

Gemeente Leusden
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN

DATUM 3 augustus 2020
ZAAKENMERK Z-GRO_VBP-2020-0975
NUMMER 82149596
UW E-MAIL VAN 13 juli 2020
UW NUMMER

TEAM GRO
REFERENTIE frans.assmann@provincie-utrecht.nl
DOORKIESNUMMER 030-2582143
E-MAILADRES frans.assmann@provincie-utrecht.nl
ONDERWERP reactie voorontwerpbestemmingsplan
"Langesteeg 9/9a Leusden"

BIJLAGE(N) -

Geacht college,

In uw e-mail van 13 juli 2020 heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Langesteeg 9/9a" van uw gemeente.

Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016) (verder: PRV).

In de PRV, die op 20 januari 2017 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau.

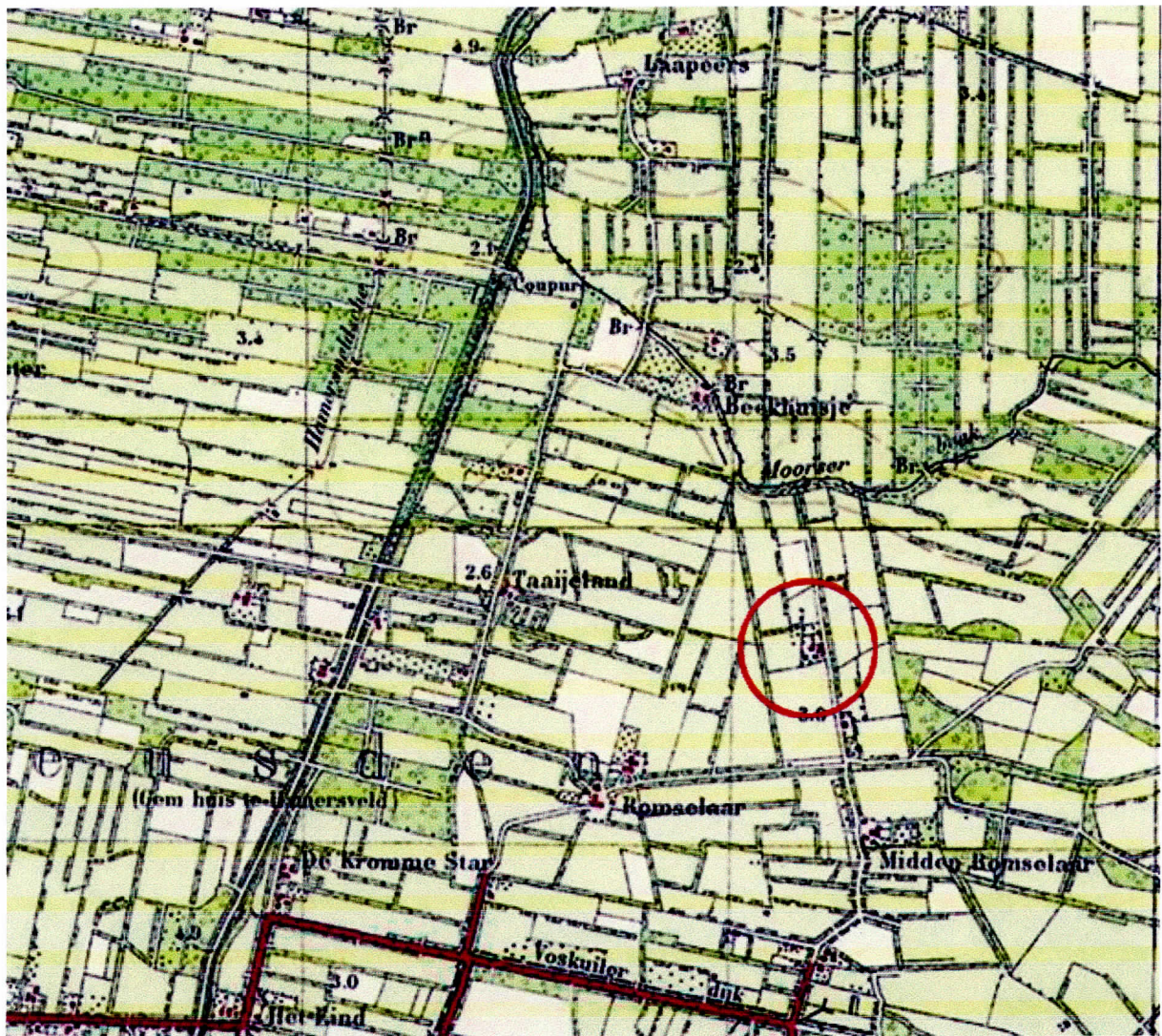
Ik heb uw plan bekeken op basis van het bovengenoemde beleid en heb hierop de volgende opmerkingen.

Opmerkingen

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd toepassing te geven aan de zogenoemde ruimte voor ruimte regeling op de locatie Langesteeg 9/9a in het buitengebied van uw gemeente. Door de bedrijfsbeëindiging van het op deze locatie gevestigde intensieve veehouderijbedrijf zal circa 4.366 m² aan voormalige bedrijfsruimten worden gesloopt. In ruil hiervoor zullen 3 nieuwe (ruimte voor ruimte) woningen worden gerealiseerd. Op het perceel zijn reeds 2 bedrijfswoningen aanwezig. De oorspronkelijke boerderij verkeert in slechte staat en zal worden gesloopt. Deze zal worden teruggebouwd als burgerwoning. De tweede bedrijfswoning zal eveneens een woonbestemming verkrijgen. Inclusief de herbouw van de voormalige boerderij voorziet het bestemmingsplan derhalve in de realisering van 4 nieuwe vrijstaande woningen en een (zorgvuldige) landschappelijke herinrichting van het plangebied. Het aantal woningen wordt op basis van de ruimte voor ruimte regeling feitelijk met drie uitgebreid, zodat op het voormalige agrarische perceel in totaal vijf woonkavels ontstaan.

In algemene zin kan op hoofdlijnen met de voorgestane planvorming worden ingestemd. Gelet op artikel 3.11 (Functiewijziging – voormalig - agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen – "ruimte voor

Kenmerkend voor deze locatie is het samenhangende geheel van kavels, zoals te zien is op de hierna weergegeven cultuurhistorische kaart. De bebouwing volgt de historische lijnen van het erf, maar verdere samenhang met het landschap wordt niet direct inzichtelijk gemaakt. De woonbestemming aan de noordkant gaat over de grens van het oorspronkelijke bouwvlak heen, waar zo'n oude lijn ligt.



Zoals in de plantoelichting wordt uiteengezet, heeft Mooisticht voor het realiseren van de bebouwing van de verschillende kavels het kavelpaspoort "Kouwenhoverkamp, Langesteeg 9-9a Leusden" opgesteld. De opzet is zodanig dat er balans ontstaat tussen de diverse woningen qua architectuur en sfeer. De kavelpaspoorten waarborgen naast de beeldkwaliteit van de bebouwing ook de kwaliteit van landschap en buitenruimte door de landschappelijke inpassing die hierin is opgenomen. In de planregels (artikel 5.3.3) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de realisering van de woningen en de landschappelijke inrichting conform de kavelpaspoorten (die als Bijlage 2 bij de regels zijn gevoegd) uit te voeren.

Ik teken hierbij aan dat voor alle woonkavels op de verbeelding van het bestemmingsplan in zijn geheel een (ruime) bestemming "Wonen" is opgenomen, waarmee naar mijn opvatting de groene inrichting van het erf voor de toekomst onvoldoende wordt geborgd – ondanks de hiervoor aangehaalde voorwaardelijke verplichting. Met deze voorwaardelijke verplichting zal vergunningvrij bouwen binnen de woonbestemming niet voorkomen kunnen worden, waarmee het zorgvuldig uitgedachte concept mogelijk geweld zal kunnen worden aangedaan. Tegen deze achtergrond wil ik er bij u op aandringen in de verbeelding nadrukkelijk een doorvertaling van de kavelpaspoorten aan te brengen door een deelbestemming "Tuin" op te nemen. Dit geldt in het bijzonder voor de delen van de woonbestemming die aan de noord- en westzijde van het plangebied buiten het oorspronkelijke agrarische bouwperceel vallen.

Tot slot merk ik volledigheidshalve nog op dat in een overleg met de ervenconsulent naar voren is gekomen, dat er in het voortraject afgesproken is dat de bouwvlakken van de woningen los zouden liggen van de bijgebouwen (functieaanduiding "specifieke vorm van wonen - bijbehorende bouwwerken"). Dat is nu niet het geval op de verbeelding.

Conclusie

Ik verzoek u om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen en nodig u uit om met de accounthouder, de heer F. Assmann, in overleg te treden voor nadere afstemming. De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

Hoogachtend,



ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling