

GEMEENTE LEUSDEN

BESTEMMINGSPLAN GROENHOUTEN 1990

INHOUD

1. TOELICHTING

2. PLANKAART

3. VOORSCHRIFTEN

Vastgesteld d.d. 4 juli 1991

Goedgekeurd d.d. 17 december 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 verkeersstructuur	5
2.2.2. Bebouwing	7
2.3. Milieu en 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	11
3.1.3. Uitgangspunten voor het plan	12
3.2. Wonen	13
3.2.1. Ontwikkeling tot op heden	13
3.2.2. Toekomstige ontwikkeling	14
3.2.3. Uitgangspunten voor het plan	14
3.3. Voorzieningen	17
3.3.1. Onderwijs	17
3.3.1.1. Ontwikkeling tot op heden	17
3.3.1.2. Toekomstige ontwikkeling	17
3.3.1.3. Uitgangspunten voor het plan	18
3.3.2. Overige voorzieningen	18
3.3.2.1. Ontwikkeling tot op heden	18
3.3.2.2. Toekomstige ontwikkeling	18
3.3.2.3. Uitgangspunten voor het plan	20
3.4. Groen en speelgelegenheid	23
3.4.1. Ontwikkeling tot op heden	23
3.4.2. Toekomstige ontwikkeling	26
3.4.3. Uitgangspunten voor het plan	26
3.5. Parkeren	27
3.5.1. Ontwikkeling tot op heden	27
3.5.2. Toekomstige ontwikkeling	29
3.5.3. Uitgangspunten voor het plan	32
4. Planopzet	33
4.1. Algemeen	33
4.2. Bestemmingsregeling centrumdoeleinden I en II	34
4.3. Bestemmingsregeling maatschappelijke doeleinden	35
4.4. Bestemmingsregeling kantoren	37
4.5. Bestemmingsregeling wonen	37
4.5.1. Uitbreidingsmogelijkheden voor de woning	37
4.5.2. Goothoogte en hoogte van de woning	40
4.5.3. Bijgebouwen en kleine bouwwerken	41
4.5.4. Carports	43
4.5.5. Garageboxen	46
4.5.6. Praktijkruimten	46
4.5.7. Vrijstelling andere functies dan wonen	46
4.6. Bestemmingsregeling openbare ruimte	47

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
5.1. Resultaten inspraak	49
5.2. Resultaten overleg ex art. 10 B.r.o.	52
5.3. Economische uitvoerbaarheid	55

1. INLEIDING

1.1. Doel van het plan

Onderhavig bestemmingsplan biedt een gedetailleerde bestemmingsregeling voor de woonbuurt Groenhouten. 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 Groenhouten is gerealiseerd in de jaren 1972 tot en met 1988. Aan de ontwikkeling van de buurt lagen de globale bestemmingsplannen "Groenhouten" en "Leusden-Centrum 2e fase" ten grondslag. Een uitwerking van deze globale bestemmingsplannen, 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.

Nu de buurt reeds verschillende 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 anticipatie-procedure onnodig maakt.

Het plangebied omvat niet alleen de uitgebreide woongebieden, welke in de jaren zeventig ontwikkeld zijn, maar ook de oudere lintbebouwing langs de Hamersveldseweg. De bebouwing langs de Hamersveldseweg wijkt weliswaar qua vorm en functies af van de woongebieden in de wijk Groenhouten, doch vormt een logisch geheel met deze wijk. De grens van het plangebied is daarom bij de Hamersveldseweg gelegd.

Een tweede reden om de bebouwing aan de Hamersveldseweg bij het plangebied te betrekken zijn de verouderde bestemmingen in het vigerende plan. In het structuurplan 1969 werd het gebied nog gezien als de aanzet voor een stadspark nabij het hoofdcentrum. Een groot deel van het gebied heeft daarom destijds in het vigerende bestemmingsplan "Groenhouten" de bestemming "Openbaar Groen" gekregen. Aangezien de aanleg van een stadspark thans niet meer aan de orde is, dient het gebied een andere bestemming te krijgen.

Hetzelfde geldt voor de bedrijfsbestemming voor de destijds aanwezige meelfabriek in het noordelijke deel van het plangebied. De meelfabriek is inmiddels verdwenen en het gebied is met woningbouw ingevuld, en dient dus een passender bestemming te krijgen.

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 4 januari 1990. De notitie is voorbereid in samenwerking met de gemeentelijke afdeling Ruimtelijke Ordening en, na goedkeuring door het College van burgemeester en wethouders, geaccepteerd door de Raadscommissie voor ruimtelijke ordening.



2. PLANGEBIED

2.1. Begrenzing en omvang

Het plangebied omvat de woonbuurt Groenhouten en wordt begrensd door de volgende wegen:

- de ontsluitingsweg de Noorderinslag, aan de noordzijde (de grens met het woongebied Rossenberg);
- de Hamersveldseweg, aan de oostzijde (de grens met het winkelcentrum Hamershof);
- de Burgermeester van der Postlaan, aan de zuidzijde (de grens met de woonbuurt Claverenblad);
- de Groene Zoom, aan de westzijde (de grens met het Burgemeester Buining Sportpark).

Het plangebied beslaat een ruimte variërend in doorsnede van ca. 420-610 m in noord-zuidrichting en ca. 310-700 m in oost-westrichting. De oppervlakte bedraagt daarmee ca. 38 ha. Het grootste deel van het plangebied heeft voornamelijk een woonfunctie. De oostelijke rand van het plangebied vormt daarop een uitzondering. Het gebied langs de Hamersveldseweg kent een verscheidenheid aan functies, o.a. sociaal-culturele instellingen (b.v. 't Claverenblad), voorzieningen in de sfeer van commerciële dienstverlening en de gezondheidszorg en een aantal winkels. Verder bevinden zich in het plangebied drie gecombineerde basis-kleuterscholen en een sportzaal.

2.2. Ruimtelijke structuur

2.2.1. Groen- en verkeersstructuur

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

- de water- en/of groenstroken langs de hoofdontsluitingswegen de Groene zoom, de Noorderinslag en de Burgermeester van der Postlaan;
- de groenstroken op de scheiding met de bestaande bebouwing langs de Hamersveldseweg;
- in de wijk ligt zowel een groot trapveld als een buurtpark met daarin een vijver, die als grote groenelementen dienst doen.

Door vrijwel het gehele plangebied loopt de wijkontsluitingsroute de Landweg. De Landweg sluit op drie punten aan op de omliggende hoofdonsluitingswegen (Noorderinslag, Burg. v.d. Postlaan en de Hamersveldseweg).

De buurtontsluiting heeft verschillende aantakkingen op deze wijkontsluitingsweg. Middels een zgn. cul-de-sac worden voor het merendeel hofjes aangesloten op de buurtontsluitingswegen. Een cul-de-sac is een ontsluitingsprincipe waarbij sprake is van een niet-doorgaande verkeersfunctie. De automobilist wordt weer terugverwezen naar de wijkontsluitingsweg. Het zuidelijke deel van het plangebied (ten zuiden van het fietspad het Karrepad) ligt enigszins geïsoleerd in het plangebied. Het gebied wordt apart ontsloten, via enkele buurtontsluitingswegen en een cul-de-sac.

Van een duidelijke hiërarchie van wegen is in het plangebied overigens geen sprake. De Landweg heeft eenzelfde karakter gekregen als de buurtontsluitingswegen in het gebied. Deze wegen hebben, evenals de culs-de-sac, het karakter van een woonstraat. Kenmerkend voor het plangebied is de aanwezigheid van verschillende verkeersremmende maatregelen zoals verkeersdrempels en bloembakken.



HOOFDSTRUCTUUR VERKEER

Op de verschillende wegen is nog wel een hiërarchie waar te nemen qua rijsnelheid. Voor de Landweg en de verschillende buurtontsluitingswegen wordt uitgegaan van een gemiddelde rijsnelheid van 15 à 30 km/uur, voor de aansluitende culs-de-sac van ca 10 km/uur. Principiële veranderingen in het wegenpatroon binnen de buurt zijn niet te verwachten. Ook verandering van profielen van de wegen om verkeerstechnische redenen liggen niet in het voornemen.

De verschillende fietspaden in het plangebied zijn onderdeel van een (bovenwijks) netwerk van fietspaden in Leusden.

Voor wat betreft het openbaar vervoer : het woongebied kent drie verschillende busverbindingen, twee van Amersfoort naar Leusden (en vice versa; lijn 117 en 118) en een busverbinding van Amersfoort naar Barneveld (en v.v.; lijn 115). De verschillende bushaltes bevinden zich net buiten het woongebied, langs de hoofd-ontsluitingswegen de Burg. van der Postlaan, de Noorderinslag en de Groene Zoom. De verschillende buslijnen zorgen voor een 1 x per-uurs-verbinding met Barneveld, een 5 x per-uurs-verbinding met Amersfoort in de spitsuren en 's middags en een 3 x per-uurs-verbinding met Amersfoort in de ochtend en 's avonds. De openbaar vervoersverbindingen zijn dus tamelijk goed.

Het plangebied wordt door verschillende bovenwijkse ontsluitingswegen omsloten. Deze wegen vallen allen buiten het onderhavige plangebied. Eventuele veranderingen in het bovenwijkse wegenpatroon zijn echter wel van invloed op het plangebied. De mogelijkheid bestaat dat in de toekomst ingrijpende verkeersbeperkende maatregelen op de Hamersveldseweg genomen zullen worden. Een afsluiting van de weg ter hoogte van de Noorderinslag en de kerk de Koningshof behoort tot de mogelijkheden.

2.2.2. Bebouwing

De buurt Groenhouten bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen in rijtjes, voornamelijk uitgevoerd in twee lagen plus een kap. Aan de randen van het plangebied bevinden zich voornamelijk twee-aaneen-woningen. In de wijk komen ook gestapelde woningen voor in de vorm van flats en etagewoningen in het noordoosten en zuidoosten van het plangebied. Aan de Hamersveldseweg bevinden zich verschillende vrijstaande, voornamelijk oudere woningen. De bijzondere bebouwing in het plangebied bestaat uit drie scholen voor basisonderwijs, een peuterspeelzaal, een sporthal en een kantoor (Woningstichting Leusden). Verder bevinden zich aan de Hamersveldseweg verschillende gebouwen met een van wonen afwijkende functie, namelijk winkels, kantoren en sociaal-culturele instellingen.

2.3. Milieu en 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 per etmaal ligt (art 74 Wgh).

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 "Groenhouten" zijn bovenstaande situaties niet aan de orde. Het betreft hier uitsluitend bestaande wegen en bestaande woningen. Nieuwe geluidsgevoelige objecten zullen niet gerealiseerd worden. Wel zijn veranderingen aan de woningen mogelijk, welke in theorie een geringe toename van de gevelbelasting tot gevolg kunnen hebben. Het betreft hier de ondergeschikte uitbreidingsmogelijkheden van de woningen langs de Burg. van der Postlaan, een weg met een etmaal-intensiteit boven de 2450 motorvoertuigen per etmaal. Het gaat om bestaande woningen, welke in geringe mate kunnen worden verbouwd. Bij het verlenen van de bouwvergunningen wordt er zoals gewoonlijk op toegezien dat de binnenwaarde van geluidsgevoelige ruimten de 35 dB(A) niet overschrijdt. Bij een verzoek tot bouwvergunningverlening m.b.t. de woningen langs de Burg. van der Postlaan zal aan het voldoen aan die binnenwaarde extra aandacht moeten worden besteed. De geluidsproblematiek beperkt zich daarom in het geval van Groenhouten 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 de Landweg, in de komende planperiode alle onder de 2450 motorvoertuigen per etmaal (art 74 Wgh) 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 plan verklaren dat de wegen in het plangebied de eerstkomende 10 jaar niet meer verkeer zullen verwerken dan 2450 mvt per etm (art. 74 Wgh).

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

2.4. Van toepassing zijnde plannen

Het woongebied Groenhouten is gerealiseerd op basis van de zogenaamde anticipatie-procedures, vooruitlopend op de goedkeuring van een uitwerkingsplan voor het betreffende gebied. Het ontwerp van de buurt, met name waar het betreft de hoofdlijnen van de ruimtelijke structuur, is vervat in een aantal juridische bepalingen van de globale bestemmingsplannen "Groenhouten" (vastgesteld op 4 juni 1973 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 11 juli 1974) en "Leusden-Centrum 2e fase" (vastgesteld op 28 april 1977 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 26 april 1978). De zuidelijke grens van het bestemmingsplan "Groenhouten" werd gevormd door de toenmalige Centrumweg. Deze weg is inmiddels (gedeeltelijk) verdwenen en vervangen door het fiets-/voetpad het Karrepad. Voor het gebied ten zuiden van het tegenwoordige Karrepad is thans nog vigerend het bestemmingsplan "Leusden-Centrum 2e fase".

Het globale bestemmingsplan Leusden-Centrum 2e fase

Het buurtje ten zuiden van het Karrepad (m.u.v. strook van ca. 70 m breed langs de Hamersveldseweg) is in het bestemmingsplan Leusden-Centrum 2e fase op de plankaart aangeduid als W7. Voor de invulling en nadere detaillering van het buurtje 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 ambachts-

bedrijven tot maximaal 1% van de oppervlakte van het plangebied en 250 m² per bedrijfsgebouw;

- in het gebied waren geen winkels toegestaan ;
- de woningen mochten gerealiseerd worden in zowel de vorm van eengezinshuizen, als van meergezinshuizen; van de te bouwen woningen mocht niet meer dan 15% als meergezinshuis worden gebouwd ;
- de bebouwingsdichtheid mocht variëren tussen 25 en 35 woningen per hectare; in de toelichting bij het plan werd uitgegaan van de bouw van 85 woningen ;
- scholen konden worden gerealiseerd binnen de vlakken, op de kaart aangewezen als "woonbebouwing en scholen", maar ook binnen de vlakken voor het woongebied W7, alsmede in de zones aangewezen als "onderwijsdoeleinden, openbaar groen en woonbebouwing" ;
- als parkeernorm was opgenomen 1,3 parkeerplaats per woning.

Van de mogelijkheid de vestiging van bedrijven toe te staan is geen gebruik gemaakt. Ook voorzieningen in de sociaal-culturele sfeer zijn uiteindelijk niet gerealiseerd. In het gebied is wel een school gebouwd, namelijk de R.K. school voor basisonderwijs Kinderland. Het aantal woningen is aanzienlijk hoger uitgevallen dan geraamd, namelijk 143 in plaats van 85, waarvan 65 eengezinshuizen en 78 gestapelde woningen (meergezinshuizen), waarvan 1 gezamenlijk woonproject. Het aantal gestapelde woningen bedraagt dus aanzienlijk meer dan gepland, namelijk 55 % in plaats van 15%.

Het globale bestemmingsplan Groenhouten

Het bestemmingsplan Groenhouten bevatte verschillende uit te werken woongebieden (W1 t/m W19). Het centraal gelegen gebied in het plangebied was bestemd tot openbaar groen. Binnen dit gebied bestond de mogelijkheid scholen met bijbehorende gymnastieklokaal en sportvelden te bouwen, alsmede gebouwen ten behoeve van het verenigingsleven van de wijk en de gezondheidszorg en dienstverlening van overheidswege. Verder was in het zuidwesten van het plan voorzien in een locatie voor kantoren en een autoservicestation aan de Centrumweg (thans Burg. v.d. Postlaan).

In het bestemmingsplan was de toenmalige meelfabriek aan de Hamersveldseweg in het noord-oostelijke deel van het plangebied opgenomen als een te handhaven bedrijf. Door Gedeputeerde Staten is destijds goedkeuring onthouden aan een deel van de bestemming erf behorende bij deze meelhandel en aan een deel van de bestemming openbaar groen grenzend aan het meelhandelterrein. Deze onthouding van goedkeuring was bedoeld om de meelhandel nog enige uitbreidingsmogelijkheden te geven. Door de verhuizing van het bedrijf naar een andere gemeente is de reden voor de onthouding van goedkeuring echter komen te vervallen. Het voormalige terrein van de meelhandel is inmiddels met gestapelde woningbouw ingevuld. Het grootste deel van de oostelijke rand van het plangebied heeft in het bestemmingsplan Groenhouten de bestemming "Openbaar Groen" gekregen, in verband met het te realiseren stadspark ter plaatse.

Voor de invulling en nadere detaillering van het verschillende woongebieden in het bestemmingsplan Groenhouten waren een aantal bepalingen opgenomen welke hier het vermelden waard zijn:

- de woningen mochten in een aantal woongebieden gerealiseerd worden in zowel de vorm van eengezinshuizen als van meergezinshuizen ;
- de bebouwingsdichtheid mocht in de verschillende woongebieden variëren tussen 30 en 60 woningen per hectare; in de toelichting bij het plan werd uitgegaan van de bouw van ca. 700 woningen, waarvan ca. 100 bejaardenwoningen ;

- gezien de nabijheid van Hamershof waren er in de woongebieden geen winkels toegestaan ;
- als parkeernorm voor de woongebieden was opgenomen 1,5 parkeerplaats/-stallingsplaats per woning, zulks met inbegrip van autoboxen en andere overdekte stallingsplaatsen in of nabij de woningen ;
- als parkeernorm voor het gebied met de kantoorbestemming was opgenomen 2 parkeerplaatsen/stallingsplaatsen per 100 m² bruto kantooroppervlak.

Binnen het gebied met de bestemming kantoren is uiteindelijk één kantoor gebouwd. Het autoservicestation is niet gerealiseerd. In het gebied zijn twee scholen voor basisonderwijs gebouwd, namelijk de openbare school De Hobbit en de Chr. school Groenhorst, en een sportzaal. Voorzieningen in de sfeer van de gezondheidszorg en het verenigingsleven zijn niet gerealiseerd. Het aantal woningen is hoger uitgevallen dan geraamd, namelijk 893, waarvan 622 eengezinswoningen en 271 gestapelde woningen (meergezinswoningen). De gestapelde woningen zijn voornamelijk bestemd voor senioren/ bejaarden, namelijk 220 van de 271 woningen. Het aandeel geplande bejaardenwoningen (100) binnen het totale woningenbestand in de wijk is dus ruimschoots gehaald. De aanleg van een stadspark langs de Hamersveldseweg is thans niet meer aan de orde. 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 1-1-1990 woonden in de wijk Groenhouten 2289 inwoners.

In onderstaande tabel is ondermeer de leeftijdsopbouw van de bevolking van Groenhouten gegeven.

Bevolking naar leeftijdscategorie per 1-1-1990 (abs. en %)												
gebied	leeftijdscategorie											
	0-14		15-24		25-39		40-64		65+		totaal	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
Groenhouten*	487	21	303	13	380	17	726	32	393	17	2289	100
Claverenblad	473	29	175	11	678	41	282	17	30	2	1638	100
Gemeente Leusden	6229	23	3971	15	6965	25	7786	29	2321	8	27272	100

Bepalend voor de bevolkingsopbouw van de wijk Groenhouten is de ouderdom van de wijk. Groenhouten is voor het grootste deel in de jaren zeventig gebouwd. Recenter gebouwde wijken als Claverenblad vertonen thans nog het kenmerkende beeld van nieuwbouwwijken, namelijk veel jonge, startende gezinnen met een relatief hoge vruchtbaarheid. Groenhouten is dit stadium reeds gepasseerd. De jonge gezinnen uit de beginperiode zijn thans gezinnen met opgroeiende kinderen. Kenmerkend voor een wat oudere nieuwbouwwijk is ook het meer gemengde karakter van de bevolkingsopbouw, in verband met het verloop binnen de wijk. In de loop der jaren wordt het aantal verhuisbewegingen binnen de wijk groter, waardoor woningen vrijkomen voor nieuwe, waarschijnlijk jongere huishoudens. Het gemengde karakter van de bevolkingsopbouw van Groenhouten komt overeen met de bevolkingsopbouw van de gemeente Leusden als geheel. Opvallend is het grote aantal 65-plussers in de wijk (17%) in vergelijking tot de gemeente als geheel (8%). Dit kan verklaard worden door de aanwezigheid van een groot aantal bejaarden- en seniorenwoningen in de wijk.

* De gegevens m.b.t. Groenhouten betreffen een gebied welke niet geheel overeenkomt met het plangebied Groenhouten. Het gebied ten zuiden van het Karrepad wordt in de gegevensadministratie van de gemeente Leusden gerekend tot de wijk Claverenblad. Dit gebied is later gebouwd dan het gebied ten noorden van het Karrepad en heeft diensgevolge waarschijnlijk een jongere bevolkingsopbouw.

3.1.2. Toekomstige ontwikkeling

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

- het ouder worden van de zittende bevolking;
- het vertrek van jeugdigen die zelfstandig gaan wonen;
- vertrek van complete huishoudens om reden van werk of woningvoorkeur, en diensengevolge vestiging van nieuwe, waarschijnlijk jongere, huishoudens.

De meeste wijzigingen zullen zich voordoen als gevolg van het ouder worden van de thans aanwezige bevolking. Met name geldt dit voor de inwoners boven de 24 jaar. Het zwaartepunt, thans in de categorie 40-64 jaar, zal verschuiven naar de categorie 65+. Het aandeel ouderen 65+ in de wijk zal daarom in de komende 10 jaren sterk toenemen.

Het aandeel van de leeftijdsgroep 0-14 jaar hangt voor een groot deel af van de toekomstige vruchtbaarheid. Vanwege het ouder worden van de volwassen bevolking is reeds de afgelopen jaren sprake van een lagere vruchtbaarheid en diensengevolge een vermindering van het aantal jonge kinderen. Vertrek van oudere en vestiging van jongere huishoudens remt dit proces iets af, maar het aantal jongere startende gezinnen is in ieder geval minder dan in de eerste jaren van de wijk.

De categorie jeugdigen 15-24 wordt enerzijds bepaald door het huidige aantal jonge kinderen 0-14, anderzijds zal een deel van deze leeftijdscategorie de wijk verlaten en zelfstandig gaan wonen om reden van studie, werk of de start van een eigen huishouden. Wellicht dat het aantal 15-24 jarigen in de nabije toekomst nog enigszins zal toenemen.

3.1.3. Uitgangspunten voor het plan

De effecten van een veranderende samenstelling van de bevolking in de buurt zal 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;
- een geringe toenemende behoefte aan speelterreinen voor de oudere jeugd;
- de behoefte aan welzijnsvoorzieningen in of buiten de buurt zal wellicht toenemen, ten behoeve van een ouder wordende bevolking.

3.2. Wonen

3.2.1. Ontwikkeling tot op heden

In totaal zijn in de buurt 1036 wooneenheden gerealiseerd, waarvan het grootste deel in de jaren 1972 - 1976 is gebouwd. Het gebied ten zuiden van het Karrepad is van latere datum, namelijk uit de periode 1981 - 1988, alsmede de flats in het plangebied (aan de Zaaier, de Dorser, de Egger en de Korte Geer). De woningen langs de Hamersveldseweg zijn in de loop der jaren gebouwd. Een aantal van de oude boerderijen, welke deel uitmaakten van de vroegere lintbebouwing langs deze weg, zijn nog aanwezig.

In onderstaande tabel is de financieringswijze van de woningvoorraad in Groenhouten weergegeven.

Woningvoorraad naar financieringswijze per 1 januari 1988

(na realisatie van de wijk)

gebied	financieringswijze									
	vrije sector		premiekoop		premiehuur		woningwet		totaal	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
Groenhouten	374	36	107	11	345	33	210	20	1036	100
Gemeente Leusden	2090	29	2756	38	991	14	1365	19	7202	100

De woningvoorraad in Groenhouten bestaat voor 47 % uit koopwoningen, waarvan de vrije sector het grootste aandeel heeft. In vergelijking met de gemeente Leusden als geheel is met name het aandeel vrije sector-bouw groot, alsmede het aandeel premiehuurwoningen. Het aandeel premiekoopwoningen in Groenhouten is in vergelijking met de gemeente als geheel gering, terwijl het aandeel woningwetwoningen (sociale huursector) overeenkomt met de gemeentelijke trend.

Groenhouten

Woningvoorraad naar type (1990)

Aantal woningen	waarvan gestapeld	waarvan senioren/bejaardenwoningen
1036	349	220

Het woningbestand van Groenhouten bestaat voor 34% uit gestapelde woningen. Deze zogenaamde meergezinshuizen zijn meestal ten behoeve van kleinere huishoudens gebouwd, waarvan 220 voor bejaarden en senioren.

De samenstelling van het woningbestand heeft natuurlijk gevolgen voor het gemiddeld aantal bewoners per woning (de gemiddelde woningbezetting, GWB). De GWB voor de gemeente Leusden als geheel bedraagt per 1-1-1990 2,85. Voor Groenhouten* bedraagt de GWB per 1-1-1990 2,56.

* exclusief woningen ten zuiden van het Karrepad (zie paragraaf 3.1.).

3.2.2. Toekomstige ontwikkeling

Met uitzondering van de woningen langs de Hamersveldseweg, zijn alle woningen in de buurt van na 1972. Als totaal zal er dientengevolge in de voorraad de komende tien jaren nauwelijks nog een 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 bouw aanvragen 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).

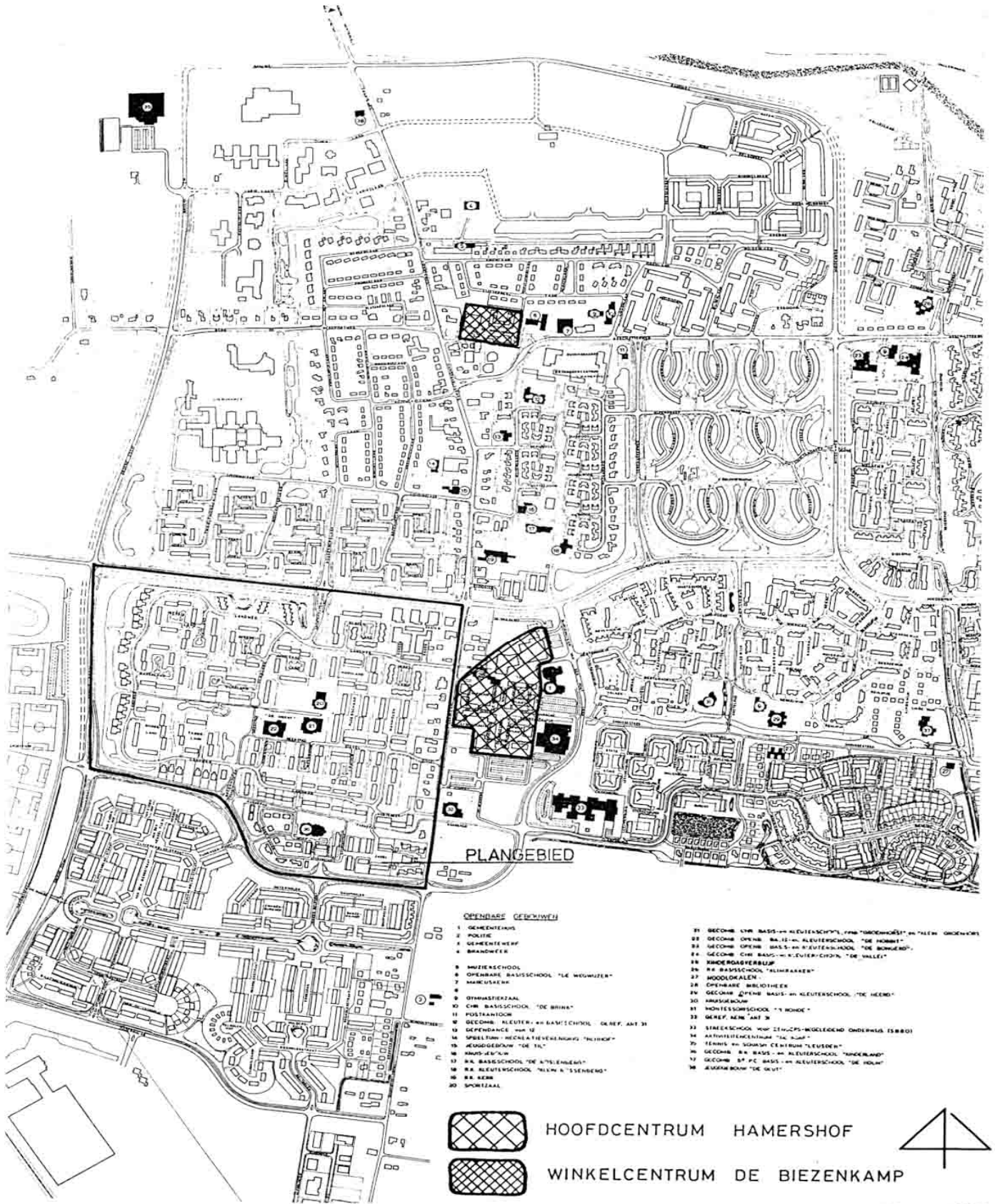
3.2.3. Uitgangspunten voor het plan

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.



VOORZIENINGEN

3.3. Voorzieningen

3.3.1. Onderwijs

3.3.1.1. Ontwikkeling tot op heden

In het plangebied bevinden zich drie scholen voor basisonderwijs, namelijk de openbare school De Hobbit, de Chr. school Groenhorst en de R.K. school Kinderland, en een sportzaal. Deze scholen, hieronder weergegeven met het aantal leerlingen in de periode 1983 - 1990, vervullen hoofdzakelijk een functie voor de buurt Groenhouten, alsmede voor de aangrenzende buurten Claverenblad, Wildenburg en Rossenberg.

Scholen voor basisonderwijs in Groenhouten								
Leerlingenaantallen in de periode 1983 - 1990*								
school	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
De Hobbit	214	217	247	278	284	292	302	320
Kinderland	186	243	237	240	247	255	248	237
Groenhorst	178	199	218	237	255	251	250	259
Totaal	578	659	702	755	786	798	800	816

Duidelijk is de toename van het aantal leerlingen sinds 1983. Deze toename is voor een deel toe te schrijven aan de bouw van de naastgelegen buurten Claverenblad en Wildenburg.

In 1988 is een analyse gemaakt van het schoolbezoek per school. Daaruit bleek, dat het leerlingenaanbod voor de scholen in Groenhouten voornamelijk bestaat uit leerlingen uit de wijken Groenhouten, Claverenblad en Wildenburg. Aangezien zich in de twee laatstgenoemde wijken geen basisscholen bevinden, zijn de bewoners van deze wijken volledig aangewezen op de aanwezige schoolvoorzieningen in Groenhouten. Van het leerlingenaantal in 1988 van de drie scholen was 71 % afkomstig uit één van deze wijken, waarvan 20 % uit Claverenblad, 22 % uit Wildenburg en 29 % uit Groenhouten.

3.3.1.2. Toekomstige ontwikkeling

In 1988 is door de gemeente een prognose gemaakt van de ontwikkeling van het leerlingenaanbod in de gemeente op de middellange termijn (tot 1994), gespecificeerd naar buurtcombinaties. Daarbij is rekening gehouden met de in 1988 reeds geplande uitbreidingen van het woningbestand in 't Ruige Veld. Voor de scholen in Groenhouten hebben deze uitbreidingen echter geen consequenties. Voor de gemeente als geheel zal, op basis van de in 1988 aanwezige en geplande woningen, in de gemeente tot 1993 in ieder geval sprake zijn van een toename van het aantal leerlingen.

Het leerlingenaanbod voor de scholen in Groenhouten, welke voornamelijk bestaat uit leerlingen afkomstig uit Groenhouten, Claverenblad en Wildenburg, ziet er voor

* teldatum 16 januari

de toekomst als volgt uit. Het aantal leerlingen uit Groenhouten vertoont reeds een dalende lijn, en zal in de komende jaren nog meer dalen, terwijl het leerlingenaantal van de wijken Claverenblad en Wildenburg tot 1994 nog zal toenemen. In de toekomst zal dus een relatief groter aandeel van het leerlingenaanbod bestaan uit leerlingen afkomstig uit andere wijken dan Groenhouten.

De leerlingenprognose voorziet voor de drie scholen in het plangebied in een stijging van het leerlingenaantal tot 1994. Voor de Hobbit zou volgens de prognose het leerlingenaantal stijgen tot 317 in 1994. Het leerlingenaantal van deze school bedraagt per 16-1-1990 echter reeds 320. Gezien deze sterke toename van het aantal leerlingen op deze school, is er thans behoefte aan 2 noodlokalen.

3.3.1.3. Uitgangspunten voor het plan

Tot 1994 zal het leerlingenaantal van de drie basisscholen in het plangebied nog toenemen. Ten behoeve van de openbare basisschool "De Hobbit" dienen 2 noodlokalen te worden gebouwd. Het is om onderwijskundige redenen zeer gewenst de noodlokalen in de onmiddellijke omgeving van de permanente basisschool te plaatsen. Het terrein tussen de Hobbit en de Groenhorst komt hiervoor als eerste in aanmerking.

Voor de periode na 1994 zijn geen cijfers voorhanden. Het is echter waarschijnlijk dat, ingevolge de landelijke trend, de leerlingenaantallen in de toekomst zullen dalen. Niet aan te nemen is, dat op basis van de achteruitgang van het aantal leerlingen, tot sluiting van een der scholen behoefte te worden overgegaan. Wel zal het plan de mogelijkheid moeten bieden voor een (gedeeltelijke) functieverandering van de gebouwen die thans als school voor basisonderwijs in gebruik zijn.

3.3.2. Overige voorzieningen

3.3.2.1. Ontwikkeling tot op heden

Behoudens de onderwijsvoorzieningen komen in het plangebied enkele andere voorzieningen voor, namelijk een aantal winkelveorzieningen en voorzieningen in de sfeer van commerciële dienstverlening, sociaal-culturele en medische voorzieningen. Deze voorzieningen bevinden zich, met uitzondering van het kantoor van de woningstichting Leusden aan de Landweg, allen aan de Hamersveldseweg. De Hamersveldseweg neemt in die zin een aparte positie binnen Groenhouten in en zal in deze paragraaf daarom apart besproken worden.

3.3.2.2. Toekomstige ontwikkeling

Bebouwing langs de Hamersveldseweg

De bebouwing langs de Hamersveldseweg maakt deel uit van wat enkele decennia geleden nog het dorp Hamersveld was, een strook lintbebouwing bestaande uit een afwisselend en open ruimtelijk patroon van agrarische bebouwing, burgerwoningen en hier en daar een ambachtelijk bedrijf of winkel. Door deze verscheidenheid aan functies is het uiterlijk van de gebouwen sterk verschillend. De gehele bebouwde strook levert daardoor een gevarieerd en karakteristiek beeld op. Het is dan ook de moeite waard om de meest karakteristieke eigenschappen van het ruimtelijk patroon en bebouwing, zoals de niet aaneengesloten bebouwing, de oriëntatie op de Hamersveldseweg van de bestaande bebouwing, de kapvormen, de lage goothoogte en het groen karakter zoveel mogelijk in tact te laten.

Thans kent het gebied een verscheidenheid aan functies, namelijk enkele winkels, kantoren, een sportschool, een huisartsen- en fysiotherapeutenpraktijk en verschillende woningen. De gemengde bebouwing aan de Hamersveldseweg vervult de functie van overgangsgebied van het woongebied Groenhouten naar het winkelcentrum Hamershof. Het gebied heeft een zogenaamde centrumrandfunctie in relatie tot het hoofd-winkelcentrum Hamershof. Concreet betekent dit, dat in vergelijking met het centrale winkelgebied, er sprake is van een grotere menging van functies, de winkelfunctie minder aanwezig is en de woonfunctie op de begane grond nadrukkelijker aanwezig is.

Functies welke duidelijk in het hoofdwinkelcentrum behoren, dienen in de centrumrand te worden tegengegaan. Dit betekent dat het winkelapparaat langs de Hamersveldseweg niet uitgebreid dient te worden. Voor een centrumrandgebied kan met name gedacht worden aan vestiging van de aan het winkelen verwante functies met een op het publiek gerichte "baliefunctie" (b.v. bank, reisbureau, kapper).

De zogenaamde centrumrandfuncties maken gebruik van de aanwezige concentratie van winkelend publiek als gevolg van de nabijheid van een hoofdwinkelcentrum. Het ligt voor de hand om de functies die afhankelijk zijn van de bezoekers van het hoofdcentrum op een plaats te situeren, die gemakkelijk bereikbaar is voor het winkelend publiek. De meest voor de hand liggende plaats hiervoor is het gebied tegenover de winkelpassage De Brouwerij, Ter afsluiting van deze winkelpassage worden "publieksgevoelige" functies op deze plaats aanvaardbaar geacht. Bij "publieksgevoelige" functies moet aan bovengenoemde functies worden gedacht. Het ontstaan van nieuwe winkels is alleen mogelijk in de Hamershof zelf.

Niet alleen dienen functies welke in Hamershof thuis horen geweerd te worden, ook de ruimtelijke vorm van de bebouwing langs de Hamersveldseweg (hoogte, dichtheid) dient duidelijk ondergeschikt te blijven aan de bebouwing in Hamershof. Het behoud van het huidige karakter van de Hamersveldseweg staat voorop.

Woongebied

In het gemeentelijk Sociaal-Cultureel Plan 1982 t/m 1985 (Meer lijn in welzijn!) wordt de aanbeveling gedaan te komen tot kleinere buurtcentra in de woonwijken, 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".

Aan de rand van de wijk Groenhouten bevinden zich de culturele instelling "'t Claeverenblad" en het gereformeerd hervormd jeugdberaad "Jeugdhonk". Daarenboven zou wellicht een deel van een der scholen, wanneer deze in de toekomst eventueel ter beschikking zouden komen, in aanmerking kunnen komen als mogelijke accommodatie voor dergelijke centra. Een en ander zal in samenhang met het onderwijs-accommodatiebeleid moeten worden bezien.

Ten aanzien van voorzieningen op andere beleidsterreinen bestaan thans geen plannen tot vestiging in het plangebied.

Voor typische woonbuurten als Groenhouten 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. Bovendien is het toestaan van dergelijke bedrijfsmatige activiteiten in de wijk in verband met de nabijheid van het winkelcentrum Hamershof niet wenselijk. Slechts activiteiten die nauw verwant zijn aan het wonen zijn temidden van de woonbebouwing denkbaar.

De peuterspeelzaal "Pinkeltje" aan de Hoefijzer zal op korte termijn verplaatst worden naar de wijk Claverenblad. Het betreffende terrein, kan eventueel, indien daartoe behoefte bestaat, aangewend worden voor parkeerplaatsen.

3.3.2.3. Uitgangspunten voor het plan

Bebouwing langs de Hamersveldseweg

Bepalend voor de bestemmingsregeling van de bebouwing langs de Hamersveldseweg is de centrumrandfunctie van het gebied in relatie tot het hoofdwinkelcentrum Hamershof. Functies welke behoren in Hamershof dienen in het gebied langs de Hamersveldseweg te worden tegengegaan. Een uitbreiding van het winkelapparaat ter plaatse is niet toegestaan, de bestaande winkels zullen als zodanig bestemd worden. De overige voorzieningen krijgen een bestemming waarbinnen detailhandel niet is toegestaan.

Teneinde de van oudsher aanwezige woonfunctie zoveel mogelijk te behouden, zullen de bestaande woningen bestemd worden tot "Wonen". Deze woningen krijgen, in tegenstelling tot de overige woningen in het plangebied een (uitgebreide) mogelijkheid tot het realiseren van bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Als voorwaarde geldt daarbij dat in de eigen parkeerbehoefte moet worden voorzien (zie ook paragraaf 3.5. Parkeren).

In het gebied tegenover de winkelpassage de Brouwerij zijn enkele publieksgevoelige functies aanvaardbaar. De woningen ter plaatse zullen daarom geen woonbestemming krijgen, maar een "centrumbestemming".

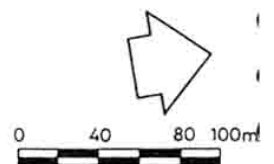
Woongebied

Het kantoor van de woningstichting Leusden zal als zodanig bestemd worden. Het terrein van de peuterspeelzaal "t Pinkeltje" zal, i.v.m. de op handen zijnde verplaatsing, een passender bestemming krijgen.



VERKLARING

-  STRUCTUUR GROEN
 BLOK GROEN



GROENVOORZIENINGEN GROENHOUTEN

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 voor het gebied Groenhouten een overzicht gemaakt van de oppervlakte en samenstelling. Daarbij zijn vergelijkingen gemaakt met normatieve cijfers voor vergelijkbare nieuwe 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.

Groenvoorzieningen Groenhouten			
gebied	oppervlakte groen	aantal woningen	opp. groen per woning
Groenhouten	89.855 m ²	1036	87 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 voor Groenhouten hoog is. Daarbij moet benadrukt worden dat er binnen de wijk grote verschillen optreden in oppervlakte groen per woning. Zo is naar verhouding de oppervlakte groen per wooneenheid bij de gestapelde woningen (nabij de hoek Noorderinslag-Hamersveldseweg) veel geringer dan de eengezinswoningen aan de hofjes in het westelijke deel van het plangebied.

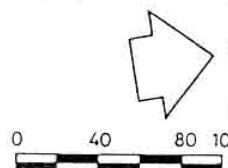
Hierna zijn de voor de wijk te noteren oppervlakten van respectievelijk structuurgroen en blokgroen weergegeven en vergeleken met de normatieve oppervlakte van 75 m².



VERKLARING

• SPEELPLAATS

TX TRAPVELD



SPEELVOORZIENINGEN GROENHOUTEN

Verdeling structuur- en blokgroen in m²					
gebied	opp. groen		norm. opp. groen		saldo oppervl.
	structuur	blok	structuur	blok	
Groenhouten	73.352	16.503	51.800	25.900	+ 12.155

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 de groenstroken tussen de verschillende hofjes een duidelijke visueel structurerende functie toegekend. De brede groenstroken aan de rand van het plangebied hebben een afschermende werking naar de hoofdinvalswegen (o.a. Burg. v.d. Postlaan) net buiten de wijk. 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.;

In de buurt zou normatief sprake moeten zijn van één buurtpark met een oppervlakte van 1,2 ha. Het centraal gelegen buurtpark in de wijk met een oppervlakte van ca 1,4 ha voldoet in ruime mate aan deze norm.

- 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 moeten zijn van ca 13 speelplaatsjes, klein of middelgroot. In het gehele plangebied zijn 18 speelplaatsjes gesitueerd, waarvan een groot aantal naar omvang en inrichting (speelwerktuigen) met name voor de peuters en kleuters geschikt zijn. Vrijwel iedere woning heeft een speelplaatsje binnen een afstand van 100 m welke zonder gevaarlijke verkeersbarrières te bereiken zijn.

- 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 het plangebied zou sprake dienen te zijn van twee trapvelden, met een oppervlakte van elk 3000 m². Centraal in Groenhouten ligt een

* blokgroen 25 m²/woning
structuurgroen 50 m²/woning

trapveld van ca. 2900 m². Daarnaast ligt ten zuiden van het Karrepad, nabij de basisschool "Kinderland" een kleiner veld (ca. 1300 ha) welke als trapveld te gebruiken is. Bovendien zijn een aantal van de middelgrote speelplaatsjes thans in gebruik als trapveldje en in een aantal gevallen ook als zodanig ingericht. Deze ruimten zijn echter niet zodanig van omvang (meestal ca. 300 m²), dat aan de behoefte aan trapvelden van met name de oudere jeugd tegemoet wordt gekomen.

Geconcludeerd kan worden dat er enigszins sprake is van een versnippering van de oppervlakte aan speelplaatsjes en trapveldjes, met als gevolg een tekort aan speelterreinen voor de oudere jeugd.

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., eventueel rekening moeten worden gehouden met een uitbreiding van parkeergelegenheid, 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.

Het is wellicht wenselijk om de aandacht enigszins te verleggen naar de wat grotere speelterreinen voor de oudere jeugd, doch hiervoor zal in de meeste gevallen de ruimte niet voorhanden zijn. Nieuwe trapvelden kunnen vanwege hun omvang slechts worden gerealiseerd in het afscheidende structuurgroen tussen de hofjes.

3.4.3. Uitgangspunten voor het plan

De bestemmingsregeling voor de openbare ruimte, met name voor het groen, dient herinrichting daarvan mogelijk te maken.

Eenzijds ten behoeve van een aanvullende behoefte aan parkeergelegenheid. Indien dit ten koste moet gaan van structuurgroen, dient een zorgvuldige inrichting plaats te vinden.

Anderzijds opdat in de komende planperiode een aanpassing kan plaatsvinden in de speelvoorzieningen voor de jeugd.

In beide gevallen kan van een zodanige invloed op het woongenot sprake zijn, dat het wenselijk is een ingrijpende herinrichting van de openbare ruimte in overleg met de belanghebbende buurtbewoners te doen plaatsvinden.

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 het gebied ten zuiden van het Karrepad werd uitgegaan van een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning. In het globale bestemmingsplan "Groenhouten" is voor de woongebieden als parkeernorm 1,5 parkeer-plaats/stallingsplaats per woning opgenomen, zulks met inbegrip van autoboxen en andere overdekte stallingsplaatsen.

In onderstaand staatje is het aantal thans aanwezige parkeerplaatsen weergegeven, verdeeld naar openbare parkeerplaatsen, parkeerplaatsen op eigen terrein en garages 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;
- ofwel geen doorlopend stratenpatroon kennen .

Aangenomen mag worden, dat automobilisten uit het ene deelbuurtje niet gauw zullen parkeren in een der andere deelbuurtjes (voor de indeling in deelbuurtjes: zie kaartje).

Het gebied langs de Hamersveldseweg is, gezien de bijzondere omstandigheden in dit gebied (menging van functies) niet in onderstaande tabel opgenomen. De parkeersituatie in dit gebied wordt later in deze paragraaf apart besproken.

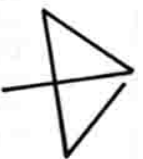
Parkeergelegenheid Groenhouten							
(sub-)buurt		parkeerplaatsen					
		aant. won.	opb.	eig.ter.	aant. pp /per won.	gar.	aant. pp /per won. (+ gar.)
1	Boekweit-, Gerste- Vlas-, Koolzaad- en Haverland	193	32	165	1.02	122	1.65
2	Noorderinslag	11	0	11	1.00	11	2.00
3	Groene - zoom	34	0	34	1.00	34	2.00
4	Gras- en Hooiland	70	32	33	0.93	0	0.93
5	Ploegschaar en Wanmolen	77	0	77	1.00	0	1.00
6	Korenschoof, Weesboom en Lamoen	211	61	128	0.90	29	1.03
7	De Meent	0	40	0	-	0	-
8	Stijgbeugel en Hoefijzer	143	97	62	1.11	46	1.43
9	Burgemeester v.d. Postlaan	12	0	12	1.00	12	2.00
10	Tarwe- en Rogge- land	58	8	56	1.10	42	1.83
11	Klaverland	208	176	22	0.95	2	0.96
TOTAAL*		1017	446	600	1.03	298	1.32

* exclusief 19 woningen langs de Hamersveldseweg



VERKLARING

- NUMMER TELGEBIED
- 77 — AANTAL PARKEERPLAATSEN PER GEBIED
- 5 — AANTAL PARKEERPLAATSEN PER WONING
- 100 — AANTAL PARKEERPLAATSEN PER WONING



TELGEBIEDEN PARKEREN

3.5.2. Toekomstige ontwikkeling

Bij de ontwikkeling van de woongebieden is uitgegaan van een parkeernorm van 1,3 per woning (bsp. Leusden-Centrum 2e fase) en 1,5 parkeerplaats/stallingsplaats per woning (bsp. Groenhouten). In de wijk is een deel van de woningen als meergezinshuis gerealiseerd. In het algemeen geldt voor meergezinshuizen en bejaarden-/seniorenwoningen een lagere woningbezetting dan voor eengezinshuizen. Deze woningen hebben door de lage woningbezetting een lagere parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte voor deze woningen kan gesteld worden 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 a 1,6 per woning, voor eengezinshuizen. Daarbij is uitgegaan van de ontworpen begincapaciteit van 1,37 1,5 (incl. garages) en de thans geconstateerde parkeerbelasting in de buurten. In een dergelijke parkeefactor is rekening gehouden met de groeiende behoefte aan parkeerruimte vanwege het een toenemend aantal auto's per huishouden.

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 bungalowbuurtjes 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 Groenhouten wordt veel op eigen terrein geparkeerd. Met name in de hofjes in het westen van het plangebied zijn openbare parkeerplaatsen nauwelijks voorhanden.

De gewenste parkeernorm varieert dus van 0,8 (gestapelde woningbouw/ bejaardenwoningen) tot 1,4/1,6 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.

Woongebied Groenhouten

In het woongebied Groenhouten als geheel bedraagt de parkeefactor thans 1,03, lager dus dan bij het ontwerp als uitgangspunt werd gehanteerd. Met meerekening van de garages en carports bedraagt de thans gerealiseerde parkeefactor 1,32, nog steeds onder de ontwerp norm. Wanneer we echter rekening houden met de lagere parkeernorm voor meergezinshuizen en bejaarden-/ seniorenwoningen komen de parkeernormen per buurtje anders te liggen (zie tabel).

Parkeergelegenheid Groenhouten						
(sub-)buurt		parkeerplaatsen				
		aant. won.	waarvan gestap./ bejaard.	aanwezig norm 0,8/1,4	tekort	
1	Boekweit-, Gerste- Vlas-, Koolzaad- en Haverland	193	9	197	265	68
2	Noorderinslag	11	0	11	15	4
3	Groene - zoom	34	0	34	48	14
4	Gras- en Hooiland	70	36	65	76	11
5	Ploegschaar en Wanmolen	77	0	77	108	31
6	Korenschoof, Weesboom en Lamoen	211	42	189	270	81
7	De Meent	0	0	40	-	-
8	Stijgbeugel en Hoefijzer	143	78	159	153	+ 6
9	Burgemeester v.d. Postlaan	12	0	12	17	5
10	Tarwe- en Rogge- land	58	8	64	81	17
11	Klaverland	208	184	198	181	+ 17
TOTAAL*		1017	349	1046	1.03	208

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 ca 208 parkeerplaatsen extra dienen te worden gerealiseerd. De parkeefactor stijgt daarmee van 1,03 naar 1,23.

Bij nadere beschouwing van de deelbuurten blijkt, dat er sprake is van een ongelijke spreiding van parkeerplaatsen over de buurt. In verschillende buurtjes, met name de hofjes in het westen van het plangebied (buurt 1) en in de Korenschoof, Weesboom en Lamoen (buurt 6) is het aantal aanwezige parkeerplaatsen te weinig om aan de ontwerp-norm en de toekomst-norm te voldoen. Voor de deelbuurt 5 (Ploegschaar en Wanmolen) geldt eveneens een ernstig tekort. Slechts in de deelbuurten 8 (Hoefijzer, Stijgbeugel, Zadel en De Brink) en 11 (Klaverenblad, Egger, Dorser en Zaaier) is sprake van een (gering) overschot aan parkeerplaatsen.

De capaciteit in de "hofjes-buurten" (1 en 10) is echter in werkelijkheid veel ruimer, doordat op de meeste percelen een dubbele parkeerplaats aanwezig is. Met meerekening van de garages in deze buurtjes worden parkeefactoren van 1,65 en 1,83 gehaald, wat voldoende is voor de komende planperiode.

* exclusief 19 woningen langs de Hamersveldseweg

De parkeerplaatsen nabij de R.K. basisschool "Kinderland" zijn in de parkeer-berekening opgenomen. De parkeerplaatsen van de overige twee scholen in het midden van het plangebied daarentegen zijn apart genomen (deelbuurtje 7). De reden hiervoor is de mate waarin omwonenden gebruik kunnen maken van deze parkeerplaatsen. De gebruiksmogelijkheden voor de omwonenden in de buurt zijn beperkt. Vanuit bijvoorbeeld het hofje Koolzaadland zal geen gebruik worden gemaakt van deze parkeerplaatsen. De bewoners van Ploegschaar (buurtje 5) en Weesboom (buurtje 6) kunnen eventueel wel gebruik maken van deze parkeerplaatsen. De parkeerdruk in deze deelbuurtjes zal dus in de praktijk enigszins meevallen.

Benadrukt moet worden dat bovenstaand beeld indicatief is, op basis van een aantal aannames. De werkelijk benodigde omvang aan extra parkeerruimte zal in de loop van de komende planperiode moeten blijken. Wanneer zich thans reeds grote problemen voordoen, dan verdient het aanbeveling per hofje of deelbuurt nader onderzoek te verrichten naar de parkeersituatie ter plaatse.

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.

Bebouwing langs de Hamersveldseweg

De parkeergelegenheid in de strook langs de Hamersveldseweg bestaat uit 12 parkeerplaatsen nabij het jeugdhonk, 9 parkeerplaatsen nabij de huisarts- en fysiotherapeutenpraktijk, 8 parkeerplaatsen bij de sportschool, 38 parkeerplaatsen naast de Rabobank, ca 5 parkeerplaatsen bij de slijterij en 8 parkeerplaatsen bij de tuinartikelen- en dierenpeciaalzaak. Daarnaast bevinden zich verspreid over het gebied nog enkele parkeerplaatsen. Bovendien bestaat er een uitwisselingsmogelijkheid met de bij het wonen (Korte Geer en Zaaier) behorende parkeervoorzieningen. Veelal wordt er namelijk op verschillende tijdstippen gebruik gemaakt van de parkeervoorzieningen. Winkels en kantoren overdag en wonen 's avonds.

Daarenboven zal in de nabije toekomst het aantal openbare parkeerplaatsen uitgebreid worden met de aanleg van 16 parkeerplaatsen achter de schoenmakerij.

Koncentraties van parkeergelegenheid bevinden zich dus vooral in het noordelijke gedeelte van het gebied (omgeving Landweg en Zaaier) en (in mindere mate) in het zuidelijke gedeelte, nabij de Korte Geer. In het noordelijke gedeelte bevinden zich tevens de grootste "publiekstrekkingen", namelijk verschillende winkels en de Rabobank. Er kan dan ook gesproken worden van een evenwichtige parkeersituatie. Het tussenliggende gebied (m.u.v. de parkeerruimte bij de sportschool) kent geen openbare parkeergelegenheid. De bebouwing in dit gebied bestaat voor het grootste deel uit woningen. Deze woningen (19 in totaal) zullen daarom allen voldoende parkeergelegenheid op eigen erf moeten hebben. In de meeste gevallen is dit ook het geval. Vaak is er sprake van een dubbele parkeermogelijkheid op de inrit, soms met een garage of carport.

Voor de toekomst zal voor elke nieuwe functie, of uitbreiding van bestaande functies, de parkeersituatie ter plaatse moeten worden bezien. Dit geldt met name voor het gebied tussen de Korte Geer en de Rabobank. Bij het eventueel toestaan van nieuwe activiteiten aan deze weg, met name voor publiekstrekkende functies, zullen daarom ten allen tijden de consequenties voor het parkeren moeten worden onderzocht.

3.5.3. Uitgangspunten voor het plan

Uit de analyse komt naar voren, dat in de komende planperiode voor het woongebied 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.

Voor de bebouwing langs de Hamersveldseweg geldt dat voor nieuwe activiteiten in ieder geval de parkeersituatie moet worden bezien. Dit dient in de bestemmingsregeling tot uiting te komen.

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, met een grote invloed op de omgeving, 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 toenemende 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 Wethouders 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 herinrichting van een 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.

4.2. Bestemmingsregeling eentrumdoeleinden I en II

Bepalend voor de bestemmingsregeling van de bebouwing langs de Hamersveldseweg is de centrumrandfunctie in relatie tot het hoofdcentrum Hamershof. Functies welke behoren in Hamershof dienen in het gebied langs de Hamersveldseweg te worden tegengegaan. Een uitbreiding van het winkelapparaat in het gebied wordt daarom uitgesloten. De sportschool, de huisarts- en fysiotherapeutenpraktijk, de loodgieter en de verschillende kantoren aan de Hamersveldseweg hebben daarom de bestemming "Centrumdoeleinden I" gekregen, waarin detailhandel niet is toegestaan. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de bij detailhandel behorende en daaraan verwante dienstverlening, maatschappelijke-, recreatieve- en sportvoorzieningen, toonzalen en voor kantoren mét een baliefunctie. Deze verschillende functies zijn met recht uitsluitend op of onder de begane grondverdieping toegestaan, en met vrijstelling ook op andere verdiepingen. De mogelijkheid bestaat thans dat de Rabobank zich in zuidelijke richting zal uitbreiden. Op de kaart is hier reeds rekening mee gehouden.

De woningen aan de Hamersveldseweg krijgen een woonbestemming, met uitzondering van de woningen tegenover de winkelpassage de Brouwerij. Op deze plaats worden, als afsluiting van de winkelpassage, enkele "publieksgevoelige" functies aanvaardbaar geacht. De woningen tegenover de Brouwerij zijn daarom bestemd tot "Centrumdoeleinden I".

De bestaande winkels langs de Hamersveldseweg zijn bestemd tot "Centrumdoeleinden II", waarbinnen detailhandel wel toegestaan is. Ook de bij detailhandel behorende en daaraan verwante dienstverlening en kantoren mét een baliefunctie zijn binnen deze bestemming toegestaan. Horeca is binnen deze bestemming slechts mogelijk op plaatsen waar ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan reeds horecabedrijven zijn gevestigd. De bovengenoemde functies zijn met recht slechts toegestaan op en onder de begane grondverdieping, en met vrijstelling ook op andere verdiepingen. Het wonen

binnen deze bestemming is slechts toegestaan boven de begane grondverdieping. Woningen die zich ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan reeds op de begane grond bevinden zijn als recht toegestaan. Is dit niet het geval dan is voor het wonen op de begane grond een vrijstelling vereist.

Speelautomatenhallen en discotheken zijn, in verband met mogelijke overlast voor omwonenden, slechts met vrijstelling toegestaan. Alvorens vrijstelling verleend kan worden, zal in ieder geval overleg plaatsvinden met de verschillende belanghebbenden.

De bijgebouwenregeling bij woningen is voor de bestemmingen Centrumdoeleinden I en II gelijkloidend. Niet meer dan 15 % van de oppervlakte van de bij een woning behorende gronden (binnen het bestemmingsvlak) mag met bijgebouwen bebouwd worden, carports niet meegerekend. Hier is echter wel een maximum aan gebonden, en wel ter grootte van 45 m², en met vrijstelling tot 60 m².

4.3. Bestemmingsregeling maatschappelijke doeleinden

Scholen

De drie scholen in het plangebied zijn bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden", met de code onderwijs- en sportdoeleinden (o). In deze bestemming zijn, behalve de schoolgebouwen zelf, ook de aangrenzende sporthal en speelterreinen opgenomen. Aan deze scholen zijn, binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak, over het algemeen slechts geringe uitbreidingsmogelijkheden toegekend. Een uitzondering hierop vormt de basisschool "De Hobbit", welke aan de oostelijke zijde een ruime uitbreidingsmogelijkheid heeft gekregen in verband met de ter plaatse te realiseren noodlokalen.

Overige instellingen

Het jeugdhonk aan de Hamersveldseweg en het cultureel centrum "t Claeverenblad" aan De Brink hebben eveneens de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gekregen, met respectievelijk de codes "verenigingsgebouw" (v) en "cultureel centrum" (c). De voormalige boerderij "t Claeverenblad" staat geregistreerd als rijksmonument, en is daarom aangeduid als "monument". Teneinde het gebied rondom dit monument vrij te houden van bebouwing, is het omliggende gebied bestemd tot "Tuinen" (zie voor "Tuinen" paragraaf 4.5.). Het gedeelte van de voormalige boerderij, welke thans gebruikt wordt als woning, heeft een woonbestemming gekregen.

Wijzigingsbevoegdheid

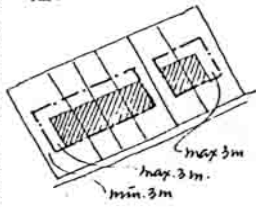
Indien zich in de komende planperiode de wens voordoet tot (gedeeltelijke) functieverandering van een der betrokken schoolgebouwen, het cultureel centrum of het verenigingsgebouw, bijvoorbeeld bij verkleining van het aantal benodigde lokalen, biedt het plan de mogelijkheid tot bestemmingswijziging, ex artikel 11. Mogelijk 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 verkeersdrukte, parkeerbelasting of geluidshinder.

UITBREIDING AAN DE VOORKANT

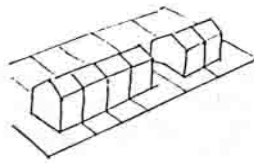
UITBREIDINGEN AAN WONINGEN

RIJTES EN 2 AANSEN

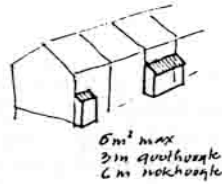
1a.



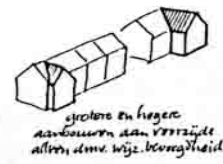
BESTAAND



VRIJSTELLING



WIJZ. BEVOEGDHEID

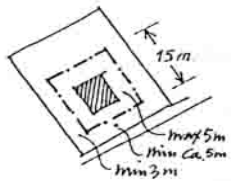


N.B.

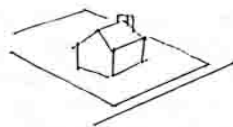
MEESTAL LIGT DE VOORSTE BEBOUWINGSGRENS IN DE VOORGEVEL, ZOALS HIER GETEKEND. SOMS IS ER AANLEIDING OM DE BEBOUWINGSGRENS VERDER NAAR VOREN TE LEGGEN. IN DAT GEVAL ONTSTAAT ER EEN EXTRA BOUW-MOEGELIJKHEID.

VERSTAAKTE WONINGEN

1b.



BESTAAND



RECHT



vergroten binnen het bebouwingsvlak is vrij

N.B.

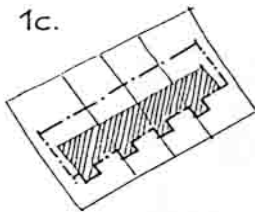
BUITEN HET BEBOUWINGS-VLAK GELDEN VOOR HET BOUWEN AAN DE VOORZIDE UITERAARD DEZELFDE MOGELIJKHEDEN ALS HIERBOVEN BIJ 1a.

N.B.

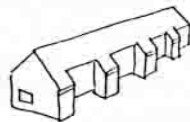
DE TEKENWIJZE IS AFHANKELIJK VAN DE SITUATIE TER PLAATSE. OP DE PLANKAART KUNNEN DAARDOOR AFWIJKENDE MATEN VOORKOMEN

RIJTE MET BERGING VOOR

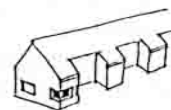
1c.



BESTAAND



RECHT



bergingen binnen het bebouwingsvlak mogen bij de woning worden gehokken

N.B.

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

N.B.

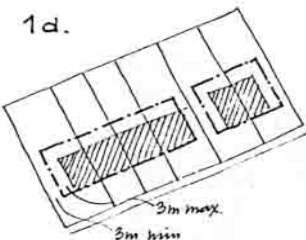
IN BIJZONDERE GEVALLEN (BIJV. I.V.M. EEN GEWENST STRAATBEELD OF BIJ VER UITSTEKENDE SCHUREN) KAN OP DE PLANKAART DE BERGING BUITEN DE BEBOUWINGS-GRENS WORDEN GEHOUDEN.

UITBREIDINGEN AAN WONINGEN

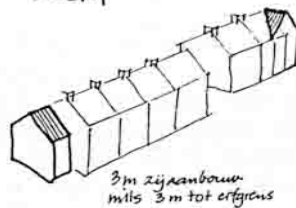
UITBREIDING AAN DE ZIJKANT

RIJTES EN 2 AANSEN

1d.



RECHT



WIJZ. BEVOEGDHEID

1e

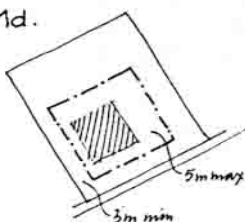


N.B.

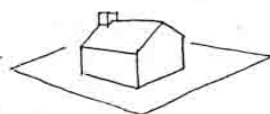
OP DE PLANKAART KUNNEN I.V.M. DE BIJZONDERE SITUATIE TER PLAATSE AFWIJKENDE MATEN VOORKOMEN.

VERSTAAKTE WONINGEN

1d.



BESTAAND



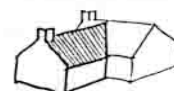
RECHT



tot max 5m zijaanbouw mits 3m tot erfsgrens blijft

WIJZ. BEVOEGDHEID

1e



breder dan 5m alleen met wijz. bevoegdheid.

N.B.

OP DE PLANKAART KUNNEN I.V.M. DE BIJZONDERE SITUATIE TER PLAATSE AFWIJKENDE MATEN VOORKOMEN.

4.4. Bestemmingsregeling kantoren

Het kantoor van de woningstichting Leusden aan de Landweg is bestemd tot "Kantoren". Het kantoor krijgt geen uitbreidingsmogelijkheden, gezien de noodzaak van het behoud van de bestaande parkeergelegenheid.

4.5. 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".

4.5.1. 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;
- 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 met een diepe voortuin, kunnen vaak wel mogelijkheden aan de voorkant worden toegekend. 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. Ook 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.

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. Aangebouwde garages of carports zijn zoveel mogelijk niet bij de woning betrokken, teneinde de veelal bestaande druk op de openbare parkeerplaatsen niet te vergroten. Aangebouwde garages en carports hebben daarom de bestemming "Erven" gekregen.

De woningen langs de Hamersveldseweg liggen elk op circa 8 à 10 meter uit de weg, waardoor een vrij regelmatige straatwand gecreëerd wordt. De woning op het perceel tussen de schoenmakerij en de slijterij vormt hierop een uitzondering. Deze woning ligt op 27 m uit de weg en verstoort in die zin de ritmiek van de bebouwing van de Hamersveldseweg. Het betreffende perceel heeft daarom een nieuwbouwmogelijkheid voor een woning op een kortere afstand van de weg gekregen.

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.

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 zijerscheiding mogen overigens, in de bestemming "Erven", wel bijgebouwen worden gerealiseerd, mits deze 3 m achter de voorgevel worden gebouwd (zie paragraaf 4.5.3.).

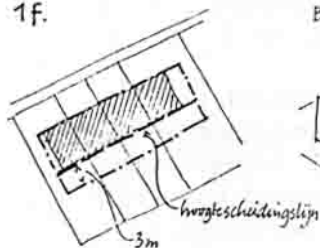
Alle rijtjes- (a) en half vrijstaande (hv) woningen hebben aan de **achterkant** van de woning als recht 3 m uitbreidingsmogelijkheid, mits de tuin diep genoeg is. Als maat tussen twee tegenover elkaar liggende achtergevels is daarbij een minimum van 16 m (2 x 8 m) aangehouden, wenselijk uit oogpunt 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 buren.

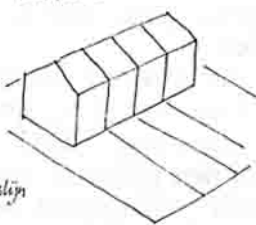
UITBREIDING AAN DE ACHTERKANT

RIJTJES EN 2 AANEEN

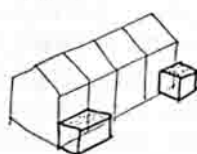
1f.



BESTAAND

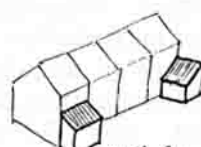


RECHT



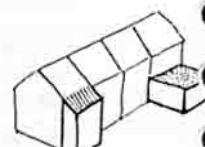
3m achteruitbouw
gooth. 3m / hoogte 3m
breedte vrij

VRIJSTELLING



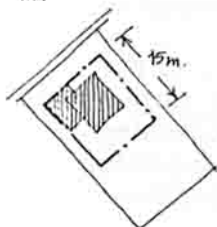
gooth. 3m
noth. 6m
el. nadere eisen i.v.m.
bezonnings situatie

WIJZ. BEVOEGDHEID

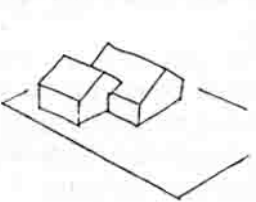


hogere of diepere
achteraanbouwen alleen
met wijz. bevoegdheid.

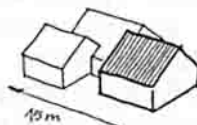
1h.



BESTAAND

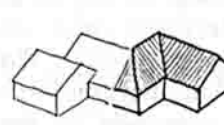


RECHT



achteruitbouw tot een
totale diepte van 15m.

WIJZ. BEVOEGDHEID



tlv. grotere diepte dan 15m.

N.B

OP DE PLANKAART
KUNNEN I.V.M. DE
BIZONDERE SITUATIE
TER PLAATSE
AFWIJKENDE MATEN
VOORKOMEN

VRIJSTAANDE WONING

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 gezien.

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:		55 m ²

Speciale aandacht verdienen de gestapelde woningen. Op basis van de gehanteerde normen is het eigenlijk niet mogelijk uitbreidingsmogelijkheden toe te kennen. Individuele aanvragen om uitbreiding kunnen vanwege esthetische en architectonische overwegingen niet worden gehonoreerd.

Een verzoek tot uitbreiding in collectief verband kan eventueel wel worden gehonoreerd. Via wijziging van het plan kan een collectieve uitbreiding mogelijk worden gemaakt. Van geval tot geval dient specifiek naar de mogelijkheden en beperkingen te worden gekeken.

4.5.2. 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 burens 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 burens meest gunstige situatie ontstaat. Bij toetsing van de aanvraag worden dezelfde criteria gehanteerd als bij bijgebouwen op "Erven", zie par. 4.5.3.

- Vrijstaande woningen mogen worden uitgebreid tot de hoogte van het hoofdgebouw.

4.5.3. 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

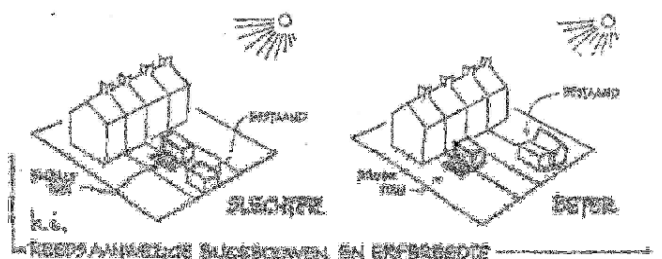
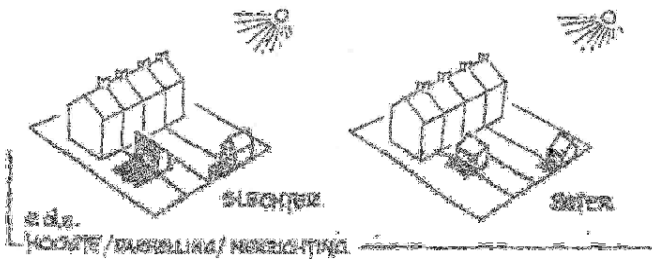
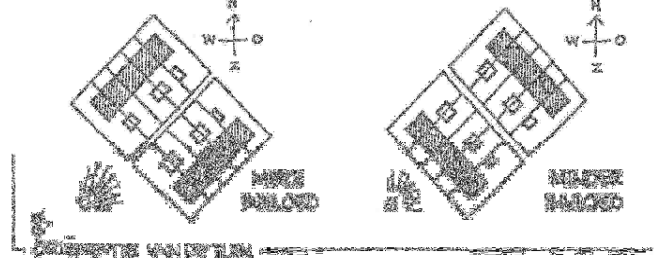
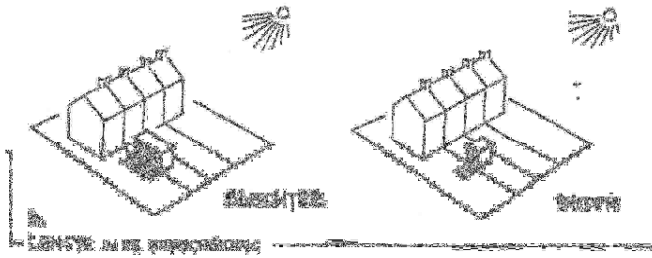
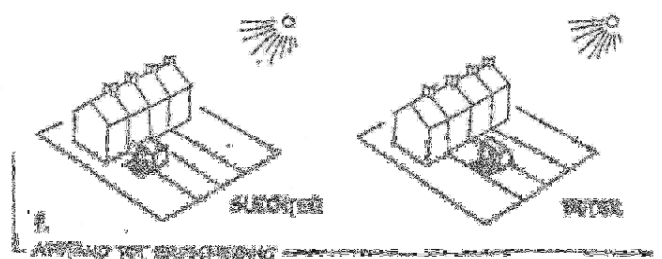
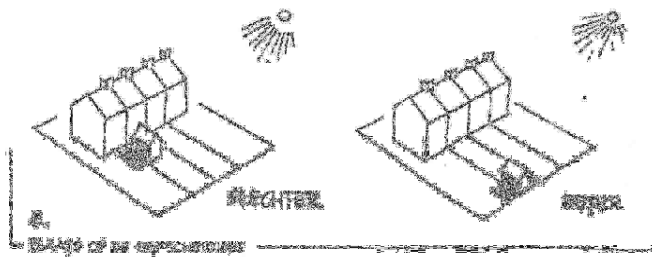
De oppervlakte-regeling van bijgebouwen hangt samen met de uitbreidingsmogelijkheden voor de woning en is hiervoor reeds beschreven. Indien gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid tot uitbreiding van de woning, zal de mogelijke oppervlakte aan bijgebouwen minder zijn. Zoals vermeld wordt de oppervlakte 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 buren kan betekenen. Een te grote beschaduwung 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. 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);



SITUERING BIJGEBOUWEN

- 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 beschaduwning 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; of 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. 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.

4.5.4. 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.



VERKLARING

- X CARPORTS BESTAAND
- CARPORTS TOELAATBAAR

0 40 80

PRINCIPEPLAATSEN CARPORTS GROENHOUTEN

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 hoofdroutes, 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 wooneerfgronden;
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 waarbij 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.

4.5.5. Garageboxen

Garageboxen of bergingen, welke niet aan de naastgelegen woningen gekoppeld zijn, zijn apart bestemd tot "Garageboxen". Aan deze garages zijn geen uitbreidingsmogelijkheden toegekend.

4.5.6. 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 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 bouw mogelijkheden ten behoeve van de praktijkruimte beperken zich tot de mogelijkheden die binnen een vlak voor "Wonen" en "Erven" bestaan voor de woning en de bijgebouwen. De behoefte aan een praktijkruimte kan reden zijn voor toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van 80 m² aan bijgebouwen. De mogelijkheid daartoe hangt uiteraard samen met de situering van de woning en het type woning. Bij vrijstaande of half-vrijstaande woningen doen zich uiteraard de minste problemen voor.

4.5.7. Vrijstelling andere functies dan wonen

Voor de woningen langs de Hamersveldseweg bestaat daarenboven nog een uitgebreidere vrijstellingsmogelijkheid voor andere functies dan wonen. Deze woningen hebben op de kaart de aanduiding "vrijstelling andere functies dan wonen" gekregen. Langs deze weg is enige bedrijfsactiviteit aanvaardbaar, met name een kantoor aan huis. De bedrijfsfunctie dient wel ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. Bovendien geldt als voorwaarde dat nieuwe bedrijvigheid in haar eigen parkeerbehoefte dient te voldoen. Het parkeren op de Hamersveldseweg is immers niet mogelijk en een verhoogde parkeerdruk op de bestaande parkeergelegenheid langs de Hamersveldseweg en in de Hamershof is ongewenst. Via vrijstelling is het op gronden met deze aanduiding mogelijk kantoren, maatschappelijke voorzieningen, en bedrijven welke passen in de woonomgeving te realiseren, tot een maximum vloeroppervlakte van 160 m². Als voorwaarde geldt daarbij dat voor elke 40 m² waarvoor vrijstelling wordt aangevraagd, 1 parkeerplaats op eigen erf moet worden gerealiseerd.

4.6. Bestemmingsregeling openbare ruimte

De openbare ruimte is vastgelegd in een zestal bestemmingen. Uit het 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.

Het terrein tegenover de winkelpassage De Brouwerij is bestemd tot **"Centrumstraten en -pleinen"**. Deze ruime bestemming biedt de mogelijkheid ter plaatse een centrumplein te realiseren, met b.v. een kiosk, straatmeubilair en eventueel een kunstwerk. De definitieve inrichting van dit plein is thans nog onbekend. Na de definitieve inrichting van het plein is het, ten behoeve van een eventuele herinrichting van het plein, als recht mogelijk om met 1 m af te wijken van de feitelijke indeling van het plein. Een grotere afwijking (5 m) mag, maar dan wel via vrijstelling, omdat daarbij diverse particuliere belangen in het geding kunnen zijn.

Het onderscheid tussen de verschillende wegen in het plan, de wijkontsluitingsweg de Landweg met een iets zwaardere verkeersfunctie, de buurtontsluitingswegen en de zgn. culs-de-sac, met name gekenmerkt door snelheidsverschillen en drukte van het autoverkeer, leidt niet tot een verschil in de bestemmingsregeling. Ook langs de Landweg wordt gewoond. De mate van rechtszekerheid welke de bestemmingsregeling aan de bewoners moet verschaffen is daardoor in de verschillende gevallen dezelfde.

Alle wegen in het plangebied zijn bestemd tot **"Woonstraten"**. In deze ruime bestemming 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, hofjes en speelplaatsjes in deze bestemming opgenomen. De hofjes zijn geheel bestemd tot "Woonstraten" om een eventuele herinrichting ten behoeve van bijvoorbeeld het aanleggen van parkeerplaatsen mogelijk te maken.

In verband met de op handen zijnde verplaatsing van het noodlokaal van de peuterspeelzaal "Pinkeltje", is het betreffende terrein eveneens bestemd tot "Woonstraten", in verband met de eventuele, indien daartoe behoefte bestaat, aan te leggen parkeerplaatsen.

De stroken groen langs de aansluitpunten op de hoofdverkeerswegen de Noorderinslag en de Burg. v.d. Postlaan (naast het kantoor van de woningstichting), welke op het kaartje in paragraaf 3.4. als structuurgroen zijn aangeduid, zijn tevens bestemd tot "Woonstraten". De reden hiervoor is de gewenste flexibiliteit voor de (her)inrichting van deze belangrijke aansluitingen. In beide gevallen zou het echter gaan om een dergelijk klein gebied, dat de groen-hoofstructuur gehandhaafd blijft.

In de bestemming "Woonstraten" 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 vriestellingsprocedure, 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 in paragraaf 3.4.1. onderscheiden blokgroen is dus voor het grootste gedeelte opgenomen in de bestemming "Woonstraten".

Het groen met een meer structureel karakter (structuurgroen) 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 functieverschuiving 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.

De waterpartijen in het buurtpark en langs de Groene Zoom en de Noorderinslag hebben een zodanig structureel karakter, dat ze specifiek zijn bestemd tot "**Water**".

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", "Fiets- en voetpaden", "Voetpaden", 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 Groenhouten is een expositie over het plan gehouden. De expositie was geopend op 18 en 19 juni 1990, 's avonds van 19.30 uur tot 21.30 uur en van 20 t/m 29 juni van 8.30 uur tot 12.30 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 deskundige 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 6 juli 1990). Er werden 30 inspraakbrieven ingezonden.

Een groot aantal van de inspraakbrieven had, geheel of gedeeltelijk betrekking op aspecten van het woongebied die de inrichting van de openbare ruimte betreft, maar die in het kader van het bestemmingsplan niet relevant zijn. De betreffende personen hebben dienaangaande van de betrokken afdelingen Ruimtelijke Ordening en Algemene Zaken en Publieke Werken bericht gehad.

In onderstaande beantwoording van de reacties wordt slechts ingegaan op de voor het bestemmingsplan relevante onderwerpen.

Inhoud en beantwoording van de reacties

Carports

1. Enkele bewoners van De Brink verzoeken op De Brink geen carports toe te staan. Het bouwen van carports zou afbreuk kunnen doen aan het unieke karakter van De Brink.
 - De gemeente onderschrijft het unieke karakter van De Brink, doch dit unieke karakter vormt geen reden om ter plaatse het bouwen van carports te verbieden. Het bestemmingsplan bevat de algemene mogelijkheid tot het verlenen van vrijstelling voor de bouw van carports in de bestemming "Tuinen". In principe komen voor deze vrijstelling alleen tuinen in aanmerking die zijn aangegeven op het toelichtingskaartje "Principeplaatsen carports". Of een carport in "Tuinen", voor of half-naast de woning kan worden toegestaan hangt af van een aantal criteria, zoals de diepte van de voortuinen en de bereikbaarheid daarvan voor auto's. Aangezien de woningen op De Brink aan de verschillende criteria zoals geformuleerd in de toelichting voldoen, bestaan er geen redenen om de bouw van carports ter plaatse niet toe te staan.

De gemeente deelt de ongerustheid van de bewoners dat door het bouwen van carports welke qua vorm en stijl niet passen bij de woningen, het specifieke karakter van de Brink verloren kan gaan. Burgemeester en Wethouders kunnen echter, alvorens een vergunning wordt verleend, ten aanzien van de situering, vorm en hoogte van de carport in alle gevallen nadere eisen stellen. In dit kader kan altijd toezicht gehouden worden op de vorm en het uiterlijk van de carports.

2. Een tweetal reacties heeft betrekking op de mogelijkheid die de burens hebben tot de bouw van een carport en de daarvan gevreesde overlast.
 - De mogelijkheid betreft het verlenen van vrijstelling voor een carport voor een woning waarvan de tuin is opgenomen op het toelichtingskaartje "Principeplaatsen carports". Bij de aanvraag van een carport wordt altijd de mogelijke overlast voor de burens in ogenschouw genomen. Alvorens wel/niet vrijstelling verleend wordt vindt in alle gevallen overleg plaats met belanghebbenden, waaronder dus de directe burens. Daarbij wordt de in het plan vermelde bezwarenprocedure gevolgd.
3. Een bewoner van het Tarweland vraagt om een mogelijkheid zijn bestaande carport geheel of gedeeltelijk dicht te maken. Bovendien wenst de betreffende persoon de huidige berging aan de voorkant van het huis te vergroten en de carport op te schuiven naar de openbare weg.
 - Kenmerkend voor carports is het transparante karakter. Een carport wordt daarom niet in het bebouwingsvlak van de woning opgenomen, maar in de bestemming "Tuinen". Juist dit transparante karakter leidt ertoe dat carports veelal toegestaan kunnen worden in voortuinen. Het aanbrengen van 1 of eventueel twee wanden in een carport kan worden toegestaan. Het geheel dichtmaken van de carport is echter verboden.
 - Op hofjes als Tarweland, Roggeland en Haverland is sprake van een "krappe" situatie. De openbare ruimte is meestal beperkt, en de voortuinen van de woningen zijn ondiep. Het volbouwen van de voortuinen moet daarom zoveel mogelijk worden tegengegaan. Daarom is in het plan als uitgangspunt genomen dat slechts het bouwen van carports in de voortuinen is toegestaan. Het is overigens ten allen tijden mogelijk om een carport af te breken en van plaats te veranderen.
De mogelijkheid om de huidige berging te vergroten is niet toegestaan. Slechts een uitbreiding aan de voorgevel ten behoeve van de hoofdingang of een erker is - met vrijstelling- mogelijk.
4. Een tweetal reacties betreft het toestaan van carports op de Korenschoof: .
- 4.1. Een bewoner acht het toestaan van carports in de voortuinen van de woningen aan de Korenschoof alleen aanvaardbaar vóór de bestaande garages.
 - Of een carport in "Tuinen", voor of half-naast de woning kan worden toegestaan hangt af van een aantal criteria, zoals de diepte van de voortuinen en de bereikbaarheid daarvan voor auto's. Op basis van deze criteria is de bouw van een carport in de voortuinen van een aantal woningen aan de Korenschoof een reële mogelijkheid.
- 4.2. Een bewoner vraagt naar de argumentatie voor het wél toestaan van carports aan de westzijde van de Korenschoof, en niet aan de oostzijde.
 - De woningen aan de oostzijde van de Korenschoof komen in een aantal gevallen niet in aanmerking voor een carport in verband met de ondiepte van de voortuin. De voortuinen van de woningen aan de westelijke zijde zijn daarentegen wel diep genoeg (namelijk 5 meter).

Uitbreiding van de woning

5. Een reactie betreft de mogelijkheid tot uitbreiding van de woning aan de zijkant. De betreffende persoon is bewoner van een hoekwoning aan het Roggeland. De woning heeft behalve aan de achterkant, ook een uitbreidingsmogelijkheid aan de zijkant tot aan de erfgrans. Gevraagd wordt of nu werkelijk tot aan de zijdelings perceelgrans uitgebreid kan worden, dit i.v.m. de bepaling dat 3 m tot de erfgrans onbebouwd dient te blijven.

- Het onbebouwd blijven van een strook van 3 m tot aan de zijdelingse erfgrens is geen bepaling in de voorschriften, maar een uitgangspunt bij het tekenen van de plankaart. Uitgangspunt daarbij is te voorkomen dat de open tussenruimtes tussen woningblokken dichtslibben. In een aantal situaties, b.v. Roggeland, is het bouwen tot de erfgrens echter niet bezwaarlijk. In die gevallen is het bebouwingsvlak tot aan de zijdelingse erfgrens getekend, waardoor een uitbreiding van de woning tot de erfgrens tot de mogelijkheden behoort.
Bij een eventuele uitbreiding van de woning moet wel voldaan worden aan de bepaling in de voorschriften omtrent de maximum toegestane oppervlakte aan bouwwerken per perceel. 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. Eventueel kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen tot maximaal 80 m², mits ook in dat geval het percentage van 20% niet wordt overschreden.

Bebouwing langs de Hamersveldseweg

6. Een reactie betreft de bestemming "Centrumstraten en -pleinen" aan de Hamersveldseweg. De betreffende persoon heeft bezwaar tegen deze bestemming en verzoekt deze bestemming te wijzigen in de bestemming "Wonen" met eventuele bedrijfsmatig gerichte doeleinden. Een dergelijke bestemming zal de structuur van het winkelcentrum niet schaden. Een plein op deze plaats past niet in de structuur van een randfunctie. De gehele bebouwde strook langs de Hamersveldseweg dient zoveel mogelijk behouden te blijven
 - De gemeente onderschrijft het standpunt dat het huidige karakter van de Hamersveldseweg zoveel mogelijk behouden dient te blijven. Dit is ook als beleidsuitgangspunt in het bestemmingsplan geformuleerd. Het betekent echter niet dat er absoluut geen ruimte kan zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Het te realiseren plein betekent de afronding van de winkelpassage "De Brouwerij", een passage die thans min of meer doodloopt op de Hamersveldseweg. De realisatie van een plein op deze plaats met enkele aan het winkelen verwante functies zal ten goede komen aan de structuur van het winkelcentrum.
7. Een bewoner vraagt wat een "publieksgevoelige" functie is.
 - Met "publieksgevoelige" functies wordt bedoeld: aan het winkelen verwante functies met een op het publiek gerichte "baliefunctie" (b.v. bank, reisbureau, kapper).

Groen

8. Een bewoner vraagt om het groen op de pleintjes niet aan te merken als blokgroen", maar als "structuurgroen", daar de woonomgeving totaal van karakter zou veranderen wanneer dit groen zou moeten verdwijnen ten gunste van parkeerplaatsen.
 - Het groen op de binnenpleintjes maakt geen deel uit van de hoofdgroenstructuur in de buurt en is daarom in de toelichting bij het plan als blokgroen aangemerkt. De binnenpleintjes zijn geheel bestemd tot "Woonstraten", waarbinnen de verschillende functies (weg, parkeerplaatsen, groen) door middel van een aanduiding op de kaart zichtbaar zijn gemaakt. Binnen deze bestemming is als recht slechts een verschuiving van de grenzen tussen de functies van een 0,5 m mogelijk. Voor de realisatie van parkeerplaatsen is een verdergaande verschuiving

noodzakelijk. Voor een dergelijke verschuiving (verschuiving van 0,5 tot 5 meter) is een vrijstellingsprocedure vereist, waarbij altijd overleg met de omwonenden plaatsvindt over de wenselijkheid en de noodzaak van nieuwe parkeerplaatsen.

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 onverkort weergegeven, met een korte gemeentelijke reactie daarop.

1. Dienst Ruimte en Groen, Provincie Utrecht

In hoofdstuk 2.3., Milieu en Geluidhinder, van de toelichting wordt nader aandacht geschonken aan de verkeersintensiteit. Het is niet duidelijk of voor alle binnen het plangebied gelegen wegen met een verkeersintensiteit van minder dan 2440 motorvoertuigen/etmaal de raad inmiddels al 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.).

Op pagina 35 van de toelichting wordt aangegeven dat de drie scholen in het plangebied zijn bestemd tot "maatschappelijke doeleinden". Indien zich in de komende planperiode de wens voordoet tot (gedeeltelijke) functieverandering van een der betrokken schoolgebouwen, biedt het plan de mogelijkheid tot bestemmingswijziging, ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Uit de toelichting blijkt echter niet dat deze wijzigingsmogelijkheid tevens geldt voor het jeugdhonk aan de Hamersveldseweg en het cultureel centrum "'t Claeverenblad" aan de Brink, die ook bestemd zijn tot "maatschappelijke doeleinden".

Reactie:

De wijzigingsmogelijkheid geldt tevens voor het jeugdhonk en het cultureel centrum. De toelichting is op dit punt aangevuld.

De voorschriften

Bijlage II

De verwijzing naar het desbetreffende artikel van de voorschriften dient nog eens kritisch te worden gezien.

Reactie:

De verwijzingen in Bijlage II zijn conform verzoek nogmaal kritisch bekeken en voorzover noodzakelijk aangepast.

2. Ministerie van Economische Zaken

Ten aanzien van de bebouwing aan de Hamersveldseweg stelt u in de toelichting van het plan (pagina 19) dat functies die afhankelijk zijn van de bezoekers van het hoofdcentrum "Hamershof" op een gemakkelijke bereikbare plaats voor het winkelend publiek moeten worden gesitueerd. De meest voor de hand liggende plaats zou dan het gebied tegenover de winkelpassage De Brouwerij zijn. Daar mijns inziens geen directe verbinding tussen deze gebieden over het water bestaat, verbaast mij deze opmerking.

Reactie:

Het is de wens van de gemeente om deze verbinding tussen de Brouwerij en de bebouwing langs de Hamersveldseweg in de toekomst te verbeteren.

Binnen de bestemming centrumdoeleinden I wordt geen detailhandel toegestaan (zie toelichting pagina 34). In de voorschriften art. 3 lid 1a 1 worden toonzalen echter wel toegelaten. Daar toonzalen de bedoeling hebben uit te stallen ten verkoop, vraag ik mij af of deze activiteit niet in strijd is met het verbod tot gebruik ten behoeve van de detailhandel.

Reactie:

Onder "detailhandel" wordt verstaan zowel "aanbieding/uitstalling ten verkoop", als "verkoop en/of levering" (zie art. 1, lid 26, voorschriften).

In de onderhavige bestemming wordt via het begrip "toonzaal" beoogd ten hoogste "aanbieding/uitstalling ten verkoop" toe te staan en in ieder geval "verkoop en/of levering" zonder meer en in allerlei vormen en soorten, tegen te gaan.

Onder "toonzaal" wordt verstaan, "ruimte waarin ten verkoop aangeboden artikelen tentoongesteld of getoond worden", overeenkomstig de omschrijving in Van Dale's woordenboek.

Voor de duidelijkheid is die omschrijving thans ook in de voorschriften opgenomen.

In hoeverre uitbreiding van de in art. 3 lid 1a 3 genoemde functies naar hoger gelegen verdiepingen dan de begane grond een onevenredige aantasting voor de functies van het winkelcentrum zouden kunnen betekenen is mij onduidelijk en mijns inziens onvoldoende objectief geformuleerd (zie ook art. 4 lid 6 b, c),

Reactie:

De via vrijstelling mogelijke uitbreidingen en veranderingen van bepaalde functies in de bestemmingen "Centrumdoeleinden I en II" (art. 3, lid 5, en art. 4, leden 5 en 6), kunnen in de praktijk niet of nauwelijks nadelige gevolgen hebben voor het als zodanig functioneren van het winkelcentrum, met name niet voor zover dat is gelegen aan de overzijde van de Hamersveldseweg. De toetsingsnorm "mits de functies van het winkelcentrum niet onevenredig worden aangetast" is daarom geschrapt.

Binnen de bestemming wonen (art. 7) wordt de mogelijkheid geboden bedrijven te vestigen (via een vrijstelling) indien deze "passend zijn in een woonomgeving naar aard en hinderlijkheid/overlast". Ook deze formulering is mijns inziens onvoldoende objectief geformuleerd. Beter ware het een lijst van bedrijven die binnen de woonomgeving toelaatbaar zijn (VNG staat van inrichtingen categorie I en 2) aan de voorschriften toe te voegen.

Reactie:

Het gaat hier om het in woningen en daarbij behorende bijgebouwen mogelijk maken van (zeer) kleinschalige bedrijfsactiviteiten die in allerlei opzichten behoorlijk in de directe woonomgeving moeten passen. Zo is per geval de oppervlakte sterk begrensd en dient voldaan te worden aan een bepaalde parkeernorm. Het geheel biedt zowel aanvrager als B&W voldoende duidelijkheid en houvast. Het opnemen van een lijst van bedrijven, zeker als daarbij categorie 2-bedrijven zijn toegestaan, kan te zeer verwachtingen wekken die niet gehonoreerd kunnen worden.

3. Inspectie van het Onderwijs

Onder meer op de pagina's 7, 10 en 17 spreekt u over basisscholen voor kleuter- en lager onderwijs en kleuter- en basisscholen.

Sinds de invoering van de Wet op het basisonderwijs in augustus 1985 is de juiste omschrijving: scholen voor basisonderwijs.

Reactie:

De toelichting is op dit punt gecorrigeerd.

4. Kamer van Koophandel Eemland

Geen opmerkingen.

5. Inspecteur volkshuisvesting

Geen opmerkingen.

6. Provinciale Planologische Commissie

In onze vergadering van 28 november 1990, hebben wij het bovenvermelde ontwerp-bestemmingsplan behandeld.

Naar aanleiding daarvan delen wij u mede met het ontwerp-plan te kunnen instemmen.

Wel ware in de paragraaf "Economische uitvoerbaarheid" nog aan te geven op welke wijze de wellicht geringe financiële consequenties die uit de eventuele effectuering van de wijzigingsbevoegdheid kunnen voortvloeien, zullen worden ondervangen.

Reactie:

De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming Maatschappelijke Doeleinden om te zetten in bijvoorbeeld een woonbestemming of kantoorbestemming. Op het moment dat gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zou worden overwogen, dient in dat kader aandacht aan de financiële consequenties te worden geschonken, immers pas op dat moment is over die consequenties iets te zeggen. Uitgangspunt bij een eventueel hanteren van de wijzigingsbevoegdheid zal wel zijn, dat er sprake moet zijn van een kostendekkend plan.

5.3. Economische uitvoerbaarheid

Het plan "Groenhouten-1990" vormt voor het grootste deel een onderdeel van de 1e fase plannen van de gemeente Leusden en voor een klein deel onderdeel van de 2e fase plannen. Deze plannen zijn met een gunstig financieel resultaat afgesloten. Het plan "Groenhouten-1990" is consoliderend, i.c. het voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. De kosten voor eventuele noodzakelijke aanpassingen aan openbaar gebied kunnen in beginsel uit gereserveerde middelen worden gefinancierd.