dringend het e-mailbericht te retourneren aan de verzender en het origineel en eventuele kopieën te verwijderen en te vernietigen.

Gemeente Leusden  
Afdeling Beleid  
Postbus 150  
3830 AD Leusden

Leusden, 25 juli 2014

M. van Doorn – Vermeulen  
Geertrudishof 25  
3833 BT Leusden

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Leusden-West

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze wil ik een zienswijze indienen op het momenteel ter inzage liggende ontwerp bestemmingsplan Leusden-West, betreffende het perceel Hamersveldseweg 110.

Van dit perceel en bijbehorende woning en opstallen ben ik eigenaar. Het huidige woonhuis is gebouwd in 1948 door familie Kaas en heeft in het oorspronkelijk ontwerp een aparte woonkamer en slaapkamer voor een inwonende moeder/vader/dienstbode. Intern is deze 'dienstwoning' met het hoofdhuis verbonden, maar het heeft ook een eigen keuken en uitgang aan de achterzijde.

Later (1960, volgens gemeentelijke vergunning) is deze tweedeling via een extra aanbouw (met o.a. inpandig toilet) verder doorgevoerd waardoor er binnen het huis in feite twee aparte woningen ontstonden. In de afgelopen decennia heeft de situatie zich meerdere keren voor gedaan dat de woning dubbel was bewoond. In de beginjaren woonde familie Kaas er met een grootouder, later ons gezin dus fam. van Doorn met 4 personen samen met de familie den Ouden met 5 personen. Daarna hebben er meerder studentes en zusters samen met ons gewoond en ook mijn eigen ouders hebben een aantal jaar de woning met ons gedeeld. De afgelopen jaren hebben mijn vorig jaar overleden man en ik alleen de benedenverdieping gebruikt en stond de bovenverdieping leeg.

Gezien de grootte van de woning en het perceel zou ik graag de mogelijkheid hebben eventueel de oorspronkelijke situatie (gedeeltelijk) in ere te herstellen door de woning op te kunnen splitsen in twee woningen. Afhankelijk van de situatie te bewonen door twee aparte families of gekoppelde situatie als kangoeroewoning of ten bate van mantelzorg.

Een gedeelde entree voor twee aparte woningen voldoet echter niet meer aan de moderne eisen van de huidige tijd. In de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan staat als bouwaanduiding voor de Hamersveldseweg 110 'vrijstaand'. Om dubbel gebruik mogelijk te maken en daarmee de oorspronkelijke situatie te herstellen, zou ik dit graag willen wijzigen in de bouwaanduiding '2' of 'twee-aaneen'. Uiteraard binnen het huidig aangegeven bouwvlak.

Graag verneem ik van u of dit tot de mogelijkheden behoort.

Met vriendelijke groet,

M. van Doorn – Vermeulen

Contact personen:

1. Sjaak van Doorn (zoon), Buitenbergh 13, 4707SZ, Roosendaal, email: JJvanDoorn@gmail.com
2. Stefan Fremouw (kleinzoon), Rodenrijseweg 507, 2651 AP, Berkel en Rodenrijs, email: StefanFremouw@hotmail.com

Van: Pvdburg [mailto:pvdburg@telfort.nl]  
Verzonden: dinsdag 29 juli 2014 19:33  
Aan: Gemeente Leusden  
CC: Backupgemeente  
Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Leusden-west

Leusden 28 juli 2014,

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij wil ik mijn bezwaar kenbaar maken tegen het voorgenomen nieuwe bestemmingsplan Leusden west. Mijn bezwaar is gericht op twee punten welke onderstaand nader worden toegelicht.

Ten eerste blijkt na het inzien van het toekomstige bestemmingsplan dat daarin is opgenomen dat aan de zijkant van de woning aan de Prunuslaan 2 te Leusden de bestemming "tuinen" van kracht blijft terwijl in het voorontwerp van dit toekomstige bestemmingsplan aanvankelijk sprake zou zijn van een bestemmingswijziging naar "wonen". Naast de woning bevindt zich nu een groenstrook van circa 4,5 meter. Graag zou ik een deel (circa 2,5meter) van deze groenstrook willen gaan gebruiken om de woning aan de zijkant uit te breiden. De overige woningen aan de Prunuslaan hebben namelijk momenteel en in het toekomstige bestemmingsplan allemaal wel de mogelijkheid om de woning aan de zijkant uit te breiden voor zover dat al niet is gerealiseerd (o.a. Prunuslaan 1, 10, 12 en 18).

Daarnaast blijkt uit het toekomstige bestemmingsplan ook dat het aantal m2 van een carport als bebouwde m2 in het vervolg zullen worden meegerekend indien de woning wordt uitgebreid. Dit levert een aanzienlijke beperking op in de mogelijkheid om de woning te kunnen uitbreiden. Gezien de huidige beperkte woonoppervlakte van circa 70m2 is dit wel zeer wenselijk.

Derhalve verneem ik graag of het mogelijk is dat een deel ter grootte van 2,5 meter van de groenstrook aan de zijkant van de woning de bestemming "wonen" kan krijgen al dan niet middels het verlenen van een vrijstelling voor bebouwing hiervan. Daarnaast dien ik hierbij het verzoek in om het aantal m2 van mijn carport niet als bebouwing in mindering te brengen op het aantal nog vrij te bebouwen m2. Zodoende blijft er namelijk voldoende m2 over om de uitbreidingsplannen te kunnen realiseren en daarmee een woning met een ruime en prettige leefomgeving te kunnen creëren.

Met belangstelling zie ik uw reactie graag op korte termijn tegemoet waarvoor bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

De heer P. (Pieter) van der Burg  
HYPERLINK "x-apple-data-detectors://0/0"Prunuslaan 2

201431409AC0D4FC099A346EFA293348E2F257AFB

HYPERLINK "x-apple-data-detectors://0/0"3833 AT Leusden

HYPERLINK "tel:06-14409411"06-14409411

Bijlage: 1. Schets aanbouw

image.jpeg

**Van:** Gemeente Leusden  
**Verzonden:** dinsdag 29 juli 2014 10:12  
**Aan:** Verseon  
**Onderwerp:** FW: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Leusden - West  
**Bijlagen:** Bestemmingsplan Leusden-West Zwarteweg 27.pdf; Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Leusden-West.pdf

---

**Van:** Annie Oostveen [<mailto:a.oostveen@olling.nl>]  
**Verzonden:** dinsdag 29 juli 2014 10:09  
**Aan:** Gemeente Leusden  
**CC:** Annie Oostveen; Backupgemeente  
**Onderwerp:** Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Leusden - West

Geachte heer, mevrouw,

Graag verwijs ik u naar de bijlagen.

Met vriendelijke groet,  
Annie Oostveen

Gemeente Leusden  
Afdeling Beleid  
Postbus 150  
3830 AD Leusden  
e-mail: gemeente@leusden.nl

Leusden, 28 juli 2014

Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Leusden-West  
Perceel: Zwarteweg 27 te Leusden  
Bijlage: Tekening van de zienswijze

Geachte heer, mevrouw,

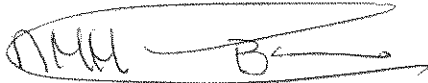
Middels deze brief brengen de erfgenamen van Mevr. H.J. Blom- Van de Burgwal, de volgende zienswijze in met betrekking tot het perceel Zwarteweg 27, dat op dit moment te koop staat via Den Daas Succesmakelaars.

In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan staat Zwarteweg 27 aangegeven als bestemming woning. Wij willen u verzoeken voor deze locatie een ruimere bestemming toe te wijzen of binnen de bestemming een vrijstellingsprocedure op te nemen zodat Burgemeester en Wethouders deze vrijstelling in de toekomst kunnen geven. Wij denken dat voor deze locatie wonen en werken moet worden toegestaan. Wij denken dat een toekomstig gebruik van wonen en werken ook kan bijdragen tot het behoud van dit Leusdens erfgoed.

Daarnaast willen wij u verzoeken om het bouwvlak te vergroten en wel naar de wegzijde toe. In uw ontwerp valt deze terug t.o.v. nr 29 van de Berkenlaan. Graag zouden wij zien dat deze lijn gelijk wordt getrokken met dit woonhuis, zoals staat aangegeven in de bijgevoegde tekening. De mogelijkheid om de woning, in huidige vorm, te verplaatsten geeft naar onze mening een beter straatbeeld weer dan de huidige opstelling. Wij willen deze mogelijkheid graag binnen de bestemming gewijzigd zien.

Wij zijn graag bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Namens de erven H.J. Blom - Van de Burgwal:



Annie Oostveen- Blom  
Clarenburg 27  
3834 BD Leusden  
Telefoonnummer: 033-4948524

Zwarte weg 27  
Bouwvlak groter  
volgens rode arcering  
+ gemengde bestemming

