

Nota ambtelijke aanpassingen

Ontwerp bestemmingsplan Ringlaan – De Glind

Augustus 2023



Gemeente Leusden

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Ringlaan – De Glind heeft ingang van 13 juni tot en met 24 juli 2023 ter inzage gelegen in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Binnen deze termijn is er geen zienswijze(n) ingediend.

De zienswijze is tijdig ingediend en daardoor ontvankelijk. De originele, geanonimiseerde zienswijze is bij deze nota gevoegd.

Wel worden een aantal ambtelijke aanpassing voorgesteld.

2. Ambtelijke aanpassingen

Plankaart

De voorwaardelijke verplichtingen beschermde diersoorten, archeologie zijn niet goed opgenomen op de plankaart. Op de meest noordelijke kavel komt een voorwaardelijke verplichting beschermde diersoorten. Op alle kavels komt een voorwaardelijke verplichting voor archeologisch onderzoek.

Op de plankaart worden de verplichtingen duidelijk inzichtelijk gemaakt met een juiste verwijzing naar de regels.

Regels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 onder f. *‘vlaggenmasten, ter plaatse van de gronden tussen de gevellijn en de openbare weg, buiten de functieaanduiding ‘natuur en landschapswaarden’, met een maximale hoogte van 4 meter.’*

Op basis van het ontwerp bestemmingsplan is het nu mogelijk meerdere vlaggenmasten per erf te realiseren. Om te voorkomen dat er een veelheid aan masten worden geplaatst wordt de regel aangepast dat per erf 1 vlaggenmast kan worden gerealiseerd. Dit is gelijk aan het vergunningsvrij bouwen. De regel wordt toegevoegd: *‘en een maximum van één per kavel.’*

Artikel 4 Verkeer

4.1 onder d. waterhuishoudkundige voorzieningen.

Niet van toepassing.

Artikel 4.1 onder d wordt verwijderd.

Artikel 5 Wonen

5.2 Bouwregels

5.2.2 Woningen

Vanuit landschap is het wenselijk dat de woningen verspringend worden gebouwd. Daarom wordt er een regel opgenomen dat de woning met de voorgevel op de voorzijde van het bouwperceel wordt gebouwd. De volgende regel wordt toegevoegd:

‘de voorgevel van de woning wordt op de gevellijn gebouwd;’

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken:

Onder a. *‘bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd.’*

Het bouwvlak is het gehele bestemmingsvlak. Buiten deze bestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht. Als er buiten het bouwvlak gebouwd mag worden staat dat haaks op de bestemming Agrarisch met waarden.

Artikel 5.2.3 onder a wordt gewijzigd in:

‘bijbehorende bouwwerken mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd;’

Onder e. *‘de maximale bouwhoogte voor erf- of perceelafscheidings voor de voorgevellijn van de woning bedraagt 1 m.’*

De woning moet op de gevellijn worden gebouwd. Deze regel is daarom overbodig.

Artikel 5,2.4 onder e wordt verwijderd.

Onder f. *‘de maximale bouwhoogte achter erf- of perceelafscheidings voor de voorgevellijn van de woning bedraagt 2 m;’*

In deze regel staan de woorden voor en achter verkeerd. De regel wordt als volgt aangepast: *‘de maximale bouwhoogte voor erf- of perceelafscheidings achter de voorgevellijn van de woning bedraagt 2 m;’*

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting beschermde diersoorten

In deze regel wordt het bouwen van gebouwen en bouwwerken afhankelijk gesteld van de aanwezigheid van de hazelworm. Uit aanvullend onderzoek is gebleken dat de hazelworm niet aanwezig is.

Artikel 5.2.5 wordt verwijderd.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Bed & Breakfast

De regels zijn niet in overeenstemming met de bestaande regeling uit het Buitengebied. Regels worden in overeenstemming gebracht met de vigerende regelgeving uit het bestemmingsplan Buitengebied en als volgt aangepast:

onder a. de bed & breakfast functie zowel in het hoofdgebouw als in *aangebouwde* bijgebouwen toegestaan,

onder c. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bed and breakfast functie bedraagt niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de hoofdfunctie *en in ieder geval niet meer dan 60 m²*,
Aanpassen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1.1 Beroeps- of bedrijfsuitvoering aan huis.

De regel is niet in overeenstemming met de bestaande regeling uit het Buitengebied. Regel wordt in overeenstemming gebracht met de vigerende regelgeving uit het bestemmingsplan Buitengebied en als volgt aangepast:

Onder a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woningen en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen *en in ieder geval niet meer dan 60 m²*;

Toelichting

AERIUS-toets

Het rapport van de AERIUS berekening wordt als bijlage 7 toegevoegd aan de toelichting. Een samenvatting van het rapport wordt opgenomen in de toelichting.

In paragraaf 4.9.2 wordt de volgende tekst opgenomen:

Gras advies heeft voor de realisatie- en gebruiksfase een stikstofberekening uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd. Uit de berekening volgens de AERIUS Calculator voor de realisatiefase en gebruiksfase is gebleken dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar op Natura 2000-gebieden (stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden). In bijlage 1 en 2 zijn de uitdraaien van de berekeningen toegevoegd. De realisatie- en gebruiksfase resulteren in een maximale toename van 0,00 mol N/ha/jr. op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Hiermee is een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Voor de voorgenomen ontwikkeling is er daarom m.b.t. stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.

Aanvullend onderzoek naar de hazelworm

Grasadvies heeft een aanvullend onderzoek verricht naar de aanwezigheid van de hazelworm. Hieruit is gebleken dat deze niet op de te onderzoeken locatie aanwezig is. Het onderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

De tekst op blz. 27 onder het kopje 'Reptielen' wordt als volgt gewijzigd.

Tijdens het veldbezoek zijn er geen (sporen van) beschermde reptielen waargenomen. Het projectgebied bestaat deels uit een afwisseling van open gebied naar ruigtes. Ook zijn er planken aanwezig van een vervallen schuur. Dit maakt het een geschikt habitat voor de hazelworm. Uit aanvullend onderzoek is gebleken dat deze niet aanwezig is.

De conclusie op blz. 28 wordt als volgt gewijzigd:

Het onderdeel 'Ecologie' vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan. Alleen als er bomen langs de Ringlaan gekapt worden moet er aanvullend onderzoek verricht worden voor het onderdeel 'houtopstanden'.