

GEMEENTE LEUSDEN

BESTEMMINGSPLAN ZWANENBURG 1990

INHOUD

1. TOELICHTING

2. PLANKAART

3. VOORSCHRIFTEN

Vastgesteld d.d. 27 september 1990

Goedgekeurd d.d. 15 januari 1991

1. TOELICHTING

Inhoud:	blz.
1. Inleiding	3
1.1. Doel van het plan	3
1.2. Werkwijze	4
2. Plangebied	5
2.1. Begrenzing en omvang	5
2.2. Ruimtelijke structuur	5
2.2.1. Groen- en ontsluitingsstructuur	5
2.2.2. Bebouwing	7
2.3. Milieu: geluidshinder	7
2.4. Van toepassing zijnde plannen	8
3. Inventarisatie en toekomstige ontwikkeling	11
3.1. Bevolking	11
3.1.1. Ontwikkeling tot op heden	11
3.1.2. Toekomstige ontwikkeling	12
3.1.3. Uitgangspunten voor het plan	13
3.2. Wonen	14
3.2.1. Ontwikkeling tot op heden	14
3.2.2. Toekomstige ontwikkeling	15
3.2.3. Uitgangspunten voor het plan	15
3.3. Voorzieningen	17
3.3.1. Ontwikkeling tot op heden	17
3.3.2. Toekomstige ontwikkeling	17
3.3.3. Uitgangspunten voor het plan	18
3.4. Groen en speelgelegenheid	21
3.4.1. Ontwikkeling tot op heden	21
3.4.2. Toekomstige ontwikkeling	23
3.4.3. Uitgangspunten voor het plan	23
3.5. Parkeren	25
3.5.1. Ontwikkeling tot op heden	25
3.5.2. Toekomstige ontwikkeling	25
3.5.3. Uitgangspunten voor het plan	28
4. Planopzet	29
4.1. Algemeen	29
4.2. Bestemmingsregeling wonen	31
4.2.1. Uitbreidingsmogelijkheden voor de woning	31
4.2.2. Goothoogte en hoogte van de woning	33
4.2.3. Bijgebouwen en kleine bouwwerken	35
4.2.4. Carports	39
4.2.5. Praktijkruimten	40
4.3. Bestemmingsregeling maatschappelijke doeleinden	41
4.4. Bestemmingsregeling openbare ruimte	42
5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
5.1. Resultaten inspraak	45
5.2. Resultaten overleg ex art. 10 B.r.o.	45
5.3. Economische uitvoerbaarheid	47

1. INLEIDING

1.1. Doel van het plan

Onderhavig bestemmingsplan biedt een gedetailleerde bestemmingsregeling voor de woonbuurt Zwanenburg. Het plan geeft daarmee, voor zover nodig, duidelijkheid over de mogelijke en niet-mogelijke ontwikkelingen in de komende 10 jaren en biedt de nodige rechtszekerheid voor de bewoners waar het betreft bouwmogelijkheden en inrichting van de openbare {straat}ruimte. Het plan maakt deel uit van een reeks van bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Leusden-Centrum, waarin de bestaande toestand wordt geregeld.

De woonbuurt Zwanenburg is gerealiseerd in 1982. Ten grondslag aan de ontwikkeling van de buurt lag het globale bestemmingsplan Leusden-Centrum 2e fase, dat de juridische opzet heeft gegeven voor alle nieuwe woonbuurten ten zuiden van de Noorderinslag en ten oosten van de Hamersveldseweg.

Een uitwerking van het globale bestemmingsplan Leusden Centrum 2e fase, ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, heeft nooit plaatsgevonden. Het bouwen van woningen gebeurde op basis van zogenaamde anticipatie-procedures, vooruitlopend op de goedkeuring van een uitwerkingsplan voor het betreffende gebied. Wel zijn ontwerp-uitwerkingsplannen gemaakt, maar deze hebben nooit de officiële procedure doorlopen.

Nu de buurt enkele jaren bestaat neemt het aantal aanvragen om bouwvergunningen toe. Het beoordelen van dergelijke aanvragen geschiedt thans weliswaar volgens vaste bestuurlijke regels en afspraken, maar desondanks kleven aan deze situatie bezwaren:

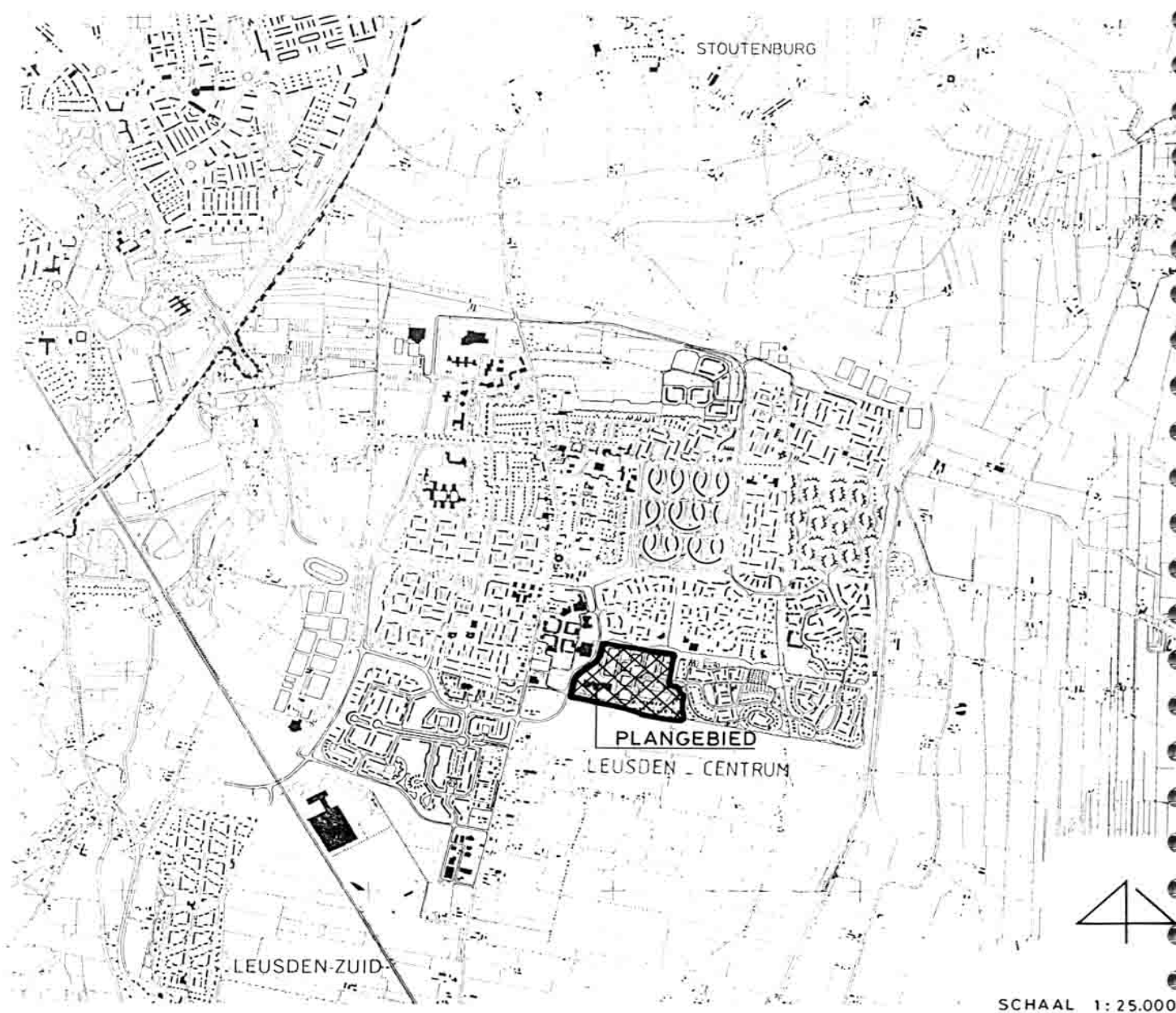
- er is sprake van enige rechtsonzekerheid, omdat een door de gemeenteraad vastgestelde gedetailleerde juridische regeling waarin de bouwmogelijkheden zijn geregeld en waarin toetsingscriteria zijn opgenomen ontbreekt;
- het verlenen van een bouwvergunning kan telkenmale, ook voor ondergeschikte bouwactiviteiten, slechts plaatsvinden op basis van een anticipatie-procedure.

Het is daarom wenselijk een juridische regeling te ontwerpen welke voor de bewoners de nodige rechtszekerheid verschaft en welke de omslachtige anticipatieprocedure onnodig maakt. Voor delen van het plangebied had alsnog een uitwerkingsplan kunnen worden gemaakt. Een dergelijk uitwerkingsplan had echter niet het gehele woongebied Zwanenburg kunnen omvatten: delen van het woongebied zijn reeds in uitgewerkte bestemmingen vastgelegd, andere delen zijn gerealiseerd in afwijking van het globale plan. Een dergelijke opdeling in drie plannen zou onduidelijkheid hebben gecreëerd. Daarom is gekozen voor een nieuw, gedetailleerd bestemmingsplan, waarin het gehele plangebied is opgenomen.

1.2. Werkwijze

Het bestemmingsplan is voorbereid door het bureau voor ruimtelijke ordening Ameradviseurs b.v., te Amersfoort, verantwoordelijk voor de plankaart, voorschriften en toelichting bij het plan.

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van afspraken over de juridische planopzet, vastgelegd in de Notitie Planopzet van 16 september 1988. De notitie is voorbereid in samenwerking met de gemeentelijke afdeling Ruimtelijke Ordening en, na goedkeuring door het College van burgemeester en wethouders, met enkele opmerkingen geaccepteerd door de Raadscommissie voor ruimtelijke ordening.



LIGGING PLANGEBIED

2. PLANGEBIED

2.1. Begrenzing en omvang

Het plangebied omvat de woonbuurt Zwanenburg en wordt begrensd door:

- de bergingsvijver parallel aan de Cohensteeg aan de noordzijde (de grens met de woongebieden Akkerhoeve en Noordwijck);
- de Burg. van der Postlaan aan de westkant.
- de groenstrook met de waterpartij aan de Zuylenburg aan de oostzijde (de grens met het woongebied Munnikhove);
- het buitengebied aan de zuidzijde.

Het plangebied beslaat een ruimte van ca 300 m in noord-zuid doorsnede bij ca 310-460 m in oost-west doorsnede. De oppervlakte bedraagt daarmee ca 10,5 ha. In het plangebied bevinden zich 327 woningen, een kinderdagverblijf en een streekschool voor beroepsbegeleidend onderwijs.

2.2. Ruimtelijke structuur

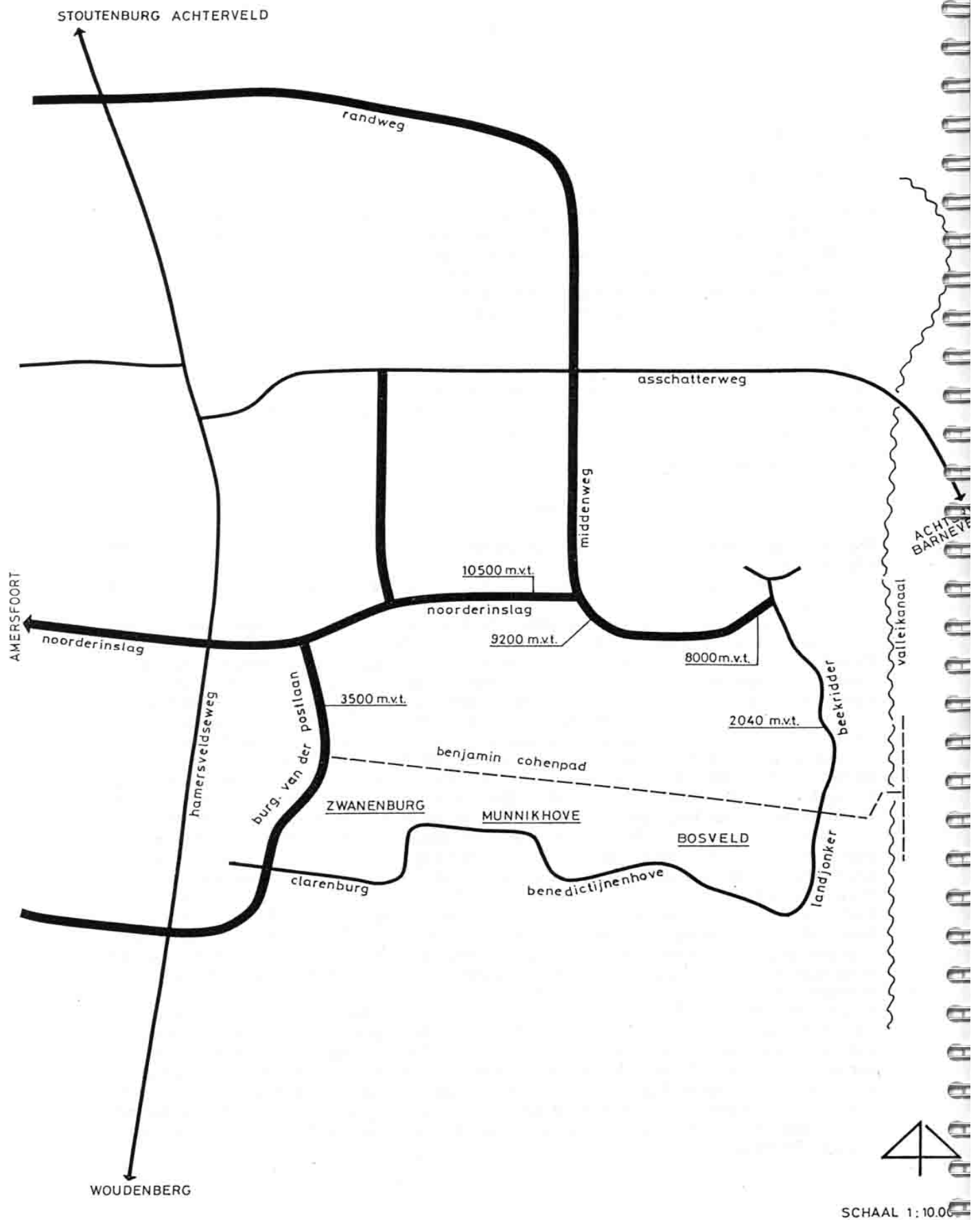
2.2.1. Groen- en ontsluitingsstructuur

De hoofdgroenstructuur van het plangebied wordt bepaald door de volgende elementen:

- de groene zone langs de bovenwijkse ontsluitingsweg, de Burg. van der Postlaan;
- de gecombineerde water en groenstroken op de scheiding met de buurten Akkerhoeve en Noordwijck, en tussen de buurt Munnikhove;

Daarnaast bevat het plangebied een waardevol moerasbosje, gelegen tussen de Clarenburg en de Mariënhove. Het bosje is een overblijfsel van een groter moerasbos en had aansluiting met het natuurgebied de Schoolsteeg-bosjes. De begroeiing in dit natuurgebiedje is rijk gedifferentieerd en verdient bescherming. De buurtontsluitingsweg de Clarenburg is tevens de wijkontsluiting die de wijken Munnikhove-Bosveld en Langenbeek ontsluit. De Clarenburg, die overgaat in de Benedictijnehove, de Landjonker en de Beekridder, loopt dwars door het plangebied en bovengenoemde buurten. De weg heeft met deze functie, wijkontsluiting en buurtontsluiting, in het plangebied het karakter gekregen van een wijkontsluitingsweg. Dit mede door het gesloten en harde karakter van de gestapelde woonblokken langs de Clarenburg. Terwijl in de woonbuurten Munnikhove en Bosveld deze weg meer het karakter heeft van een buurt-ontsluitingsweg. De buurtontsluiting vindt plaats door wegen om de woonblokken heen. Deze buurt/blok ontsluiting komt op drie plaatsen uit op de Clarenburg: Leeuwenburg, Sterkenburg en Zuylenburg. Voor het buurtje met vrijstaande woningen, welke enigszins geïsoleerd ligt in het plangebied is een aparte ontsluitingsweg: de Mariënhove.

In de hiërarchie van wegen komen na de buurtontsluitingswegen de woonstraatjes. Van een duidelijke hiërarchie is overigens slechts sprake tussen de bovenwijkse ontsluitingswegen en de buurtontsluitingswegen. Deze laatste hebben evenzeer het karakter van woonstraten als de daarop aansluitende woonerven, welke dwars door de woonblokken heen lopen. Op de verschillende wegen is nog wel een hiërarchie waar te nemen qua rijsnelheid. Voor de buurtontsluitingswegen wordt uitgegaan van een gemiddelde rijsnelheid van 30 à 15 km/uur, voor de aansluitende woonstraten van ca 10 km/uur.



HOOFDSTRUCTUUR VERKEER

De diverse fietspaden in het plangebied zijn onderdeel van een (bovenwijks) netwerk, waarvan de Cohensteeg de centrale as vormt. Het woongebied kent een busverbinding met het NS-station van Amersfoort (overdag: half-uursdienst).

Principiële veranderingen in het wegenpatroon binnen de buurten zijn niet te verwachten. Ook verandering van profielen van de wegen om verkeerstechnische redenen liggen niet in het voornemen.

De bovenwijkse ontsluitingswegen vallen alle buiten het onderhavige plangebied. De Burg. van der Postlaan valt eveneens buiten het plangebied. De plangrens is gelegd aan de oostzijde van de geluidswal. Indien om verkeerstechnische redenen veranderingen nodig zijn, kan een en ander geschieden binnen de mogelijkheden van één bestemmingsplan, waarin de gehele weg is geregeld.

2.2.2. Bebouwing

De buurt Zwanenburg bestaat hoofdzakelijk uit woningen in woonblokken, uitgevoerd in één of twee lagen met al of niet een kap. Op de hoeken van de woonblokken bevinden zich gestapelde woningen. In het centrum van de buurt, langs de wijkontsluitingsweg Clarenburg, bevinden zich nog drie rijen met twee en drie lagen gestapelde woningen. In de zuid-oost hoek van het plangebied staan rond het onaangetaste natuurgebied nog een aantal vrijstaande woningen. De school in het zuid-westen van Zwanenburg en het kinderdagverblijf aan de Mariënhove zijn thans de enige gebouwen met een afwijkende functie.

2.3. Milieu: geluidshinder

Binnen het plangebied komen geen milieu-problemen voor welke een nadere beschouwing behoeven, met uitzondering van het wegverkeerslawaai. Het geluid vanwege wegverkeer valt onder de Wet geluidhinder voor zover langs de betreffende weg geluidszones van kracht zijn. Daarvan is sprake indien de intensiteit op de betreffende weg boven de 2450 motorvoertuigen ligt.

De regels van de Wet geluidhinder komen in een aantal gevallen aan de orde ter gelegenheid van de vaststelling van een bestemmingsplan. Deze gevallen zijn:

- bestemmen van gronden voor nieuwe woningbouw,
- bestemmen van gronden voor de aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen,
- reconstructies van wegen zodanig, dat als gevolg van de reconstructie de geluidbelasting zal toenemen.

In het kader van het bestemmingsplan "Zwanenburg" zijn bovenstaande situaties niet aan de orde. Het betreft hier uitsluitend bestaande wegen en bestaande woningen.

De geluidsproblematiek beperkt zich daarom in het geval van Zwanenburg tot eventuele geluidshinder bij bestaande woningen, in welk geval bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarden "sanering" zou moeten plaatsvinden. Deze sanering vindt plaats buiten het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Aangenomen mag worden, dat de wegen in het plangebied, ook de wijkontsluitingsweg Clarenburg, in de komende planperiode alle onder de 2450 motorvoertuigen per etmaal blijven. De intensiteiten van deze wegen zijn weliswaar niet bekend maar gezien de functie van deze wegen kan zonder meer worden gesteld dat deze lager zullen zijn dan 2450 mvt per etmaal. De gemeenteraad zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan Zwanenburg hieromtrent een verklaring afgeven zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (art 74 Wgh).

Buiten het plangebied heeft de Burg. van der Postlaan een hogere etmaalintensiteit van 2915 motorvoertuigen (gemeten in 1987). Uitgaande van een groei van het

verkeer tussen 1987 en 1997 van 20%, zal deze intensiteit in 1997 ca 3500 motorvoertuigen per etmaal bedragen. Bij deze weg moet dus een geluidszone worden aangegeven, en wel van 200 meter aan beide zijden van de weg.

De sanering van bestaande woningen in verband met wegverkeerslawaaï wordt gecoördineerd vanuit het ministerie van VROM. Volgens de door dit ministerie aangegeven prioriteitstelling dient het college van Burgemeester en Wethouders een programma van maatregelen op te stellen voor die woningen die vanwege een gezonde weg een hogere geluidsbelasting dan 55 (+5) dB(A) ondervinden. Volgens een globale berekening komen dergelijke geluidsbelastingen binnen het plangebied niet voor.*

Samenvattend kan worden gesteld dat de Wet geluidhinder voor het bestemmingsplan Zwanenburg geen consequenties heeft.

2.4. Van toepassing zijnde plannen

Het globale bestemmingsplan Leusden-Centrum 2e fase

Het woongebied Zwanenburg is gerealiseerd op basis van artikel 19-procedures. Het ontwerp van de buurt, met name waar het betreft de hoofdlijnen van de ruimtelijke structuur, is vervat in een aantal juridische bepalingen van het globale bestemmingsplan Leusden-Centrum 2e fase. Dit plan is vastgesteld op 28-4-1977, en goedgekeurd op 26-4-1978. Hoewel voor het onderhavige woongebied nooit een uitwerkingsplan in procedure is gebracht, waarin deze juridische bepalingen nader zijn uitgewerkt, is de uiteindelijke opzet van de buurt wel gebaseerd op bedoelde bepalingen.

De buurt Zwanenburg was op de plankaart aangeduid als W4. Voor de invulling en nadere detaillering van de buurt waren een aantal bepalingen opgenomen welke hier het vermelden waard zijn:

- behalve woningen waren ook bijzondere doeleinden (bijvoorbeeld sociaal-culturele voorzieningen) toegestaan, alsmede verzorgende en ambachtsbedrijven, tot een maximum van 1% van de oppervlakte van het plangebied en 250 m² per bedrijfsgebouw;
- van de woningen mocht maximaal 25% worden gerealiseerd in de vorm van meergezinshuizen;
- de bebouwingsdichtheid mocht variëren tussen 35 en 65 woningen per hectare; in de toelichting bij het plan werd nog uitgegaan van de bouw van 300 woningen.
- scholen konden worden gerealiseerd binnen het vlak, op de kaart aangewezen als "woonbebouwing en scholen", en binnen het vlak "onderwijsdoeleinden, verkeersdoeleinden t.b.v. hoofdcentrum".
- de west-oost gerichte hoofdgroenstructuur tussen de wijken Akkerhoeve, Noordwijck, Langenbeek - Zwanenburg, Munnikhove, Bosveld, en de noord-zuid gerichte groene scheidingen tussen Zwanenburg en Munnikhove, respectievelijk tussen Munnikhove en Bosveld, waren conform de uiteindelijke realisatie op de kaart aangeduid als "openbaar groen";
- als parkeernorm was opgenomen 1,3 parkeerplaats per woning.

Van de mogelijkheid de vestiging van bedrijven toe te staan is geen gebruik gemaakt. Buurtsteunpunten in de detailhandelssfeer zijn, hoewel wel als

* De grens ligt volgens de Wet geluidhinder bij 55 dB(A) maar men verwacht dat, zeker de eerstkomende 10 jaar, alleen die woningen zullen worden gesaneerd die een hogere geluidsbelasting hebben dan 60 dB(A).

mogelijkheid voorzien in het globale plan, niet ontstaan. In het plangebied is wel een school gebouwd, namelijk de streekschool voor beroepsbegeleidend onderwijs. In de welzijnsfeer is één voorziening tot stand gekomen, en wel het kinderdagverblijf aan de Mariënhove.

Het aantal woningen is hoger uitgevallen dan geraamd, namelijk 327 in plaats van 300, omdat het plangebied een groter gebied behelst dan de buurt Zwanenburg in het bestemmingsplan Leusden-Centrum 2e fase.

Het aantal gestapelde woningen (meergezinswoningen) bedraagt in de buurt 146, oftewel 45% van het totaal. Op het parkeren wordt uitgebreider ingegaan in paragraaf 3.5.

3. INVENTARISATIE EN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

3.1. Bevolking

3.1.1. Ontwikkeling tot op heden

Per 1-1-1987 woonden in het plangebied 590 inwoners.

In onderstaande tabel is de leeftijdsopbouw van de bevolking van Zwanenburg vergeleken met die van 5 andere wijken en met de gemeentelijke leeftijdsopbouw.

Bevolking naar leeftijdscategorie per 1-1-1987 (abs. en %)												
Gemeente Leusden en 6 wijken												
wijk	leeftijdscategorie											
	0-14		15-24		25-39		40-64		65+		totaal	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
Zwanenburg	111	19	98	17	255	43	60	10	66	11	590	100
Munnikhove	360	32	110	10	461	41	178	16	10	1	1119	100
Bosveld	288	36	66	8	347	43	106	13	-	0	807	100
Akkerhoeve	253	30	86	10	335	40	149	18	18	2	841	100
Noordwijk	342	30	150	13	379	34	230	21	19	2	1120	100
Langenbeek	448	34	130	10	470	36	241	19	8	1	1297	100
Gemeente		24		16		27		26		7		100

Uit de tabel blijkt duidelijk, dat vrijwel alle wijken van na 1978 een aanzienlijk jongere bevolking hebben, dan de gemeente Leusden als geheel. De wijken vertonen het kenmerkende beeld van nieuwbouwwijken, namelijk veel jonge startende gezinnen met een relatief hoge vruchtbaarheid. Alleen de wijk Zwanenburg vertoont een geheel eigen beeld qua leeftijdsopbouw. De oorzaak hiervan ligt in de samenstelling van de nieuwbouw, welke meer gericht was op kleinere huishoudens, waardoor het percentage jonge zelfstandigen en bejaarden in deze wijk relatief hoog is.

Toch zijn, ondanks de korte tijd van bewoning van de wijken, al enkele veranderingen waar te nemen in de leeftijdsverdeling sedert de start (zie de tabel op bladzijde 12).

Het relatieve aandeel jongeren tussen 15 en 24 jaar is aanzienlijk gedaald. Daar tegenover staat een flinke stijging van het aantal jonge volwassenen van 25 tot 40 jaar, terwijl ook het aantal schoolgaande kinderen tussen 0 en 14 jaar is toegenomen. Het totaal aantal inwoners van Zwanenburg is licht gestegen.

Bevolking naar leeftijdscategorie bij de start en per 1-1-1988 (abs. en %)												
Zwanenburg												
jaartal	leeftijdscategorie											
	0-14		15-24		25-39		40-64		65+		totaal	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
1983	79	14	190	33	194	34	59	10	57	10	579	100
1988	122	20	100	17	256	42	60	10	67	11	605	100

3.1.2. Toekomstige ontwikkeling

In de komende planperiode mag worden verwacht, dat de samenstelling van de bevolking van Zwanenburg een eigen identiteit behoudt ten opzichte van de samenstelling van de bevolking in de gemeente Leusden als geheel. Dit komt door de woningdifferentiatie in Zwanenburg, die afwijkt van de andere nieuwbouwwijken in Leusden. Met de grote hoeveelheid woningen gericht op de kleine huishoudens, zullen de ontwikkelingen in Zwanenburg dan ook afwijken met hetgeen in de andere wijken zich afspeelt. Er zullen een aantal trends worden beschreven.

De toekomstige omvang en samenstelling van de bevolking hangt samen met drie te onderscheiden processen:

- het ouder worden van de al oudere bevolkingsgroep 40-64 jaar en 65+. Deze zullen zoveel mogelijk blijven zitten;
- het vertrek van jonge gezinnen meestal met kinderen die elders een grotere woning gaan betrekken;
- de komst van jonge zelfstandigen, meestal zonder kinderen.

De meeste wijzigingen zullen zich voordoen als gevolg van het vertrek van de thans aanwezige, 40 jaar en jongere, bevolking. Met name geldt dit voor de inwoners boven de 24 jaar. Deze categorie zal grotendeels vertrekken op zoek naar een grotere woning. Omdat deze leeftijdsgroep ook de meeste kleine kinderen heeft, zal het aantal in de leeftijdsgroep 0-14 jarigen sterk gaan dalen. Het aandeel van de leeftijdsgroep 0-14 hangt tevens voor een groot deel af van de toekomstige vruchtbaarheid. Bij het vertrek van jonge huishoudens zullen de jonge zelfstandigen (20-24 jaar) hun intrede doen, en zal het aantal van de leeftijdsgroep 0-14 jarigen weer gaan stijgen. Deze leeftijdsgroep zal dan vooral bestaan uit kinderen met de laagste leeftijden. Het aandeel van de leeftijden tussen 10 en 19 jaar zal de komende jaren vrij klein blijven (was in 1983 en 1985 resp. 4,5% en 3%). Het zwaartepunt, thans in de categorie 25-39, zal zich verschuiven naar de categorie 15-24.

Het aandeel ouderen 65+ in de wijk Zwanenburg zal iets toenemen in de komende 10 jaren. Dit aandeel ouderen 65+ zal de komende jaren groter zijn dan het gemeentelijke percentage van 7%. Verwacht mag zelfs worden, dat het aandeel nog zal toenemen van 11% thans tot bijna 13% over 10 jaren.

De toekomstige categorie jeugdigen 15-24 wordt enerzijds bepaald door het huidige aantal jonge kinderen 0-14 jaar dat vertrekt, anderzijds zal een deel van deze leeftijdscategorie 20-24 jarigen in de wijk komen wonen voor de start van een eigen huishouden. De samenstelling van het woningbestand in de wijk is zodanig, dat het aandeel van deze leeftijdscategorie (thans ca 17%) vrijwel altijd hoger zal zijn dan het gemeentelijke cijfer (thans 16%). Het aantal van deze leeftijdscategorie zal erg verschillen met de jaren.

Ruim 75% van de inwoners van Zwanenburg is thans ouder dan 17 jaar en aldus potentieel autorijder/-bezitter. In de gemeente als geheel bedraagt dit percentage 70%. Aangenomen mag worden, dat in de wijk deze leeftijdscategorie nagenoeg gelijk blijft.*

3.1.3. Uitgangspunten voor het plan

De effecten van een veranderende samenstelling van de bevolking in de buurt zullen met name gelegen zijn in de resulterende veranderende behoefte aan voorzieningen in de buurt. Daarbij moet gedacht worden aan:

- het aanbod van leerlingen voor de basisscholen zal afnemen;
- de behoefte aan welzijnsvoorzieningen in of buiten de buurt zal wellicht toenemen, ten behoeve van de grote hoeveelheid bejaarden;

In paragraaf 3.3. t/m 3.5. zal nader op de te verwachten ontwikkelingen worden ingegaan.

* De cijfers die hier gebruikt worden kunnen in werkelijkheid iets afwijken. Dit komt doordat het plangebied niet helemaal het zelfde is als de telgebieden die aan deze cijfers ten grondslag liggen.

3.2. Wonen

3.2.1. Ontwikkeling tot op heden

In totaal zijn in de buurt 327 woningen gerealiseerd, het merendeel in de gesubsidieerde sector.

Woningvoorraad naar financieringswijze bij de bouw										
In zes buurten, gebouwd na 1978										
wijk	financieringswijze									
	vrije sector		premiekoop		premiehuur		woningwet		totaal	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
Zwanenburg	24	7	77	24	--	--	226	69	327	100
Munnikhove	120	36	217	64	--	--	--	--	337	100
Bosveld	62	26	178	74	--	--	--	--	240	100
Akkerhoeve	--	--	150	51	40	13	106	36	296	100
Noordwijck	29	8	130	34	--	--	219	58	378	100
Langenbeek	129	32	181	45	--	--	90	23	400	100

Het eigen woningbezit bestaat in Zwanenburg ca 31% van de woningvoorraad. In vergelijking met een aantal andere buurten is dit aandeel vrije sector en premiekoop woningen vrij gering.

Woningvoorraad naar aantal vertrekken per woning, bij de bouw										
In zes buurten, gebouwd na 1978										
wijk	aantal vertrekken									
	1/2		3		4		5/6/7		totaal	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
Zwanenburg	72	22	151	46	87	27	17	5	327	100
Munnikhove	--	--	61	18	247	73	29	9	337	100
Bosveld	4	2	3	1	209	87	24	10	240	100
Akkerhoeve	41	14	68	23	131	44	56	19	296	100
Noordwijck	39	10	75	20	159	42	105	28	378	100
Langenbeek	30	8	10	2	147	37	213	53	400	100

Eenzelfde overzicht, ook in vergelijking met andere buurten van na 1978, is gemaakt voor de differentiatie naar grootte van de woning, weergegeven in het aantal vertrekken. Indien woningen met drie vertrekken of minder worden gerekend tot de categorie kleinere woningen, ten behoeve van kleinere huishoudens, dan blijkt in Zwanenburg 68% van de woningvoorraad kleinere woningen te betreffen. Dit percentage is erg groot, in vergelijking met andere buurten uit dezelfde bouwperiode.

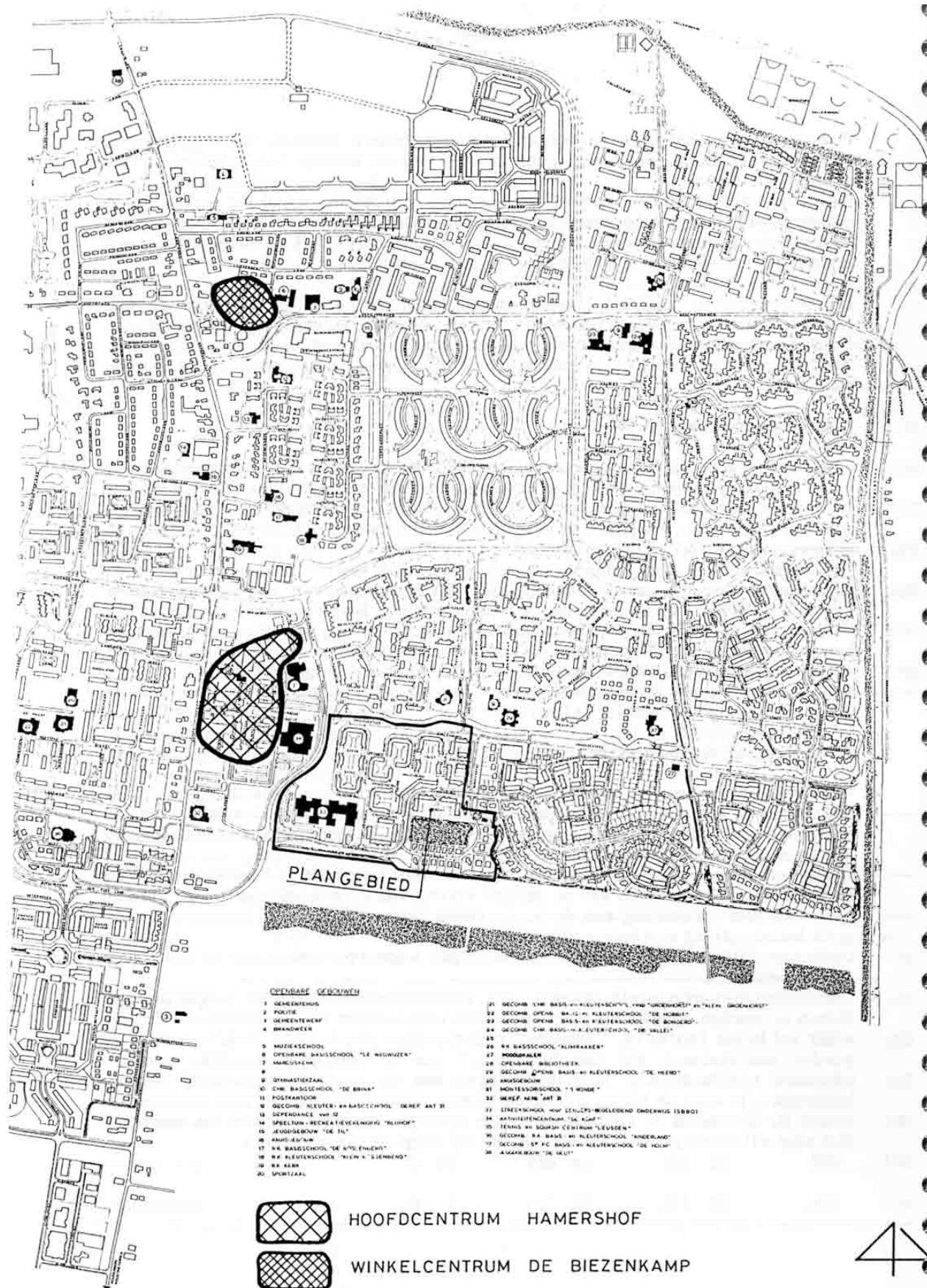
De samenstelling van het woningbestand heeft natuurlijk gevolgen voor het gemiddeld aantal bewoners per woning (de gemiddelde woningbezetting, GWB). De GWB voor alle bovengenoemde wijken samen bedraagt per 1-1-1985 2,89. Zwanenburg blijft daar ruim onder (ca 2,00) vanwege het grote aantal kleine woningen.

3.2.2. Toekomstige ontwikkeling

Alle woningen in Zwanenburg zijn van na 1980. Als totaal zal er dientengevolge in de voorraad de komende tien jaren geen verandering optreden. Wel zal de wens tot veranderingen in en aan de woning bij de zittende bewoner, danwel bij een nieuwe bewoner, toenemen. Meestal kan in nieuwe buurten na enige jaren een toename van bouwaanvragen worden geconstateerd. Aanvragen hebben veelal betrekking op uitbreiding van de woonruimte (grotere oppervlakte begane grond, dakkapellen), luxer maken van de woning (serre, gevelverandering, schuifpui), danwel een grotere berging/garageruimte in de achter, zij- of voortuin. De bewoners staan in dergelijke gevallen vaak voor de keuze van verhuizen ("doorstroming"), danwel het aanpassen van de huidige woning aan de eigen wensen. De nieuwe wensen hangen voor een belangrijk deel samen met een verandering van levensfase (kinderen de deur uit, hoger inkomen, toenemende tijd voor en behoefte aan hobby/recreatie in of bij de woning bij pensionering).

3.2.3. Uitgangspunten voor het plan

Vanuit de optiek van het goed en flexibel functioneren van de woningmarkt zou doorstroming van bewoners bevorderd kunnen worden. Aldus komen er in de bestaande voorraad voldoende woningen vrij om nieuwe huishoudens, veelal jonger, aan passende woonruimte te kunnen helpen. Desondanks is het gewenst om tot op zekere hoogte tegemoet te kunnen komen aan de wens tot veranderingen aan de huidige woning van de zittende bewoner. Daarbij spelen sociale (gewenning aan de buurt, contacten) en financiële argumenten niet in de laatste plaats een belangrijke rol. Daarnaast blijkt dat de gemiddelde benodigde woonoppervlakte per bewoner nog steeds toeneemt. Concluderend kan gesteld worden, dat in het bestemmingsplan mogelijkheden dienen te worden opgenomen voor genoemde bouw wensen van de bewoners. Een en ander zal in het hoofdstuk "Planopzet" nader worden uiteengezet. Daarbij kan nu al worden aangetekend, dat het "draagvlak" van de huidige ruimtelijke situatie uiteraard niet onbeperkt is. Uitbreidingen aan de woning bijvoorbeeld kunnen hinderlijk zijn voor de burens, omdat de ruimte tussen woningen in veel situaties te gering is. Ook laten de stedenbouwkundige opzet en architectuur van de woningen niet elke willekeurige verbouwing toe, uit het oogpunt van welstand.



SCHAAL 1:10.000

VOORZIENINGEN

3.3. Voorzieningen

3.3.1. Ontwikkeling tot op heden

In het plangebied bevinden zich thans geen voorzieningen in de sfeer van winkels, openbare en overheidsvoorzieningen. Als enige welzijnsfunctie in het plangebied kan het kinderdagverblijf aan de Mariënhove worden genoemd. De bewoners zijn voor alle overige voorzieningen aangewezen op het centrum van Leusden, met inbegrip van het winkelcentrum Hamershof. Tevens zijn ze voor het middelbaar onderwijs en een deel van de winkel- en uitgaansvoorzieningen aangewezen op Amersfoort.

In het plangebied bevinden zich geen basisscholen voor kleuter- en lager onderwijs. De drie scholen in Akkerhoeve en Noordwijck voorzien in de behoefte voor alle buurten in het zuid-oostelijk kwadrant van Leusden-Centrum, dat wil zeggen ten zuiden van de Noorderinslag/Middenweg en ten oosten van de Hamerveldseweg. In het plangebied bevindt zich een streekschool voor beroepsbegeleidend onderwijs (SBBO). Deze school maakt het mogelijk voor 16 jaar en ouderen te werken met schoolbegeleiding.

3.3.2. Toekomstige ontwikkeling

In het gemeentelijk Sociaal-Cultureel Plan 1982 t/m 1985 (Meer lijn in welzijn!) wordt de aanbeveling gedaan te komen tot kleinere buurtcentra, door middel van het benutten van lege accommodatie. Doelstellingen achter deze verplaatsing van sociaal-culturele werksoorten zijn:

- het bevorderen van de integratie van bewoners in de nieuwbouw;
- het oplossen/voorkomen van eenzaamheidsproblemen van de thuisblijvers, waarvan de echtgeno(o)t(e) forenst;
- het bevorderen van buurtcontacten.

De aanbeveling valt in de, naar urgentie minst urgente, categorie IV "gewenst".

In dezelfde nota worden op andere beleidsterreinen suggesties gedaan voor het creëren van accommodatie. In dit verband kunnen peuterspeelzalen genoemd worden. Voor deze functie is in Zwanenburg inmiddels een accommodatie aanwezig: het kinderdagverblijf aan de Mariënhove.

In het gebied ten noorden van de streekschool, tussen de Burgemeester van der Postlaan en de Gildenburg, zal in de nabije toekomst een **brandweergarage** worden gerealiseerd.

Teneinde voor de brandweergarage een goede locatie aan te wijzen, zijn een tiental locaties in Leusden onderzocht. Voor de locatie in het onderhavig plangebied bleek de voorkeur te bestaan, zowel vanuit brandweeroverwegingen (goede dekking risicogebieden en de ligging aan belangrijke uitvalsweg) als vanuit ruimtelijke ordeningsoptiek.

Van belang is dat bij realisatie van de brandweergarage een goede afscherming wordt georeerd ten opzichte van de woningen aan de Gildenburg. Er bestaat ter plaatse voldoende ruimte om deze afscherming te realiseren. Door een zorgvuldige plaatsbepaling van de brandweergarage zal de garage geen directe overlast geven voor de woonomgeving. De ontsluiting van de brandweergarage zal plaatsvinden via de Burg. van der Postlaan.

In de praktijk is gebleken dat het houden van oefeningen bij brandweergarages, waarbij apparatuur zoals bijvoorbeeld een aggregaat wordt gebruikt, dermate veel lawaai maakt, dat er sprake zou zijn van een in deze woonomgeving onaanvaard-

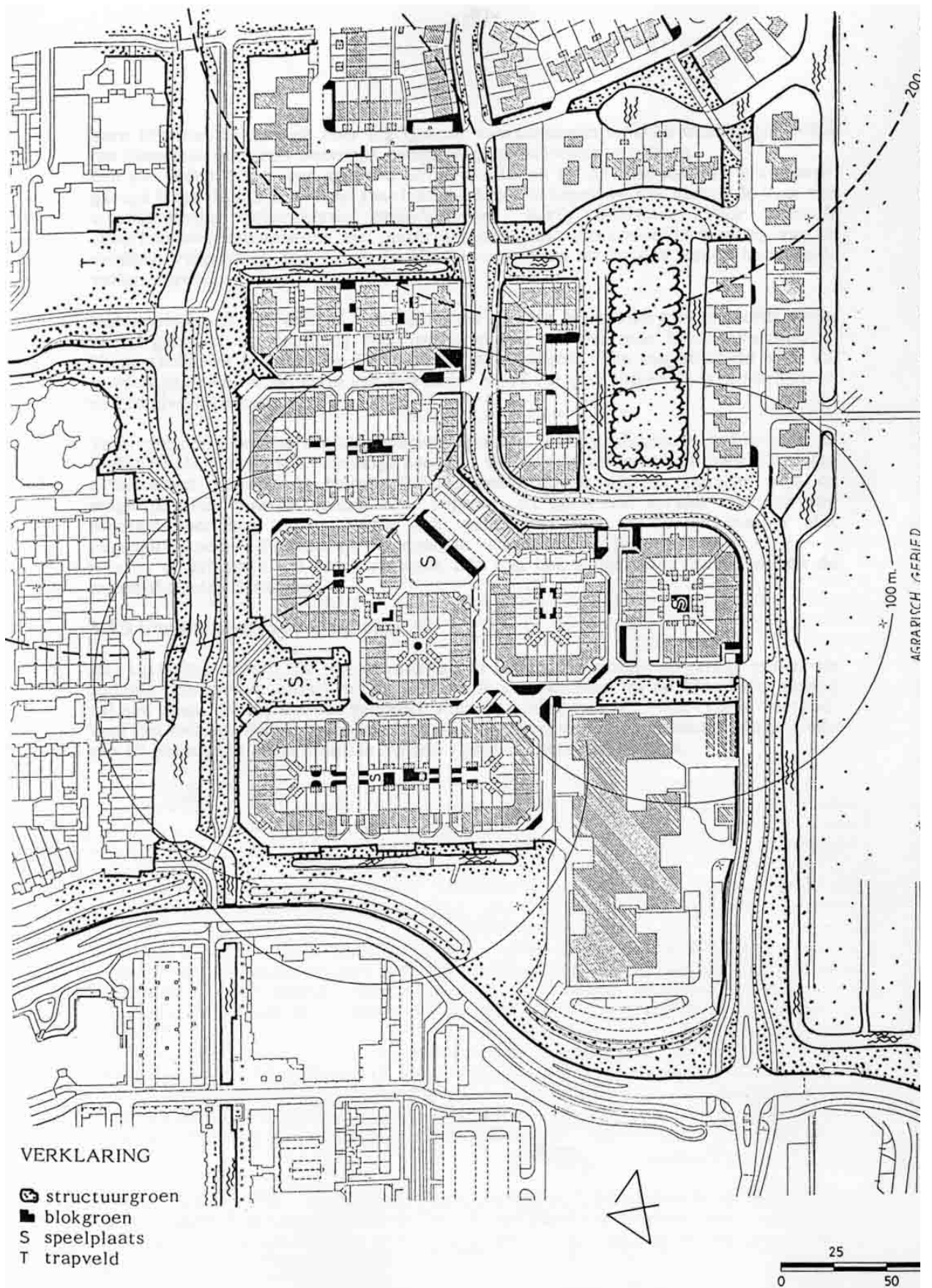
bare situatie. Er zouden zeer ingrijpende voorzieningen moeten worden getroffen om binnen de voor een woonwijk gangbare geluidsniveaus te blijven. Om die reden is er voor gekozen om het oefenen bij de toekomstige brandweergarage langs de Burg. van der Postlaan dusdanig te beperken dat binnen de voor een woonomgeving gehanteerde geluidsniveaus wordt gebleven. Voor normale onderhoudswerkzaamheden aan materiaal geldt, dat die onder de werking van de vereiste vergunning ingevolge de Hinderwet vallen en in dat kader beoordeeld zullen worden.

Het gebied wat bestemd is voor de bouw van de brandweergarage wordt thans veelal gebruikt als doorgang voor het langzame verkeer naar het winkelcentrum Hamershof. Het is denkbaar dat ook voor de toekomst deze mogelijkheid open zal worden gehouden in de vorm van een fiets- en/of voetpad tussen de streekschool en de brandweergarage.

Voor typische woonbuurten als Zwanenburg staat vaak ter discussie, in hoeverre de leefbaarheid kan worden verhoogd door het toelaten/entameren van bedrijfsmatige activiteiten. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van de buurten zijn de mogelijkheden daartoe echter zeer beperkt. Al gauw zal sprake zijn van een overlast voor het wonen, omdat het verkeerssysteem en de verkaveling niet inspelen op andere functies en de gevolgen van die andere functies. Slechts activiteiten die nauw verwant zijn aan het wonen zijn temidden van de woonbebouwing denkbaar.

3.3.3 Uitgangspunten voor het plan

Het kinderdagverblijf, de streekschool en de te bouwen brandweergarage zullen als zodanig bestemd moeten worden. Tussen de streekschool en de brandweergarage zal een mogelijkheid worden gecreëerd voor de aanleg van een fiets- en/of voetpad. Voor het overige zullen bovenbeschreven ontwikkelingen in de komende planperiode van 10 jaren geen consequenties hebben voor het bestemmingsplan.



GROENVOORZIENINGEN ZWANENBURG

3.4. Groen en speel gelegenheid

3.4.1. Ontwikkeling tot op heden

Ten behoeve van de analyse van de groen- en speelvoorzieningen in het bestemmingsplangebied is een overzicht gemaakt van de oppervlakte en samenstelling. Daarbij zijn vergelijkingen gemaakt met normatieve cijfers voor vergelijkbare nieuwe of recente woonbuurten. In de analyse is onderscheid gemaakt tussen:

- groenstroken met structurele betekenis, bijvoorbeeld als scheidingsgroen van deelbuurtjes, soms functioneel ingericht als buurtpark en ten behoeve van trapvelden, alsmede visueel begeleidend groen langs ontsluitingswegen, het zogenaamde **structuurgroen** en
- groenstroken langs wegen of als aankleding van overhoeken, in kleinere eenheden met daarin functioneel opgenomen kleinere speelvoorzieningen, het zogenaamde **blokgroen**.

Het onderscheid tussen beide is soms arbitrair, omdat blokgroen vaak overgaat in structuurgroen, zonder duidelijke scheiding. Op bijgaand kaartje is een indruk gegeven van de groenvoorzieningen en het daarin aangebrachte onderscheid structuurgroen/blokgroen.

In onderstaande tabel zijn per deelgebied de totale oppervlakte groen en het aantal woningen tegenover elkaar gezet, voor Zwanenburg en ter vergelijking voor de buurten Munnikhove en Bosveld. Het structuurgroen, dat mede dient als scheiding van de deelgebieden Munnikhove/Bosveld en Zwanenburg en tevens als scheiding met Langenbeek, Akkerhoeve en Noordwijk, is naar verhouding toegerekend aan deze deelgebieden.

Groenvoorzieningen per deelgebied			
deelgebied	oppervlakte groen	aantal woningen	opp. groen per woning
Zwanenburg	37.762 m²	327	116 m²
Munnikhove	39.985 m ²	337	119 m ²
Bosveld	31.054 m ²	239	130 m ²

Als richtgetal voor de oppervlakte groen per woning bij het ontwerpen van nieuwe woonbuurten wordt veelal aangehouden 60 à 75 m². Tegen de achtergrond van dit cijfer kan een eerste conclusie zijn, dat de oppervlakte aan groenvoorzieningen, conform de ontwerp-uitgangspunten voor Zwanenburg, hoog is, en vrijwel het dubbele bedraagt van deze ontwerpnorm.

Hierna zijn de te noteren oppervlakten van respectievelijk structuurgroen en blokgroen weergegeven en vergeleken met de normatieve oppervlakte van 75 m².

Verdeling structuur- en blokgroen per deelgebied in m ²					
deel- gebied	opp. groen		norm. opp. groen		saldo oppervl.
	structuur	blok	structuur	blok	
Zwanen- burg	35.826	1.935	16.350	8.175	+ 13.236

Vergeleken met de normatieve vergelijkingscijfers, kan worden geconcludeerd, dat de groenvoorzieningen in het plangebied als geheel erg goed zijn. Het schijnbare tekort aan blokgroen, zoals afgelezen zou kunnen worden uit de tabel, wordt in de buurten concreet vervangen door een overmaat aan structurerend groen, en is eerder een kwestie van definiëring dan van een reëel tekort. Bij het ontwerp van de wijk is aan het blokgroen langs de hoofdontsluitingswegen een duidelijke visueel structurerende functie toegekend. In de tabel zijn deze stroken gedefinieerd als structuurgroen.

Naast deze kwantitatieve analyse, is onderzocht in hoeverre functioneel gewenste onderdelen in het groen in voldoende mate aanwezig zijn en bereikbaar zijn. Hiertoe kunnen worden onderscheiden:

- a. een **buurtpark**, met als vergelijkingsnormen 12 m² per woning, een oppervlakte van ca 1 ha, en een maximale loopafstand van 400 m;

Indien de buurten Munnikhove, Bosveld en Zwanenburg samen worden gerekend is er behoefte aan een buurtpark van ca 1,1 ha.

De scheidingszones tussen de drie buurten kunnen als buurtpark worden beschouwd. Gezamenlijk heeft de zone tussen Munnikhove en Zwanenburg en tussen Munnikhove en Bosveld een oppervlakte van ca 1,5 tot 1,6 ha.

- b. **kleine speelplaatsjes** voor kinderen tot 6 jaar, met als vergelijkingsnormen 3 m² per woning, een oppervlakte van ca 300 m², en een maximale loopafstand van 100 m te bereiken zonder gevaarlijke barrières;
middelgrote speelplaatsjes voor kinderen tot 12 jaar, met als vergelijkingsnormen 2 m² per woning, een oppervlakte van ca 600 m², en een loopafstand van 100 m;

In het plangebied is de inrichting van een aantal speelplaatsjes niet nadrukkelijk verbonden met een specifieke leeftijdsgroep. In totaal zou sprake dienen te zijn van ca 4 speelplaatsjes, klein of middelgroot. In het plangebied zijn 4 speelplaatsjes gesitueerd, waarvan één speelplaats groot genoeg is voor de wat oudere jeugd. Een groot deel van de woningen heeft een speelplaatsje binnen een afstand van 100 m en zonder dat een buurtontsluitingsweg hoeft te worden overgestoken. Slechts een aantal woningen aan de Mariënhove en aan de Zuylenburg vallen buiten één van de 100 m-cirkels, terwijl de kinderen uit het buurtje ten zuiden van de Clarenburg deze weg moeten oversteken om bij een speelplaats te kunnen komen.

* blokgroen 25 m²/woning
structuurgroen 50 m²/woning

- c. **trapveldjes** voor de jeugd boven 12 jaar, met als vergelijkingsnormen 6 m² per woning, een oppervlakte van 3000 m² en een loopafstand van 200 m.

Ten behoeve van de deelgebieden Munnikhove, Bosveld en Zwanenburg zou sprake dienen te zijn van twee trapvelden, met een oppervlakte van 3000 m² en 2400 m². In de wijk Munnikhove ligt een trapveld van ca 2600 m² en in Bosveld ligt een trapveld van ca 3700 m². Beide zijn groot genoeg voor de vraag naar trapvelden en liggen centraal in de wijk. In de wijk Zwanenburg is geen trapveld van voldoende omvang, die deze functie kan overnemen. De jeugd ouder dan 12 jaar uit Zwanenburg is aangewezen op de trapvelden in Munnikhove en Noordwijk. Op bijgaande kaart "groenvoorzieningen" zijn de diverse voorzieningen aangegeven, met de daarbij behorende normatieve loopafstandscirkels.

3.4.2. Toekomstige ontwikkeling

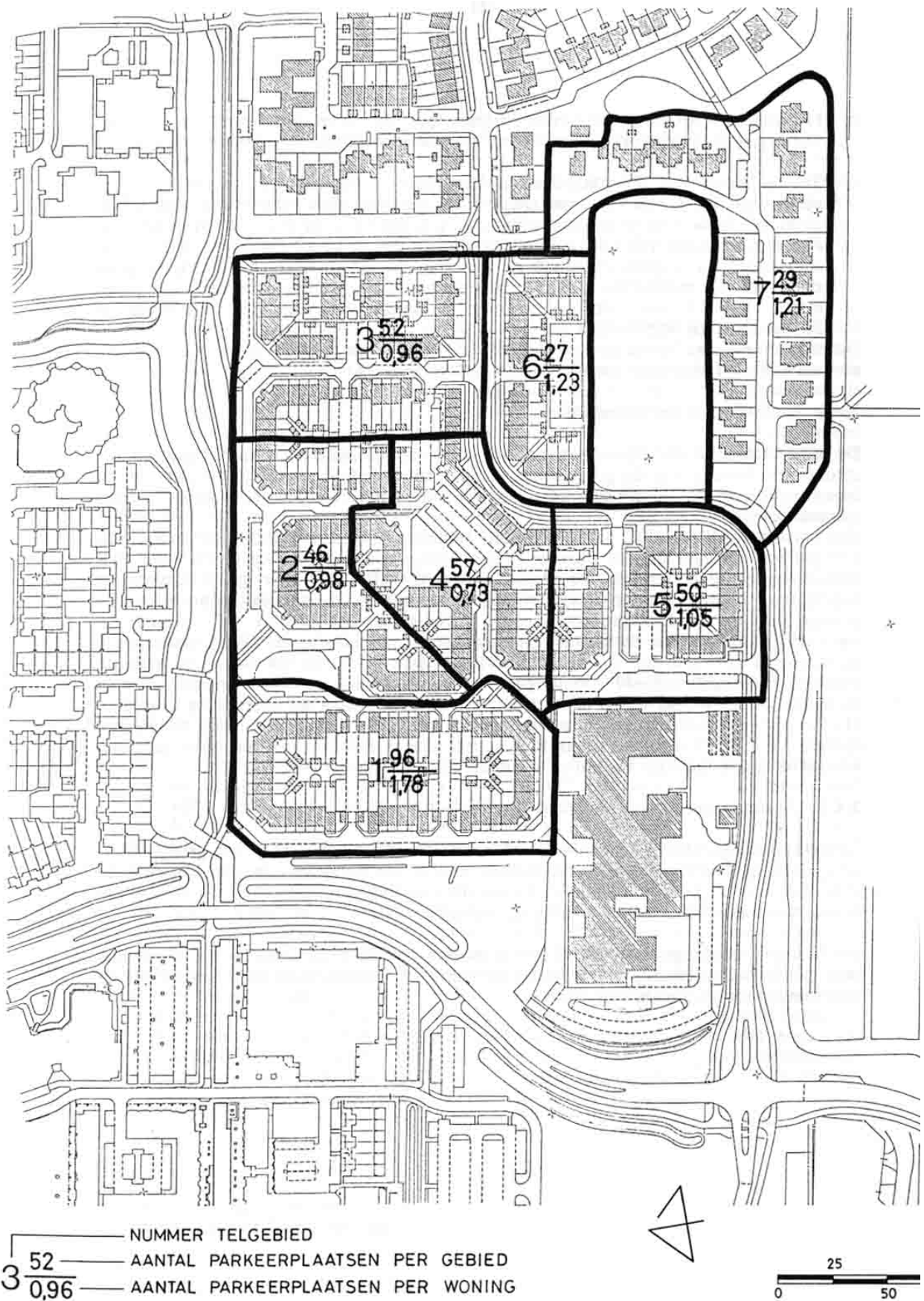
De oppervlakte groen in de buurt mag als goed worden gekwalificeerd. Gelet op het structurele belang van de groenzones in de totale stedenbouwkundige opzet van de buurt zullen in de komende planperiode geen principiële veranderingen worden aangebracht.

Wel zal, zo zal blijken uit paragraaf 3.5., rekening dienen te worden gehouden met een geringe uitbreiding van parkeergelegenheid, eventueel ten koste van een deel van de oppervlakte groen. Als uitgangspunt daarbij geldt, dat geen structurele wijzigingen mogen worden aangebracht, zodanig dat onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de huidige groenstructuur. Parkeerplaatsen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd in de als blokgroen getypeerde stroken. Indien dit onmogelijk is, vanwege een relatief geringe oppervlakte daarvan in de deelbuurtjes waar de extra parkeergelegenheid benodigd is, kan gebruik worden gemaakt van structuurgroen. In dat geval dient een zodanige inrichting en uitvoering plaats te vinden, dat de parkeerplaats, ondanks de benodigde verharding, toch in visueel opzicht deel blijft uitmaken van de groenstructuur. Dit kan bijvoorbeeld door een adequate inplanting met bomen en struiken tot stand worden gebracht.

3.4.3. Uitgangspunten voor het plan

De bestemmingsregeling voor de openbare ruimte, met name voor het groen, dient herinrichting daarvan mogelijk te maken, vooral ten behoeve van een aanvullende behoefte aan parkeergelegenheid. Indien dit ten koste moet gaan van structuurgroen, dient een zorgvuldige inrichting plaats te vinden.

Dit kan een zodanige invloed op het woongenot hebben, dat het wenselijk is een ingrijpende herinrichting van de openbare ruimte in overleg met de belanghebbende buurtbewoners te doen plaatsvinden.



TELGEBIEDEN PARKEREN ZWANENBURG

3.5. Parkeren

3.5.1. Ontwikkeling tot op heden

In het globale bestemmingsplan Leusden-Centrum 2e fase, dat ten grondslag lag aan de ontwikkeling van de buurt Zwanenburg werd uitgegaan van een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning.

In onderstaand staatje is het aantal thans aanwezige parkeerplaatsen weergegeven, verdeeld naar openbare parkeerplaatsen en parkeerplaatsen op eigen terrein per deelbuurtje. Bij de indeling naar deelbuurtjes is telkens uitgegaan van een samenstel van straten, die:

- ofwel gescheiden worden door een der buurtontsluitingswegen;
- ofwel door een duidelijke strook structuurgroen (b.v. Clarenburgh versus Mariënhove);
- ofwel een duidelijke relatie hebben met de parkeermogelijkheden (b.v. Sanden- en Walenburg versus Leeuwenburg).

Aangenomen mag worden, dat automobilisten uit het ene deelbuurtje niet gauw zullen parkeren in een van de andere deelbuurtjes.

Parkeerplaatsen in de groene scheiding tussen deelbuurtjes zijn verdeeld toegerekend naar beide kanten.

Bij situaties met een dubbele parkeerplaats op eigen erf, in het algemeen bij grotere voortuinen, is telkens slechts één parkeerplaats meegeteld.

Zwanenburg				Parkeergelegenheid	
(sub-)buurt		aantal parkeerplaatsen		aantal	aantal pp
		openbaar	eigen terrein	woningen	/ woning
1.	Gildenburg	95	1	54	1,78
2.	Leeuwenburg	46	0	47	0,98
3.	Zuylenburg	51	1	54	0,96
4.	Sanden- en Walenburg	57	0	78	0,73
5.	Sterkenburg	50	0	48	1,04
6.	Clarenburgh	26	1	22	1,23
7.	Mariënhove	5	24	24	1,21
TOTAAL		330	27	327	1,09

3.5.2. Toekomstige ontwikkeling

Bij de ontwikkeling van de woongebieden is uitgegaan van een parkeernorm van 1,3 per woning. Hierbij werd uitgegaan van 25% meergezinswoningen. Bij de realisatie van de woonwijk zijn er veel meer meergezinshuizen (H.A.T.-woningen) gebouwd dan gepland (45%). Deze H.A.T.-woningen hebben door de lage woningbezetting een lagere parkeerbehoefte. De parkeer-behoefte kan voor de H.A.T.-woningen worden gesteld op 0,8 parkeerplaats per woning.

Voor de toekomst wordt uitgegaan van een verhoogde parkeerbehoefte. Over de groei van de parkeerbehoefte kunnen diverse aannamen worden gedaan. Een veel gehanteerde berekeningswijze baseert zich op een aanname van de wenselijke parkeefactor in nieuwbouwwijken.

De parkeerbehoefte wordt voor de toekomst dan geraamd op 1,4 à 1,6 per woning, voor eengezinswoningen. Daarbij is uitgegaan van de ontworpen begincapaciteit van 1,3 en de thans geconstateerde parkeerbelasting in de buurten. In een dergelijke parkefactor zijn in feite onderstaande trends verdisconteerd. Enerzijds groeit in het algemeen de behoefte aan parkeerruimte vanwege een, zeker de laatste jaren, weer toenemend aantal auto's per huishouden. Kwantitatief uitgedrukt zou een gemiddelde groei met 20 auto's per 1000 inwoners kunnen worden aangenomen. In het plangebied zou dit een gewenste toename met ca 12 parkeerplaatsen betekenen.

Anderzijds neemt specifiek in nieuwbouwwijken het aantal auto's nog toe met het toenemen van de categorie potentiële autorijders, de leeftijdscategorie ouder dan 17 jaar. In Zwanenburg zal het aantal in deze groep, naar verwachting, niet veel meer stijgen en dientengevolge kan voor Zwanenburg ten aanzien van de eengezinswoningen de parkeernorm voor de toekomst worden gesteld op 1,4.

De parkeercapaciteit is opgebouwd uit parkeerplaatsen op de openbare weg en parkeerplaatsen op privéterrein (autobox, garage, carport of enkel verharding in tuin of erf). Een deel van de parkeerruimte dekt de eigen behoefte van de bewoners, een ander deel is bedoeld voor bezoekers. Naarmate meer parkeerplaatsen op eigen terrein zijn gerealiseerd, is de uitwisselbaarheid van parkeerruimte minder. Een lege parkeerplaats in eigen garage wordt immers niet benut door een bezoeker van de burens, een lege parkeerplaats op de openbare weg wel. In zo'n situatie, met veel privé-parkeerruimte, is sprake van een grotere benodigde capaciteit dan in een buurt met veel parkeergelegenheid op de openbare weg, welke altijd uitwisselbaar is. Uitzondering hierop vormen de typische bungalow-buurtjes met grote tuinen, waar vaak sprake is van twee parkeerplaatsen op eigen terrein. In die situatie kunnen bezoekers op privé-terrein parkeren, is uitwisselbaarheid dus minder nodig, en kan van een lagere parkeernorm worden uitgegaan. In Zwanenburg wordt weinig op eigen terrein geparkeerd. Dit wordt alleen gedaan bij de vrijstaande woningen langs de Mariënhove. De overige deelbuurtjes zijn afhankelijk van het aanbod op openbaar terrein. De gewenste parkeernorm varieert dus van 0,8 tot 1,4 en is afhankelijk van het type buurtje, het type woningen in dat buurtje en van de verhouding tussen de hoeveelheid parkeerplaatsen op eigen terrein dan wel op openbaar terrein.

Zwanenburg		Parkeergelegenheid				
(sub-)buurt		aantal parkeerplaatsen				
		openbaar	eigen terrein	gemidd.	garage	gemidd. (+gar.)
1.	Gildenburg	95	1	1,78	0	1,78
2.	Leeuwenburg	46	0	0,98	0	0,98
3.	Zuylenburg	51	1	0,96	0	0,96
4.	Sanden- en Walenburg	57	0	0,73	0	0,73
5.	Sterkenburg	50	0	1,04	0	1,04
6.	Clarenburgh	26	1	1,23	1	1,27
7.	Mariënhove	5	24	1,21	21	2,08
TOTAAL		330	27	1,09	22	1,16

In het plangebied als geheel bedraagt de parkeerfactor thans 1,09, veel lager dus dan bij het ontwerp als uitgangspunt werd gehanteerd. Met meerekening van de dubbele parkeerplaatsen op eigen terrein bedraagt de thans gerealiseerde parkeerfactor 1,16, nog steeds onder de ontwerp norm.

Echter bij het berekenen met de lagere parkeernorm voor H.A.T.-woningen komen de parkeernormen per buurtje anders te liggen (zie tabel).

Bij nadere beschouwing van de deelbuurtjes blijkt, dat er sprake is van een enigszins ongelijke spreiding over de buurt. In het buurtje, gevormd door Leeuwen-, Zuylen-, Sanden- en Walenburg, is het aantal aanwezige parkeerplaatsen te weinig om aan de huidige norm te voldoen en zeker aan de toekomst-norm. Voor het deelbuurtje Sterkenburg geldt alleen bij de toekomst-norm een gering tekort. De capaciteit in Mariënhove is in werkelijkheid veel ruimer, doordat op de meeste percelen een dubbele parkeerplaats aanwezig is. Met meerekening daarvan wordt een factor van 2,08 gehaald, wat meer dan voldoende is voor de komende planperiode. In de Gildenburg ligt de capaciteit ruim boven de 1,4 per woning en is daarmee ruim voldoende ook voor het uitgangspunt voor de komende jaren.

Zwanenburg			Parkeergelegenheid		
(sub-)buurt			aantal p.p./woning		
	woningen	waarv. gestapeld	aan- wezig	norm bij 1,3*	norm bij 1,4**
1. Gildenburg	54	16	1,78	1,15	1,22
2. Leeuwenburg	47	18	0,98	1,11	1,17
3. Zuylenburg	54	22	0,96	1,10	1,16
4. Sanden- en Walenburg	78	56	0,73	0,94	0,97
5. Sterkenburg	48	26	1,04	1,03	1,08
6. Clarenburgh	22	8	1,23	1,12	1,18
7. Mariënhove	24	0	1,21	1,30	1,40
TOTAAL	327	146	1,09	1,08	1,13

* eengezinshuizen : 1,3 parkeerplaats per woning.
meergezinshuizen : 0,8 parkeerplaats per woning.

** eengezinshuizen : 1,4 parkeerplaats per woning.
meergezinshuizen : 0,8 parkeerplaats per woning.

Zwanenburg		Parkeergelegenheid		
(sub-)buurt		aantal parkeerplaatsen		
		aanwezig	norm (1,4/0,8)	tekort
1.	Gildenburg	96	66	+30
2.	Leeuwenburg	46	55	9
3.	Zuylenburg	52	62	10
4.	Sanden- en Walenburg	57	76	19
5.	Sterkenburg	50	52	2
6.	Clarenburgh	27	26	+1
7.	Mariënhove	29	34	5
TOTAAL		357	371	14

Bij een aanname omtrent het benodigde aantal parkeerplaatsen in de toekomst, zoals hiervoor per deelbuurtje weergegeven en variërend tussen 0,8 en 1,4 zullen in het plangebied als geheel minimaal ca 14 parkeerplaatsen extra dienen te worden gerealiseerd. De parkeerfactor stijgt daarmee van 1,09 naar 1,13.

De benodigde omvang aan extra parkeerruimte zal in de loop van de komende planperiode moeten blijken.

Bijzondere aandacht is daarbij vereist voor het parkeren bij de streekschool. Met name in de avonduren trekken de schoolactiviteiten relatief veel autoverkeer aan, voor een niet onbelangrijk deel afkomstig van buiten de gemeente. De school heeft zelf veel gelegenheid tot parkeren op eigen terrein, maar indien dit niet voldoende is, leidt dit tot een extra parkeerdruk op de straten rond de school.

Mogelijkheden voor realisatie van parkeerplaatsen liggen enerzijds in het creëren van extra capaciteit via herinrichting van de openbare ruimte. Anderzijds is het beleid er met nadruk op gericht extra parkeergelegenheid op eigen terrein te creëren, in de voor- of zijtuin, bijvoorbeeld in de vorm van carports.

3.5.3. Uitgangspunten voor het plan

Uit de analyse komt naar voren, dat in de komende planperiode gerekend moet worden met de noodzaak aanvullende parkeergelegenheid te creëren. Het plan moet daarvoor de nodige ruimte bieden, enerzijds door herinrichting mogelijk te maken van de openbare ruimte, anderzijds door mogelijkheden te bieden voor de bouw van garages en carports.

Hoewel thans een indruk bestaat van de behoefte en van de plaats binnen het plangebied waar de capaciteit zou moeten worden aangevuld, bestaan toch nog te veel onzekerheden om reeds thans de plaats van nieuwe parkeerplaatsen aan te wijzen. Een en ander is ook afhankelijk van de mate waarin het mogelijk is aanvullende parkeerruimte op eigen terrein te creëren.

4. PLANOPZET

4.1. Algemeen

Het bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. Dit wil zeggen dat niet zo zeer rekening behoeft te worden gehouden met duidelijk nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, die een grote invloed op de omgeving hebben, maar dat veeleer de bestaande gegevens (bebouwing, openbare ruimte) in de komende planperiode gehandhaafd zullen worden.

Het is zaak om voor de bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen, welke ruime mogelijkheden biedt voor het voortzetten van het gebruik. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de ontwikkelingen die zich binnen dat gebruik kunnen voordoen:

- de behoeften ten aanzien van het (ver-)bouwen en gebruik van woningen in de komende planperiode, rekening houdend met meer vrije tijd van de bewoner, een toenemend aantal uren dat thuis wordt doorgebracht en de wens tot aanpassing van de woning aan veranderende omstandigheden van gezin of huishouden;
- de wens zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare (straat-)ruimte, afgestemd op zich wijzigende behoeften.

Uitgangspunt voor het plan is, dat zo veel mogelijk ruimte wordt geboden voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn.

Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Als voorbeeld:

- de bouw van schuurtjes in de achtertuin (het erf) mag niet zodanige proporties aannemen, dat het woongenot van de burens wordt aangetast, doordat licht en lucht in onredelijke mate worden weggenomen;
- herinrichting van de straatruimte mag niet onevenredig schade toebrengen aan het woongenot van omwonenden.

Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtszekerheid.

Een niet onbelangrijk facet in deze afweging van rechtszekerheid en flexibiliteit is het feit, dat dit bestemmingsplan valt onder de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening, en het daarbij behorende Besluit. Een hoofdlijn van de nieuwe Wet, nader uitgewerkt en verwoord in het nieuwe Besluit, is het bieden van een zo groot mogelijke flexibiliteit: er dienen zo min mogelijk aspecten in plannen te worden geregeld die onnodig beperkend zijn voor de gebruiker. In onderhavig plan heeft een en ander geleid tot de volgende principeopzet.

1. Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als **recht** in het plan geformuleerd.
2. Indien kan worden verwacht, dat in veel gevallen ruimte kan worden geboden, maar dat in een aantal gevallen wellicht een beperking moet worden gesteld, is het recht in het plan ruim geformuleerd, maar kunnen Burgemeester en Wet houders zonodig wel een **nadere beperking** stellen aan de mogelijkheden, de zogenaamde "nadere eisen".
3. Indien in veel gevallen een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn **voorwaardelijk** in het plan opgenomen, in de vorm van een "vrijstellingsbevoegdheid" of, voor zwaardere gevallen, een "wijzigingsbevoegdheid".

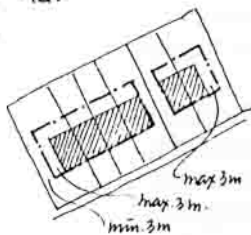
In dit soort situaties, als genoemd onder 2 en 3, is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra-mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de extra-beperking noodzakelijk zal zijn. Een groot aantal gevallen zou thans weliswaar hard in regels kunnen worden vastgelegd, maar altijd zullen zich afwijkende situaties voordoen, waar toch meer mogelijkheden aanwezig zijn, dan wel extra zorgvuldig dient te worden geoordeeld. Per geval zal worden gezien of de (bouw-)aanvraag redelijk is. Wel kunnen, zoals in deze toelichting waar nodig zal gebeuren, vooraf een aantal richtlijnen worden gegeven, langs welke Burgemeester en Wethouders hun beleid zullen uitvoeren. Bij een aantal vrijstellingsmogelijkheden is een bezwarenprocedure voor belanghebbenden opgenomen. Daarbij kunnen worden onderscheiden zaken die slechts een beperkt aantal belanghebbenden betreffen (bijvoorbeeld de directe burens bij woninguitbreiding) en zaken die meer belanghebbenden betreffen (bijvoorbeeld de omwonenden van een her in te richten straat). In het eerste geval telt een eventueel bezwaar tegen een voorgenomen bouwplan mee in de afweging, maar de beslissing tot het al of niet verlenen van de vrijstelling wordt primair gebaseerd op een zo goed mogelijke objectieve beoordeling van de gevolgen voor de burens. In het tweede geval, indien meerdere belangen zijn betrokken, wordt gepoogd tot een zo goed mogelijke overeenstemming te komen over de herinrichting. Aan de wijzigingsbevoegdheid is altijd een, in de Wet omschreven, bezwarenprocedure gekoppeld.

UITBREIDING AAN DE VOORKANT

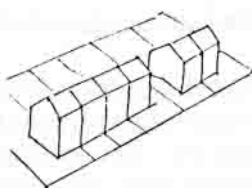
UITBREIDINGEN AAN WONINGEN

RIJTJES EN 2 AAN EEN

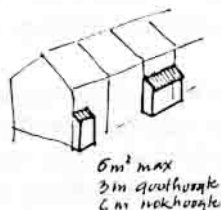
1a.



BESTAAND

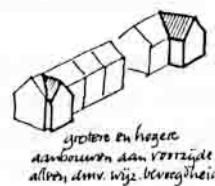


VRIJSTELLING



0 m² max
3 m diepte
2 m nokhoogte

WIJZ.BEVOEGDHEID



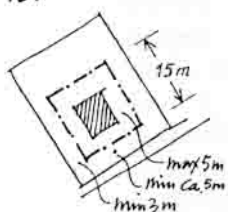
grotere en hogere
aankomsten aan voorzijde
allem. dmv. wijz. bevoegdheid

N.B.

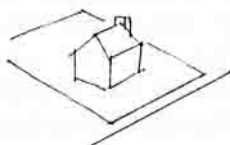
MEESTAL LIGT DE VOORSIE
BEBOUWINGSGRENS IN
DE VOORZIEVEL, ZOALS
HIER GETEKEND.
SOMS IS ER AANLEIDING
OM DE BEBOUWINGSGRENS
VERDER NAAR VOREN
TE LEGGEN. IN DAT
GEVAL ONTSTAAT ER
EEN EXTRA BOUW-
MOGELIJKHEID.

VERIJSTAANDE WONINGEN

1b.



BESTAAND



RECHT



vergroten binnen het
bebouwingsvlak is vrij

N.B.

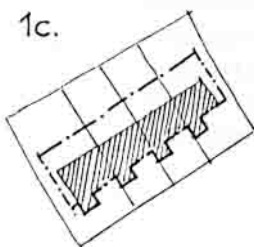
BUITEN HET BEBOUWINGS-
VLAK GELDEN VOOR HET
BOUWEN AAN DE VOORZIDE
UITERAARD DEZELFDE
MOGELIJKHEDEN ALS
HIERBOVEN BIJ 1a.

N.B.

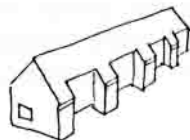
DE TEKENWIJZE IS
AFHANKELIJK VAN DE
SITUATIE TER PLAASTE.
OP DE PLANKAART
KUNNEN DAARDOOR
AFWIJKENDE MATEN
VOORKOMEN

RIJTE MET BERGING VOOR

1c.



BESTAAND



RECHT



bergingen binnen het bebou-
wingsvlak mogen bij de woning
worden gehouwen

N.B.

BUITEN HET BEBOUWINGS-
VLAK GELDEN VOOR HET
BOUWEN AAN DE VOORZIDE
UITERAARD DEZELFDE
MOGELIJKHEDEN ALS
HIERBOVEN BIJ 1a.

N.B.

IN BUZONDERE GEVAL-
LEN (BIJV. IVM. EEN
GEWENST STRAATBEELD
OF BIJ VER UITSTEEKENDE
SCHUREN) KAN OP DE
PLANKAART DE BERGING
BUITEN DE BEBOUWINGS-
GRENS WORDEN
GEHOUDEN.

4.2. Bestemmingsregeling wonen

De woning mag worden gebouwd binnen het vlak met de bestemming "Wonen" zoals dat op de plankaart is aangegeven.

Bijgebouwen bij de woning mogen worden gebouwd binnen de vlakken voor "Wonen" en "Erven".

Andere, kleinere bouwwerken, welke in principe niet toegankelijk zijn en daardoor niet als "gebouw" worden beschouwd, mogen worden gebouwd op het gehele perceel, dus ook in de bestemming "Tuinen".

4.2.1. Uitbreidingsmogelijkheden voor de woning

Bij de bestemming is onderscheid gemaakt tussen woonblokken, naar de daar thans aanwezige woningtypen. Dit onderscheid hangt samen met verschillen in de bepalingen ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden bij de aldus onderscheiden typen:

- waar op de plankaart de code (v) is aangegeven in het bestemmingsvlak mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd;

- waar op de plankaart de code (hv) is aangegeven in het bestemmingsvlak mogen half vrijstaande, maar eventueel ook vrijstaande woningen worden gebouwd; in het plangebied betreft dit slechts enkele blokken;

- waar op de plankaart de code (a) is aangegeven in het bestemmingsvlak worden geen beperkingen gesteld aan het toegestane woningtype, en mogen, behalve half vrijstaande en vrijstaande, ook woningen in rijtjes worden gebouwd; ook de gestapelde woningblokken vallen onder deze aanduiding.

Het bebouwingsvlak is aan de **voorkant** (straatzijde) overwegend strak langs de bestaande gevel gelegd. Bij rijtjeswoningen en half vrijstaande woningen als principe, omdat een uitbouw aan de voorkant voor het straatbeeld en/of voor de burens tamelijk ingrijpende gevolgen kan hebben. Bij de meer individuele, vrijstaande woningen kunnen wel mogelijkheden aan de voorkant worden toegekend, indien de voortuin dieper is dan 5 m en het woonblok in totaliteit niet dieper wordt dan 15 m. In dat geval, overigens niet voorkomend in het plangebied, is van nadelige gevolgen nauwelijks sprake.

In het algemeen kan aan de voorkant als recht dus niet worden uitgebreid. Soms is dit toch mogelijk, indien een sprong in de voorgevel aanwezig is, waardoor in het bebouwingsvlak aan de voorzijde enige ruimte ontstaat. Als bijzonderheid geldt nog, dat aangebouwde bergingen aan de voorkant in het bestemmingsvlak voor "Wonen" zijn getrokken, en aldus deel van de woning mogen uitmaken. In afwijking van dit principe behoeft een bescheiden aanbouw aan de voorkant, in de vorm van een erker of een uitbouw ten behoeve van de hoofdingang, ook bij rijtjes- of half vrijstaande woningen, niet altijd op bezwaar te stuiten. Daartoe kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de bepalingen van de bestemming "Tuinen". De aanbouw mag slechts van een beperkte omvang zijn, maximaal 6 m², 3 m goot- en 6 m nokhoogte. Bij de aanvraag zal worden bezien of de voorgenomen aanbouw past in het straatbeeld en bij de architectuur van de woning.

Het bebouwingsvlak biedt aan de **zijkant** in slechts enkele gevallen als recht ruimte voor uitbreiding van de woning. Daar waar voldoende ruimte aanwezig is, is het bebouwingsvlak bij rijtjes- en half vrijstaande woningen (a en hv) verruimd tot een maximum van 3 m naast de bestaande zijgevel, bij vrijstaande woningen (v) tot 5 m. Meestal is daartoe echter niet voldoende ruimte aanwezig, omdat het perceel te smal is. Bij het tekenen van het bebouwingsvlak is telkens een strook van 3 m tot de zijdelingse erfgrans aangehouden, welke in principe onbebouwd dient te blijven.

UITBREIDINGEN AAN WONINGEN

UITBREIDING AAN DE ZIJKANT

RIJUES EN 2 AANEEN	1d.		RECHT	WIJZ. BEVOEGDHEID	1e	N.B. OP DE PLANKAART KUNNEN I.V.M. DE BIJZONDERE SITUATIE TER PLAATSE AFWIJKENDE MATEN VOORKOMEN.
	3m max. 3m min.		3m zijaanbouw mits 3m tot erfgrans	breidere aanbouw dan 3m alleen met wijz. bevoegdheid.		

VRIJSTAANDE WONINGEN	1d.	BESTAAND	RECHT	WIJZ. BEVOEGDHEID	1e	N.B. OP DE PLANKAART KUNNEN I.V.M. DE BIJZONDERE SITUATIE TER PLAATSE AFWIJKENDE MATEN VOORKOMEN.
	5m max 3m min		tot max 5m zijaanbouw mits 3m tot erfgrans blijft	breder dan 5m alleen met wijz. bevoegdheid.		

UITBREIDING AAN DE ACHTERKANT

UITBREIDINGEN AAN WONINGEN

RIJUES EN 2 AANEEN	1f.	BESTAAND	RECHT	VRIJSTELLING	WIJZ. BEVOEGDHEID
	3m hoogtescheidinglijn		3m achteruitbouw gootl. 3m / hoogte 3m breedte vrij	gootl. 3m nochl. 6m ev. nadere eisen i.v.m. bezonningsituatie	hogere of diepere achteraanbouwen alleen met wijz. bevoegdheid.

VRIJSTAANDE WONING	1h.	BESTAAND	RECHT	WIJZ. BEVOEGDHEID	N.B.
					OP DE PLANKAART KUNNEN I.V.M. DE BIJZONDERE SITUATIE TER PLAATSE AFWIJKENDE MATEN VOORKOMEN
	15m 15m		10m achteruitbouw tot een totale diepte van 15m.	h.v. grotere diepte dan 15m.	

Uitgangspunt daarbij is te voorkomen dat open tussenruimtes tussen woningblokken dichtslibben. Bij vrijstaande woningen in het bijzonder om het typerende, open straatbeeld te handhaven. In de strook van 3 m langs de zijferscheiding mogen overigens, in de bestemming "Erven", wel bijgebouwen worden gerealiseerd, mits deze 3 m achter de voorgevel worden gebouwd (zie paragraaf 4.2.3.).

Alle rijtjes- (a) en half vrijstaande (hv) woningen hebben aan de **achterkant** van de woning als recht 3 m uitbreidingsmogelijkheid, mits de tuin diep genoeg is. Als maat tussen twee tegenover elkaar liggende achtergevels is daarbij een minimum van 16 m (2x8 m) aangehouden, wenselijk uit oogpunt van privacy. De vrijstaande woningen (v) hebben een ruim bebouwingsvlak op de kaart gekregen, in principe 15 m diep vanaf de voorgevel. De nog beschikbare uitbreidingsruimte hangt af van de diepte van de bestaande woning. Een achter-aanbouw is hier in het algemeen nauwelijks van invloed op het woongenot van de burens. Het is denkbaar, dat in sommige situaties toch een uitbreiding aan de voorkant, zijkant of achterkant van de woning mogelijk is, welke goed past in het straatbeeld, het woongenot van de burens niet onevenredig aantast, en ruimer is dan als recht op de kaart aangegeven. Dit is met name het geval bij de meer individuele woningen, zoals de vrijstaande woningen en soms half vrijstaande woningen, maar eventueel ook op de hoeken bij rijtjeswoningen. Voor dergelijke gevallen kunnen burgemeester en wethouders de wijzigingsbevoegdheid toepassen, tot verruiming van de bebouwingsgrenzen van de woning, tot een maximum van 25% van het huidige bestemmingsvlak. Bij deze procedure zal een toetsing van de voorgenomen verbouwing plaatsvinden, ten aanzien van de gevolgen voor straatbeeld en/of architectuur, waarbij met name ook de eventuele gevolgen voor de burens worden bezien.

Overigens worden de werkelijke mogelijkheden tot uitbreiding van de woning op kleinere percelen, bijvoorbeeld bij tussenwoningen, in de praktijk beïnvloed en soms beperkt vanwege een bepaling in de voorschriften omtrent de maximum toegestane oppervlakte aan bouwwerken per perceel. Deze bepaling houdt rekening met de grootte van het perceel, teneinde te voorkomen dat een te grote bebouwingsmassa ontstaat, welke uit stedenbouwkundige en rechtszekerheidsoverwegingen ongewenst zou zijn. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, kleine bouwwerken en aanbouwen aan de oorspronkelijke woning (carports niet meegerekend) mag als recht 20% bedragen van de oppervlakte van het perceel, met dien verstande echter dat de maximale oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen. Gevolg hiervan is, dat bij kleine percelen soms een keuze zal moeten worden gemaakt tussen of een uitbreiding van de woning, of de bouw van een bijgebouw. Met name op grotere percelen is het denkbaar, dat een grotere oppervlakte wordt toegestaan. Daartoe kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen tot maximaal 80 m², mits ook in dat geval het percentage van 20% niet wordt overschreden. Enkele voorbeelden:

Voorbeeld 1: tussenwoning in rijtje (a)			
kavel 125 m ² , breedte 5 m, diepte 25 m			
Toegestaan voor aanbouwen, bijgebouwen en kleine bouwwerken:			
berekening	20% van 125 m ² =	25 m ²	
eventuele aanbouw achterzijde:	3 x 5 m =	15 m ²	
resteert voor schuurtje:		10 m ²	

Voorbeeld 2:	hoekwoning in rijtje (a) of half vrijstaand (hv) kavel 225 m ² , breedte 9 m, diepte 25 m	
Toegestaan voor aanbouwen, bijgebouwen en kleine bouwwerken: berekening	20% van 225 m ² =	45 m ²
eventuele aanbouw achterzijde:	3 x 5 m =	15 m ²
schuurtje in achtertuin:		10 m ²
resteert voor garage naast het huis:		20 m ²
Voorbeeld 3:	vrijstaande woning (v) kavel 600 m ² , breedte 20 m, diepte 30 m	
Toegestaan voor aanbouwen, bijgebouwen en kleine bouwwerken: berekening	20% van 600 m ² =	120 m ²
maximum zonder vrijstelling echter:		50 m ²
maximum met vrijstelling:		80 m ²
eventuele aanbouw achterzijde:	7 x 5 m =	35 m ²
schuurtje in achtertuin:		10 m ²
resteert voor garage naast het huis, zonder vrijstelling:		5 m ²
resteert voor garage naast het huis, met vrijstelling:		35 m ²

Speciale aandacht verdienen de gestapelde woningen. Op basis van de gehanteerde normen is het eigenlijk niet mogelijk uitbreidingsmogelijkheden toe te kennen. Aan de voorkant zal een uitbreiding van deze woningen bijna altijd ten koste gaan van de openbare ruimte en aan de achterkant is de tuindiepte vaak te gering om een uitbreiding te kunnen realiseren.

Eventueel kan via wijziging van het plan alsnog uitbreiding mogelijk worden gemaakt. Daarbij dient specifiek naar de mogelijkheden en beperkingen te worden gekeken.

4.2.2. Goothoogte en hoogte van de woning

De bouwhoogte van de bestaande woning (het hoofdgebouw) maakt deel uit van het totale ruimtelijk beeld en is daarom overeenkomstig het huidige beeld vastgelegd in de voorschriften. Ten opzichte van de hoogte van de oorspronkelijke woning mogen de goot- en nokhoogte met 1 m worden verhoogd, mits de totale hoogte de 12 m niet overschrijdt. Met deze regeling is de rechtszekerheid gediend: een eventuele vervanging van woningen heeft niet plotseling een duidelijk van het straatbeeld afwijkende bouwhoogte tot gevolg. Enige flexibiliteit wordt gegeven door de algemene vrijstellingsbevoegdheid.

De hoogte van de uitbreiding van de woning aan de zijkant en voorkant mag overeen komen met die van het hoofdgebouw.

De toegestane hoogte van de uitbreiding aan de achterkant hangt samen met de invloed van een uitbouw voor de burens. Deze invloed is bij rijtjeswoningen uiteraard groter dan bij half vrijstaande woningen, waar slechts aan één zijde belemmeringen kunnen ontstaan. Bij half vrijstaande woningen is de belasting voor de burens uiteraard weer groter dan bij vrijstaande.

Deze overweging heeft geleid tot de volgende regeling:

- Achteruitbreidingen aan rijtjes- en half vrijstaande woningen (het gedeelte van het bebouwingsvlak met code I op de kaart) mogen in principe als recht slechts een goothoogte van 3 m hebben, eventueel met een lage kap tot 3,6 m nokhoogte.
Voor die gevallen waarin wel mogelijkheden zijn voor een hogere nokhoogte, tot maximaal 6 m, zonder dat de burenen onevenredig worden benadeeld, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen. Daarbij kunnen nadere eisen worden gesteld ten aanzien van de plaats, afmetingen en hoogte {waarbij ook de kaprichting een belangrijke factor is), zodanig, dat de voor de burenen meest gunstige situatie ontstaat. Bij toetsing van de aanvraag worden dezelfde criteria gehanteerd als bij bijgebouwen op "Erven", zie par. 4.2.3.
- Vrijstaande woningen mogen worden uitgebreid tot de hoogte van het hoofdgebouw.

4.2.3. Bijgebouwen en kleine bouwwerken

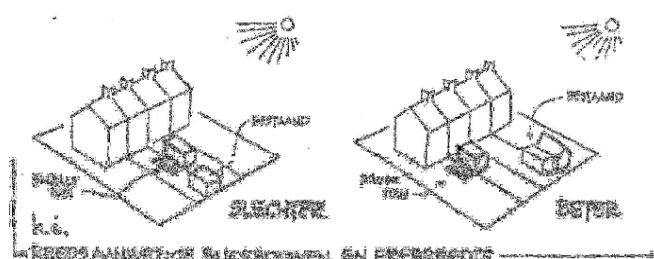
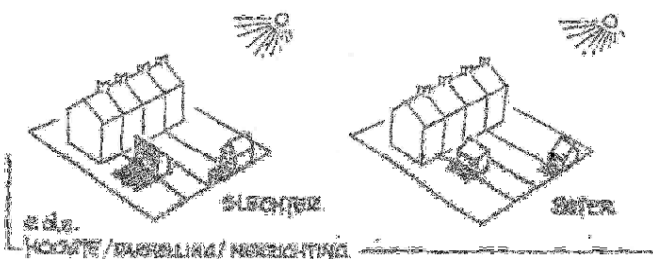
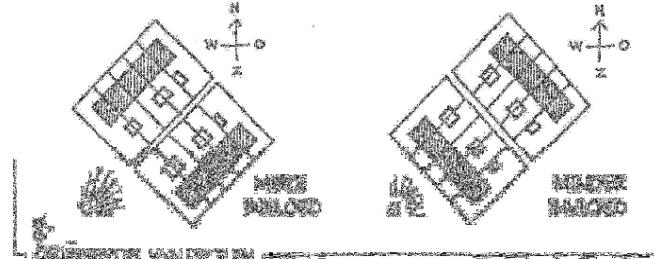
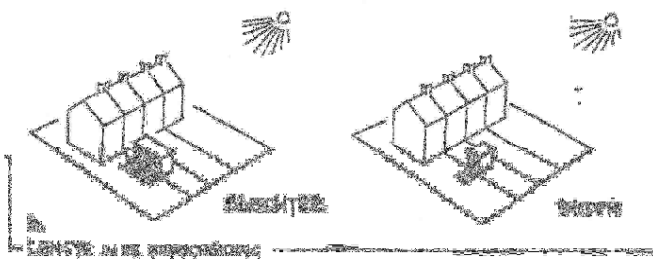
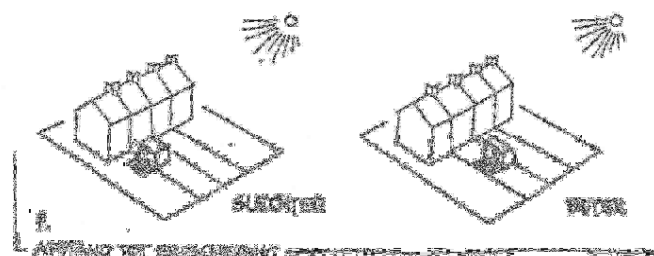
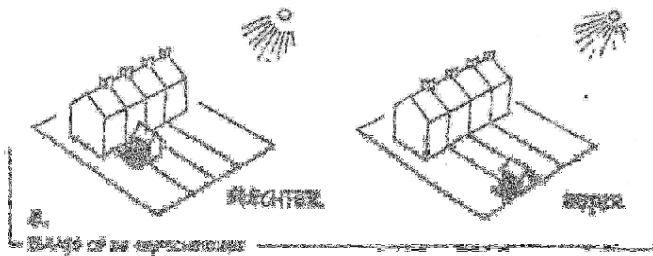
Bijgebouwen (garage, schuur, berging) en andere bouwwerken (carport, duivenhok, erfafscheiding) mogen worden gebouwd op de gronden met de bestemming "Erven", maar ook binnen het bestemmingsvlak voor "Wonen", voor zover daar nog ruimte voor is. Andere bouwwerken, geen bijgebouw zijnde, mogen daarnaast ook in de bestemming "Tuinen" worden gerealiseerd, tot een hoogte van 1 m.

Oppervlakte

De oppervlakte-regeling van bijgebouwen hangt samen met de uitbreidingsmogelijkheden voor de woning en is hiervoor reeds beschreven. Indien gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid tot uitbreiding van de woning, zal de mogelijke oppervlakte aan bijgebouwen minder zijn. Zoals vermeld wordt de oppervlakte van een carport niet meegerekend bij de totale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.

Situering en toegestane hoogte

Het plan biedt in principe ruimte aan de bewoner om zelf de situering van de bijgebouwen te regelen, mits de goothoogte en hoogte van bijgebouwen in principe niet meer dan 3, respectievelijk 5 m bedragen. De dakhelling mag niet meer dan 45° bedragen. Bij vrijstaande woningen mogen bijgebouwen, voor zover gelegen naast de zijgevel van de woning, slechts aan een kant van die woning worden gerealiseerd. Deze regel beoogt het open straatbeeld te handhaven. Toch zal het duidelijk zijn, dat in sommige gevallen de plaats van het bijgebouw op het erf, in samenhang met de bebouwingsmassa (hoogte/goothoogte en lengte in de erfscheiding) van dat gebouw, onevenredige belasting van het woongenot van de burenen kan betekenen. Een te grote beschaduwning van het terras en van de gevel kan bijvoorbeeld een verlies aan bezonning en energie betekenen. Om dit risico te beperken hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid gekregen nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en de hoogte van bijgebouwen, indien het voornemen bestaat deze in de erfscheiding te bouwen of binnen een strook van twee meter langs de erfscheiding. Indien de hoogte van het gebouw beperkt blijft tot 2 m worden geen nadere eisen gesteld, omdat de mate van belasting dan dezelfde is als bij bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvoor een hoogte van 2 m acceptabel wordt geacht.



SITUERING BIJGEBOUWEN

De mogelijkheid dat een bijgebouw licht en lucht wegneemt op een "benadeeld" erf hangt samen met een groot aantal factoren. Het betreft een aantal objectieve factoren:

- a. de plaats van het gebouw langs de erfscheiding (een bijgebouw dat zonlicht wegneemt op de gevel en op het terras direct aansluitend bij de achtergevel van de woning is vaak meer belastend dan een bijgebouw achter op het erf; bij oosttuinen ligt de situatie anders omdat daar veelal een terras achter op het erf wordt aangelegd);
- b. de lengte van het gebouw in de erfscheiding (hoe langer het bijgebouw in de erfscheiding, des te meer belasting);
- c. de hoogte en goothoogte van het gebouw (hoe hoger de wand, des te groter het schaduwvlak);
- d. de dakhelling (een flauwe dakhelling geeft een groter bezonningsvlak);
- e. de nokrichting (een nokrichting haaks op de erfscheiding geeft een grotere wand en is daardoor hinderlijker);
- f. ligging ten opzichte van de zon (een bijgebouw aan de naar de zon gekeerde kant geeft slechts beschaduwing op eigen erf);
- g. oriëntatie van de woning (tuinen op het zuid-westen hebben de minste hinder 's middags en 's avonds, tuinen op het zuid-oosten hebben 's ochtends de minste hinder van bijgebouwen, bij noordtuinen is de invloed van bijgebouwen veel minder);
- h. staan er op het "benadeelde" erf al schuren in de erfscheiding (indien de burens zichzelf al storen is er uiteraard geen bezwaar tegen de bouw van een bijgebouw: de erfscheiding is hier voor de burens toch al niet meer zichtbaar);
- i. de breedte van het "benadeelde" erf; een erf van 5 m breedte wordt eerder nadelig belast dan een erf van een hoekwoning met een breedte van bijvoorbeeld 10 m, waar meer onbeschaduwde ruimte overblijft.

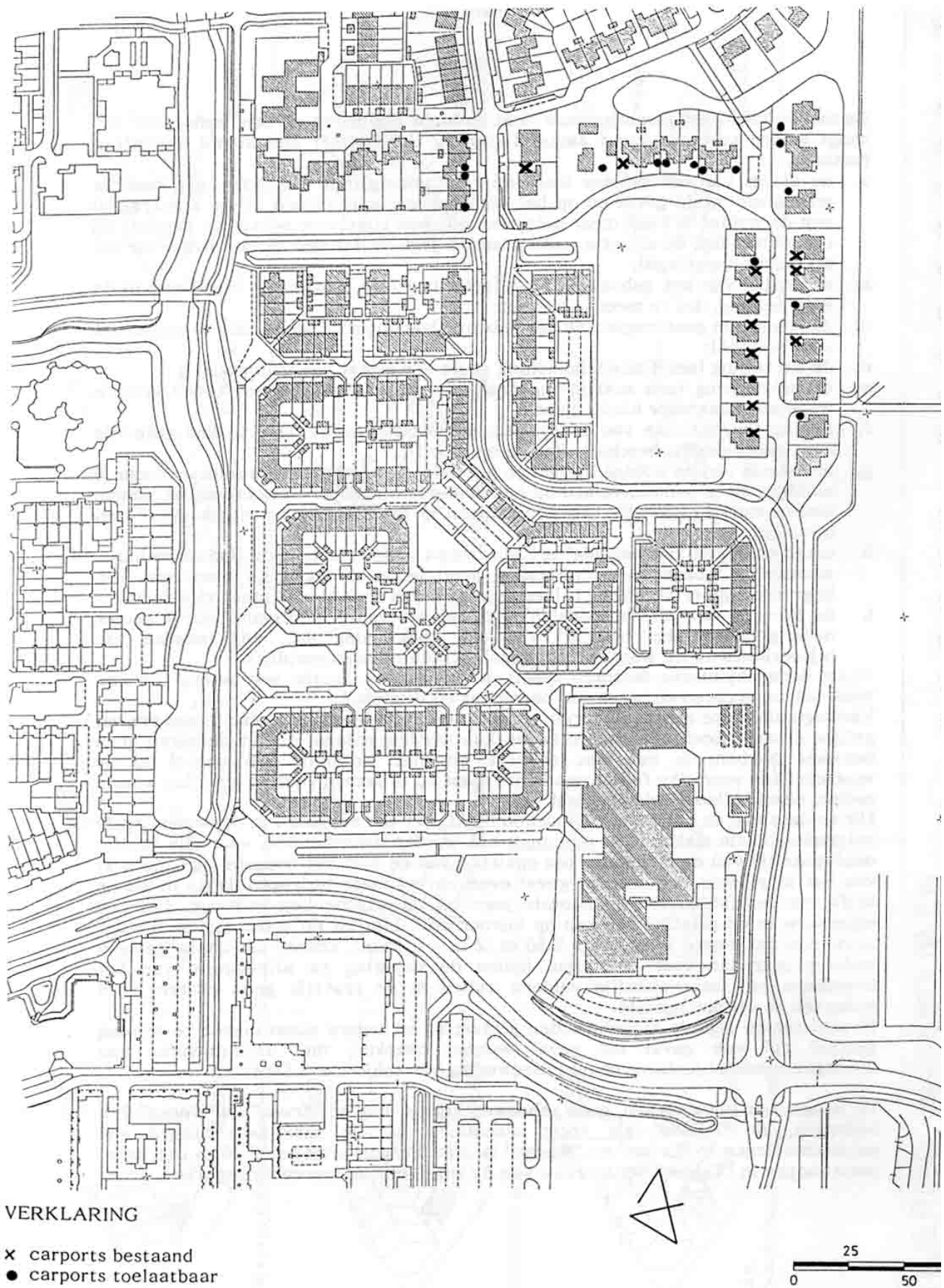
Naast deze objectieve factoren speelt de subjectieve factor een belangrijke rol. Welk belang hechten de burens aan bezonning en uitzicht?

Vanwege dit grote aantal factoren, waarbij het zelfs mogelijk is dat in een vrijwel gelijke situatie toch een andere keuze kan worden gedaan, omdat de burens geen bezwaar hebben, is het niet doenlijk en niet wenselijk om vooraf in de voorschriften voor elke factor een harde maat op te nemen voor de gevallen waarin nadere eisen zullen worden gesteld.

Uit analyse van de belemmeringshoeken blijkt, dat ten aanzien van de bezonning de volgende globale richtlijn als minimum kan worden aangehouden, voor alle tuinen, onafhankelijk van de oriëntatie ten opzichte van de zon: het hoogste punt (de nok) van het bijgebouw kan in ieder geval even zoveel meer bedragen dan 2 m als de helft van de afstand van dit hoogste punt tot de erfscheiding bedraagt. Dus een bijgebouw in de erfscheiding kan op bijvoorbeeld 1 m uit de erfscheiding in ieder geval een nokhoogte krijgen van 2,50 m (2 m + 0,50 m), zonder dat onacceptabele nadelen optreden voor de burens. Indien de situering en afmetingen van het bijgebouw aan deze richtlijn voldoen zullen in de praktijk geen nadere eisen behoeven te worden gesteld.

In veel tuinen zijn de mogelijkheden groter; òf er nadere eisen dienen te worden gesteld zal van geval tot geval worden bekeken, met inachtneming van bovengenoemde objectieve en met meeweging van subjectieve factoren.

De **hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, mag op "Erven" en "Wonen" 2 m bedragen, in "Tuinen" als recht slechts 1 m. De maximale hoogte van erfafscheidingen in "Erven" en "Wonen" is 2 m. Pergola's mogen 2,20 m bedragen, maar mogen in "Tuinen" het uitzicht van de burens niet onevenredig beperken.



PRINCIPEPLAATSEN CARPORTS ZWANENBURG

Via vrijstelling kunnen burgemeester en wethouders hogere erfafscheidingen in "Tuinen" toelaten, tot 2 m hoogte en een maximale lengte van 2 m vanaf de voorgevel.

4.2.4. Carports

Bijzondere aandacht is vereist voor de bestemmingsregeling ten behoeve van de bouw van carports, met name in de voortuin.

In de bestemming "Erven" (achter en gedeeltelijk naast het huis) zijn carports zonder meer toegestaan, maar moeten ze aan dezelfde voorwaarden voldoen als (andere) bijgebouwen.

In principe kan door de bouw van carports in de voortuin of zijtuin een deel van de extra-parkeercapaciteit, welke in de komende planperiode benodigd is, worden gecreëerd. Realisatie op eigen terrein bespaart de aanleg van openbare parkeerplaatsen, bijvoorbeeld ten koste van groen. Of een carport in "Tuinen", voor of half-naast de woning kan worden toegestaan hangt echter af van een aantal criteria.

A. In de eerste plaats zijn dat criteria die leiden tot een principe-uitspraak of een bepaalde tuin in aanmerking komt voor een carport. Verschillende criteria daarvoor zijn redelijk objectief, zoals de diepte van de voortuinen en de bereikbaarheid daarvan voor auto's. Maar ook minder objectieve criteria, zoals de visuele invloed van carports op het straatbeeld langs bijvoorbeeld de hoofd

routes, dienen te worden gewogen.

Het toepassen van de criteria, zoals hier bedoeld, heeft geleid tot de bijgaande kaart "principeplaatsen carports". Per woning is aangegeven of de voor- of zijtuin in principe in aanmerking komt voor een carport. Ook de voorruimtes voor bestaande garages zijn beoordeeld.

Positief scoren in dit verband tuinen die aan de volgende criteria voldoen:

1. de voortuin is goed bereikbaar voor auto's zonder hinderlijk gebruik te maken van voetpaden;
2. de voortuin heeft voldoende diepte;
3. bestaande hoogteverschillen kunnen worden gehandhaafd;
4. bestaand structuurgroen kan worden gehandhaafd; het wijzigen van groen beperkt zich tot ondergeschikte veranderingen in de indeling van woongerfgroen;
5. de verkeersfunctie van hoofdstraten wordt niet belemmerd;
6. de beeldkwaliteit van hoofdstraten en doorgaande routes wordt niet nadelig beïnvloed;
7. het uitzicht op hoeken/kruisingen wordt niet belemmerd;
8. het type woning verzet zich niet nadrukkelijk tegen het parkeren in de voortuin.

B. Binnen de op deze wijze gemaakte selectie van tuinen waarin in principe een carport toelaatbaar moet worden geacht, is de nadere invulling van plaats, hoogte en vorm afhankelijk van specifieke ruimtelijke kenmerken per woning.

Tevens dienen de eventuele belemmeringen voor de burens te worden beoordeeld. Het heeft weinig zin om hiervoor algemene maten en afstanden op te stellen. Per aanvraag zal een integrale afweging moeten plaatsvinden waar bij de volgende aspecten in relatie tot de carport dienen te worden beoordeeld:

9. de plattegrond van de woning, met name de ligging van de woonkamer;
10. de plaats van de entree;
11. de hoogte van de carport, in relatie tot de vorm van de bestaande gevel;
12. de hoogte van de carport in relatie tot een eventueel aanwezige berging;

13. de invloed van de carport op het belendende perceel, met betrekking tot bezonning en uitzicht;
14. de vorm van reeds aanwezige carports bij hetzelfde type huis in de omgeving.

In deze lijst komen wegingsfactoren voor die een relatie hebben met welstand, doch een grotere reikwijdte hebben.

Het gaat om bouwactiviteiten die een grote invloed hebben op het aanzien van de openbare straatruimte en daarmee op de stedenbouwkundige inrichting als geheel. Voorts gaat het om bescherming van de situatie voor de burens.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de bouw van een carport, tot een hoogte van 3 m en een oppervlakte van 18 m². In principe komen voor deze vrijstelling alleen tuinen in aanmerking die zijn aangegeven op bijgaand kaartje, maar uitzonderingen zijn mogelijk, mits de situatie voldoet aan bovengenoemde criteria. Ook in dit geval geldt, dat zich binnen het plangebied dermate veel onderscheiden situaties voordoen, dat het niet doenlijk en wenselijk is vooraf al te stringente bepalingen op te nemen. Wel kan als algemene beleidslijn worden geformuleerd, dat sprake zal zijn van een grotere terughoudendheid bij het toestaan van een carport vóór de voorgevel van woningen die op het kaartje "principeplaatsen carports" niet zijn aangeduid.

Alvorens een vergunning wordt verleend kunnen nadere eisen worden gesteld ten aanzien van situering, hoogte en vorm van carports. Alleen dan is het mogelijk de bovengenoemde criteria een juiste rol te laten spelen.

4.2.5. Praktijkruimten

Het inrichten en gebruiken van de woning met bijgebouwen als praktijkruimte, voor een "aan-huis-gebonden" beroep, wordt als meest doelmatig gebruik aangemerkt en is als recht toegestaan. Als voorwaarde geldt daarbij in het algemeen wel dat de op wonen gerichte functie van de betreffende bebouwing in redelijke mate intact blijft. De bouwmogelijkheden ten behoeve van de praktijkruimte beperken zich tot de mogelijkheden die binnen het vlak voor "Wonen" en voor "Erven" bestaan voor de woning en voor de bijgebouwen. De behoefte aan een praktijkruimte kan reden zijn voor toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van 80m² aan bijgebouwen. De mogelijkheid daartoe hangt uiteraard samen met de situering van de woning en het type woning. Bij vrijstaande of half vrijstaande woningen, waarvan in de meeste gevallen sprake zal zijn, doen zich uiteraard de minste problemen voor.

4.3. Bestemmingsregeling maatschappelijke doeleinden

De streekschool, het kinderdagverblijf en het gebied ten behoeve van een brandweergarage zijn in het plangebied bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden". Als nadere specificatie is de huidige functie met een code aangegeven (o voor onderwijs, k voor kinderdagverblijf en b voor brandweergarage). Bij de school zijn, behalve de gebouwen zelf, ook de aangrenzende speel- en sportterreinen in de bestemming opgenomen. De school heeft uitbreidingsmogelijkheden binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak.

Een strook tussen de streekschool en de brandweergarage heeft in het plan de aanduiding "Fiets- en voetpaden" gekregen. Binnen een afstand van 10 m tot deze aanduiding kan een fiets- en/ of voetpad worden aangelegd.

Voor de maatschappelijke functies is op de plankaart de maximale hoogte (en eventueel goothoogte) van de gebouwen en het bebouwingspercentage vermeld.

Indien zich in de komende planperiode de wens voordoet tot (gedeeltelijke) functieverandering van een der betrokken gebouwen, bijvoorbeeld bij opheffing van een school of verkleining van het aantal benodigde lokalen, biedt het plan de mogelijkheid tot bestemmingswijziging, ex artikel 11. Mogelijke ander gebruik zou kunnen plaatsvinden in de sociaal-culturele, religieuze of medische sfeer. Eveneens zijn daarbij behorende (dienst-)woning(en) denkbaar. Tenslotte zou het gebruik als kantoor kunnen worden toegestaan, mits de uitoefenings- en verschijningsvorm daarvan niet te zeer afwijkt van eenzelfde kantoorfunctie welke inherent is aan sommige sociaal-culturele activiteiten. De nieuwe functie mag in ieder geval geen onaanvaardbare belasting van de woonomgeving tot gevolg hebben, in de zin van verkeersdruk, parkeerbelasting of geluidshinder.

4.4. Bestemmingsregeling openbare ruimte

De openbare ruimte is vastgelegd in een zevental bestemmingen. Uit oogpunt van flexibiliteit is het wenselijk, dat het plan enige ruimte biedt voor herinrichting van de openbare ruimte, indien dit gewenst is om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen (aanleg speelplaatsjes, parkeerplaatsen). Bij elk der hieronder te bespreken bestemmingen wordt hierop nader ingegaan.

De Clarenburg is bestemd tot "**Wegen**". Zowel de rijbaan zelf, als de fietspaden en verkeersgroenstroken zijn in deze bestemming opgenomen. De weg heeft een bovenwijkse betekenis, de verkeersfunctie staat voorop. Op de kaart is de indeling van de weg als aanduiding aangegeven. Van deze indeling mag als recht niet worden afgeweken. Verhardingen ten behoeve van de aanleg van bushaltes en in- en uitvoegstroken alsmede verdergaande reconstructies, welke meer ingrijpende gevolgen kunnen hebben voor de woonbuurt, kunnen slechts plaatsvinden via vrijstelling.

In de ruime bestemming "**Woonstraten**" is een groot deel van de openbare straatruimte rond de woningen vastgelegd: behalve de wegen zijn ook de aansluitende trottoirs, parkeerstroken, stroken (blok-)groen, rabatstroken en speelplaatsjes in deze bestemming opgenomen.

In de bestemming is de huidige figuratie van de diverse functies door middel van aanduidingen op de plankaart zichtbaar gemaakt en in de voorschriften aldus vastgelegd:

- verschuivingen tussen de grenzen van de diverse functies tot een maximum van 0,5 meter zijn zonder meer toegestaan; voor dergelijke ondergeschikte verschuivingen behoeft geen procedure te worden gevolgd;
- verdergaande verschuivingen tussen de grenzen van de diverse functies, tussen 0,5 en 5 meter, zijn slechts toegestaan met toepassing van de vrijstellingsprocedure, waaraan overleg met belanghebbenden (omwonenden) is gekoppeld;
- meer ingrijpende verschuivingen tussen de grenzen van de diverse functies van meer dan 5 meter zijn niet toegestaan zonder toepassing van de zwaardere wijzigingsprocedure.

Enerzijds geeft deze regeling de nodige vrijheid van handelen bij zeer ondergeschikte herindelingen van de openbare ruimte, zonder dat daarvoor een omslachtige planherziening noodzakelijk is.

Anderzijds biedt de regeling voor de bewoner de nodige rechtszekerheid; wijzigingen die voor haar/hem van belang zijn in relatie tot het woongenot zijn slechts mogelijk na voorafgaande overlegprocedures.

De eventueel noodzakelijke aanleg van aanvullende parkeergelegenheid is aldus mogelijk binnen de juridische contouren van het plan, evenwel in overleg over omvang en situering met omwonenden.

Het onderscheid tussen (buurtontsluitings-)wegen met een iets zwaardere verkeersfunctie en woonerven, met name gekenmerkt door snelheidsverschillen en drukte van het autoverkeer, leidt niet tot een verschil in de bestemmingsregeling. Ook langs de buurtontsluitingswegen wordt gewoond. De mate van rechtszekerheid welke de bestemmingsregeling aan de bewoners moet verschaffen is daardoor in beide gevallen dezelfde.

Het in paragraaf 3.4.1. onderscheiden blokgroen is voor het grootste gedeelte opgenomen in de bestemming "Woonstraten".

Het groen met een meer structureel karakter (wijkgroen) is vastgelegd in de meer specifieke bestemming "**Groen**". Daarin zijn opgenomen grasvelden, opgaande beplanting, taluds langs het water en ondergeschikte paden.

Deze bestemming laat in beperkte mate een functieverhuizing toe. Zo zijn bijvoorbeeld als recht in beperkte mate verhardingen mogelijk ten behoeve van paden. Tevens zijn beperkte mogelijkheden opgenomen voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de aanliggende wegen en ten behoeve van bij groen behorende speelaccommodatie.

Daarenboven is het echter mogelijk vrijstelling te verlenen voor verhardingen ten behoeve van parkeerplaatsen, indien de behoefte daaraan op of rond de daartoe aangewezen plaats is aangetoond. Uitgangspunt bij deze vrijstellingsmogelijkheid is echter, dat het structurele karakter van de groenzones gehandhaafd blijft. Dit houdt bijvoorbeeld in dat in visueel opzicht sprake moet blijven van een ononderbroken verbinding met een voldoende breedte. Zo zouden langs de Leeuwenburg in Zwanenburg eventueel wel parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd in de groenstroken, maar het verbindende groen moet visueel worden doorgezet door hoge struikbeplanting of bomen.

Het waardevolle moerasbosje, dat ligt tussen de Clarenburg en de Mariënhove, is bestemd tot "**Natuurgebied**". Het bosje is een overblijfsel van een groter moerasbos en had aansluiting met het natuurgebied de "Schoolsteeg-bosjes". Voorop staat het behoud van de natuur-wetenschappelijke en ecologische waarden en de daarin voorkomende waterhuishouding, welke afwijkt van die van de omringende woonomgeving. Binnen deze bestemming is dan ook geen bebouwing toegestaan. Voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden is een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders vereist. Deze werkzaamheden omvatten o.a. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden, het aanbrengen van ondergrondse leidingen en het graven of dempen van sloten.

Bij het toetsen van de aanvraag voor een aanlegvergunning staat het behoud van de natuurwetenschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden van het gebied voorop. Werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud en de voortzetting van de bodemexploitatie, alsmede werkzaamheden van zeer ondergeschikte betekenis zijn wel als recht toegestaan.

De waterpartijen tussen de diverse buurten hebben een zodanig structureel karakter, dat ze specifiek zijn bestemd tot "**Water**". Met name de waterpartij aan de zuidkant van het plangebied heeft een belangrijke functie als natuurlijke overgang naar het buitengebied. Deze sloot is zodanig aangelegd, dat daarin een gevarieerde begroeiing aan water- en oeverplanten kan ontstaan, als aansluiting op het gebied van de Schoolsteegbosjes.

Voetpaden en fietspaden met een doorgaand, soms bovenwijks karakter zijn niet opgenomen in de bestemmingen "Woonstraten" of "Groen", maar zijn specifiek bestemd. Handhaving van deze paden is gewenst vanwege hun bovenwijkse functie.

Herinrichting van de openbare ruimte, voor zover het betreft wijzigingen van de begrenzingen van de bestemmingen "Water", "Groen", "Voetpaden", "Fietspaden" en "Woonstraten" zijn ook mogelijk, maar vergen de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

5. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1. Resultaten inspraak

Inspraak

Na de voltooiing van het concept-bestemmingsplan Zwanenburg is een expositie over het plan gehouden. De expositie, welke gelijktijdig het bestemmingsplan Munnikhove-Bosveld betrof, was geopend op 11 en 12 september 1989, 's avonds van 19.30 u tot 21.30 u en van 13 t/m 22 september van 9.00 uur tot 12.00 uur. De bekendmaking vond plaats door middel van een advertentie in de plaatselijk verschijnende kranten. Tevens werd in het plangebied huis aan huis een uitnodiging bezorgd. Voor de expositie bestond grote belangstelling, naar schatting van enkele honderden personen.

Op de beide avonden waren 3 personen aanwezig voor het geven van informatie en het beantwoorden van de vragen. Voor de bezoekers was een beknopte informatiebrief beschikbaar.

Door middel van inspraakbrieven kon schriftelijk worden gereageerd op de inhoud van het bestemmingsplan (tot uiterlijk 27 september 1989). Er werden 3 inspraakbrieven ingezonden. Eén inspraakbrief had betrekking op een aspect van de woongebieden die de inrichting van de openbare ruimte betreft, maar die in het kader van het bestemmingsplan niet relevant is. De betreffende persoon heeft dienaangaande van de betrokken afdeling Ruimtelijke Ordening en Algemene Zaken bericht gehad. Een andere reactie had betrekking op buiten het plangebied gelegen gronden. In onderstaande beantwoording van de reacties wordt echter slechts ingegaan op de voor het bestemmingsplan relevante onderwerpen.

Inhoud en beantwoording van de reacties

Een reactie betreft het verzoek om een doorgang tussen de sreekschool (SBBO) en de toekomstige brandweerkazerne voor voetgangers vrij te houden, mede i.v.m. de aanstaande uitbreiding van het winkelcentrum Hamershof.

- Een doorgang zoals bedoeld zal door de gemeente opnieuw worden gezien. Bekeken zal worden of een voet- of fietspad alsnog tot stand zal worden gebracht. Het bestemmingsplan is gewijzigd in die zin, dat tussen de (toek.) brandweergarage en de SBBO een langzaamverkeersverbinding kan worden aangelegd.

5.2. Resultaten overleg ex art. 10 B.r.o.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 B.r.o. is het ontwerp-plan toegezonden aan diverse instanties. Hieronder worden de opmerkingen van deze instanties weergegeven, met een korte gemeentelijke reactie daarop.

1. Inspecteur volkshuisvesting

Geen opmerkingen.

2. Rijksplanologische dienst

Geen opmerkingen.

3. Dienst Ruimte en Groen, Provincie Utrecht

Een opmerking betreft de te realiseren brandweergarage ten noorden van de SBBO. In de toelichting ware nog aandacht te schenken aan eventuele hinderaspecten in verband met de woonomgeving.

Reactie:

In de toelichting is alsnog aandacht besteed aan eventuele hinderaspecten in verband met de realisatie van de brandweergarage.

Niet duidelijk is of de raad inmiddels een verklaring als bedoeld in artikel 74, lid 2, sub a, van de Wet geluidhinder heeft opgesteld. Een dergelijk besluit dient te worden genomen alvorens het plan wordt vastgesteld. De toelichting dient op dit punt nog te worden aangevuld.

Reactie:

Het besluit zoals bedoeld zal worden genomen voorafgaande aan de vaststelling van het plan. De toelichting is op dit punt aangevuld (paragraaf 2.3.).

In de toelichting ware aandacht te schenken aan het openbaar vervoer.

Reactie:

De toelichting is conform verzoek uitgebreid..

In de toelichting wordt aandacht geschonken aan het gebruik van de woning voor aan huis gebonden beroepen. De bedoeling is echter onvoldoende vastgelegd in artikel 3 van de voorschriften, waardoor in voorkomende gevallen strijdigheid zou kunnen ontstaan met de bepaling inzake het gebruik in artikel 15. Reactie:

De regeling betreffende praktijkruimten is in overeenstemming met de algemeen geldende opvattingen en jurisprudentie voor een "aan-huis-gebonden"-beroep. De genoemde strijdigheid is, gelet Kroonjurisprudentie terzake, niet aan de orde. Overigens is de regeling gelijk aan de regeling zoals opgenomen in de inmiddels goedgekeurde plannen "Akkerhoeve-Noordwijk" en "Langenbeek".

De wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het aanbrengen van verhardingen lijkt in dit geval een wat te zware procedure. Volstaan zou kunnen worden met een vrijstellingsbevoegdheid.

Reactie:

De wijzigingsbevoegdheid is conform verzoek gewijzigd in een vrijstellingsbevoegdheid.

In art. 11, vijfde lid, wordt abusievelijk gesproken over de wijzigingsbevoegdheid.

Dit is hier echter niet aan de orde.

Reactie:

De voorschriften zijn op dit punt gecorrigeerd.

In het opschrift van Bijlage I bij de voorschriften dient nog te worden vermeld, dat de bijlage ook betrekking heeft op de wijzigingsbevoegdheid.

Reactie:

De voorschriften zijn conform verzoek aangepast.

Verzocht wordt een globaal inzicht te verstrekken in de financiële uitvoerbaarheid van de nog te realiseren voorzieningen (b.v. brandwee~garage en aanleg parkeergelegenheid).

Reactie:

De toelichting is conform verzoek uitgebreid met een paragraaf over de financiële uitvoerbaarheid van het plan (zie paragraaf 5.3.).

4. Waterschap Vallei en Eem

Geen opmerkingen

5. Provinciale Planologische Commissie

De Provinciale Planologische Commissie kan zich, blijkens het uitgebrachte advies, met het plan verenigen. Wel wordt nog verzocht om aan het plan een akoestisch onderzoek toe te voegen ter beoordeling van eventuele geluidsoverlast van de brandweergarage voor de woonomgeving.

Een akoestisch onderzoek zou nodig zijn en zin hebben als het de bedoeling zou zijn om bij de brandweergarage oefeningen te houden. Gebleken is echter dat het houden van oefeningen, waarbij apparatuur zoals bijvoorbeeld een aggregaat wordt gebruikt, dermate veel lawaai maakt, dat er sprake zou zijn van een in deze woonomgeving' onaanvaardbare situatie. Er zouden zeer ingrijpende voorzieningen moeten worden getroffen om binnen de voor een woonwijk gangbare geluidsniveaus te blijven. Om die reden is er voor gekozen om het oefenen bij de toekomstige brandweergarage langs de Burg. van der Postlaan dusdanig te beperken dat binnen de voor een woonomgeving gehanteerde geluidsniveaus wordt gebleven. Voor normale onderhoudswerkzaamheden aan materiaal geldt, dat die onder de werking van de vereiste vergunning ingevolge de Hinderwet vallen en in dat kader beoordeeld zullen worden. De toelichting is op dit punt aangevuld.

5.3. Economische uitvoerbaarheid

Het plan Zwanenburg vormt een onderdeel van de 2e fase-plannen van de gemeente Leusden. Deze zijn met een gunstig financieel resultaat afgesloten. De kosten voor de aanleg van parkeerplaatsen of andere voorzieningen kunnen dan ook worden gefinancierd uit gereserveerde middelen. Ook de dekking van de kosten voor de realisering van de brandweergarage komt voort uit het (positieve) resultaat van de 2e fase-plannen.