

gemeente

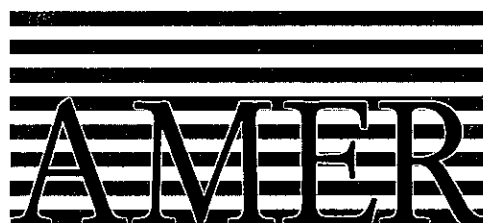
leusden

bestemmingsplan

hamershof 2 - 1992

uitwerking hamershof 2 - 1993

ONGEWY 2150 VASTGESTELD
27-4-'93



ADVISEURS BV

LEUSDERWEG 220 3817 KG AMERSFOORT
TEL. 033 - 62 16 23 FAX 033 - 65 18 11

RUIMTELIJKE ORDENING

gemeente leusden
bestemmingsplan hamershof 2 - 1992
uitwerking hamershof 2 - 1993

- a. toelichting
- b. voorschriften
- c. plankaart

vastgesteld d.d. 27.4.93

41-309
19 maart 1993

amer adviseurs b.v. ruimtelijke ordening

toelichting

A. TOELICHTING

Inhoud:	blz.
1. Inleiding	3
1.1. Doel van het plan	3
1.2. Werkwijze en procedure	3
2. Het globale bestemmingsplan Hamershof 2 - 1992	5
3. Opzet van de uitwerking	9
3.1. Inleiding	9
3.2. Detailhandel, dienstverlening en horeca	9
3.3. Kantoren en maatschappelijke voorzieningen	11
3.4. Wonen	11
3.5. Openbare ruimte	12
4. Juridische planopzet	15
4.1. Algemeen	15
4.2. Bestemming Centrumdoeleinden	15
4.3. Bestemming Wonen	16
4.4. Bestemming Kantoren	16
4.5. Bestemming Maatschappelijke doeleinden	16
4.6. Bestemmingsregeling openbare ruimte	16

1. INLEIDING

1.1. Doel van het plan

Onderhavige uitwerking ex artikel 11 WRO van het globale bestemmingsplan Hamershof 2 - 1992 maakt de uitbreiding mogelijk van het hoofdwinkelcentrum Hamershof in Leusden.

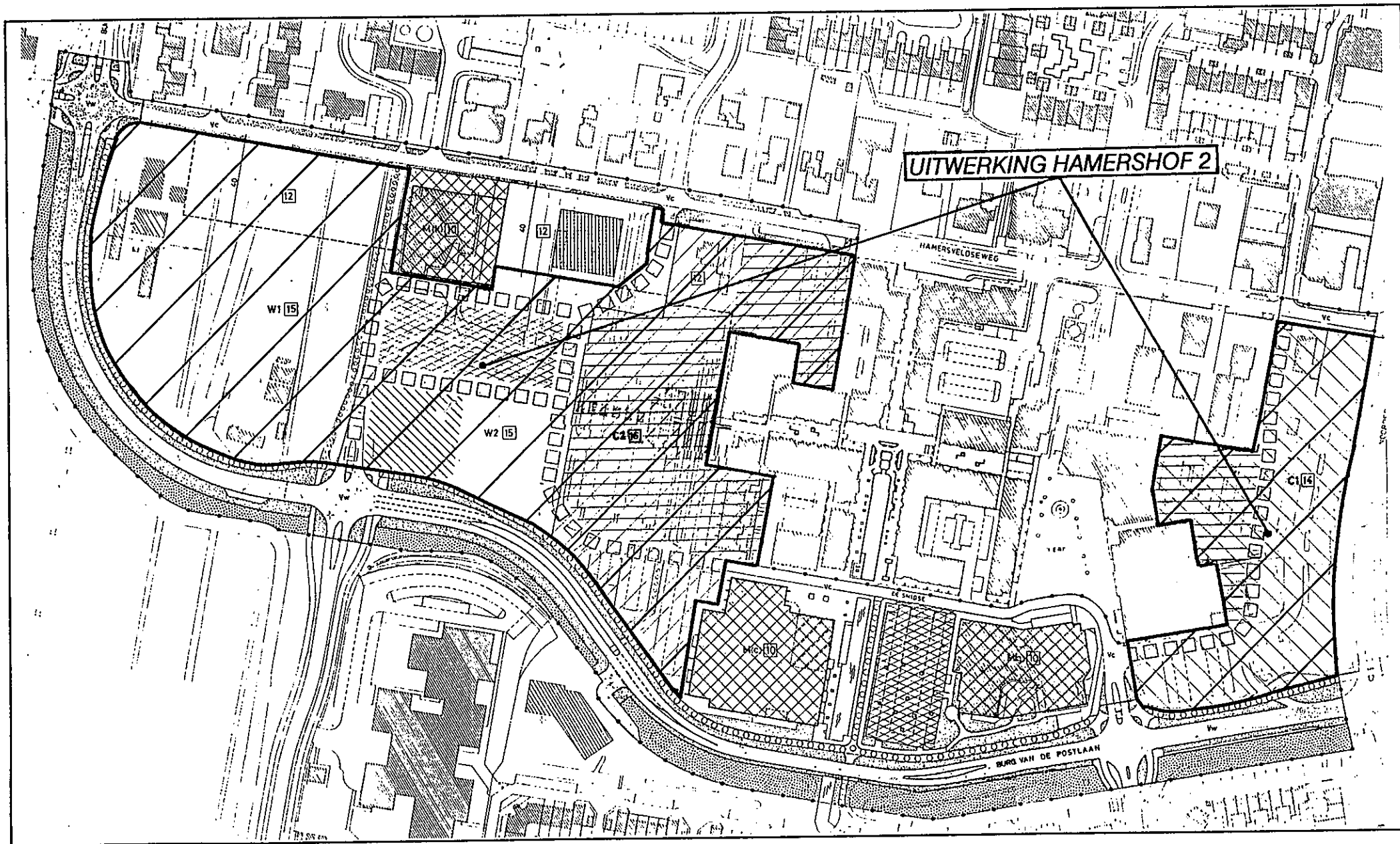
Het plangebied omvat de "uit te werken" gebieden in het bestemmingsplan Hamershof 2 - 1992, met uitzondering van het gebied met de "voorlopige bestemming detailhandel". Wanneer de voorziene verplaatsing van de aanwezige supermarkt heeft plaatsgevonden, zal ook voor dit gebied een uitwerking worden opgesteld.

De "uit te werken" bestemmingen in het moederplan Hamershof 2 - 1992 bevatten een aantal regels waaraan bij uitwerking moet worden voldaan. Deze uitwerkingsregels zijn in hoofdstuk 2 van deze toelichting opgenomen. Hoofdstuk 3 geeft weer op welke manier uitvoering is gegeven aan deze uitwerkingsregels.

1.2. Werkwijze en procedure

Het bestemmingsplan is opgesteld door het bureau voor ruimtelijke ordening Amer Adviseurs B.V. te Amersfoort, in samenwerking met de gemeentelijke afdeling Ruimtelijke Ordening en Algemene Zaken.

In het kader van een recente wijziging van artikel 11 WRO, is voor het moederplan Hamershof 2-1992 -bij de toezending van het plan ter goedkeuring- aan gedeputeerde staten verzocht of de in het plan opgenomen uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden geen goedkeuring van GS meer behoeven. Gedeputeerde Staten heeft hiermee bij goedkeuringsbesluit d.d. 5 januari 1993 ingestemd. Voorwaarde voor het uitwerken zonder goedkeuring van gedeputeerde staten is wel dat er tegen de ontwerp-uitwerkingen (of wijzigingen) geen bezwaren worden ingediend. In het geval dat aan deze voorwaarde is voldaan blijft de onderhavige uitwerking een gemeentelijke aangelegenheid.



LIGGING PLANGEBIED

2. HET GLOBALE BESTEMMINGSPLAN HAMERSHOF 2 - 1992

Het bestemmingsplan Hamershof 2 - 1992 is op 17 september 1992 door de gemeenteraad vastgesteld en op 5 januari 1993 goedgekeurd door gedeputeerde staten van Utrecht. Het plan geeft de verplichting tot uitwerking van de gronden die zijn bestemd tot:

- "Centrumdoeleinden 1 (uit te werken)",
- "Centrumdoeleinden 2 (uit te werken)",
- "Woondoeleinden 1 (uit te werken)" en
- "Woondoeleinden 2 (uit te werken)".

In de toelichting behorende bij het globale bestemmingsplan zijn uitgangspunten opgenomen voor de stedenbouwkundige opzet van de Hamershof, alsmede voor het te realiseren programma. De belangrijkste uitgangspunten zijn verwerkt in de uitwerkingsregels.

Het bestemmingsplan Hamershof 2 - 1992 geeft dus, in de voorschriften en op de plankaart, regelen waaraan bij het uitwerken dient te worden voldaan.

Voor de vier uit te werken bestemmingen worden in onderstaande tekst de belangrijkste uitwerkingsregels weergegeven :

Centrumdoeleinden 1 (uit te werken)

a. gebied:

Het gebied aan de noordzijde van het bestaande winkelcentrum Hamershof 1 is bestemd tot "Centrumdoeleinden 1 (uit te werken)" (H2-Noord) ;

b. toegestane functies:

- kantoren (tot een vloeroppervlakte van max. 4.000 m²),
- maatschappelijke voorzieningen (tot een vloeroppervlakte van max. 1.500 m²/ de vloeroppervlakte van kantoren en maatschappelijke voorzieningen samen mag niet meer bedragen dan 4.000 m²),
- detailhandel, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "detailhandel toegestaan" (tot een vloeroppervlakte van max. 400 m²),
- rijbanen, parkeerstroken, paden en bermen, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "autoverbinding",
- parkeer- en andere verkeersvoorzieningen,
- groenvoorzieningen en waterpartijen, en
- bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

c. overige uitwerkingsregels:

- de bebouwingshoogte mag maximaal 14 m bedragen.

Centrumdoeleinden 2 (uit te werken)

a. gebied:

Het gebied met de bestemming "Centrumdoeleinden 2 (uit te werken)" betreft de zuidelijke uitbreiding van het bestaande winkelcentrum (H2-Zuid);

b. toegestane functies:

- detailhandel, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "detail-

- handel toegestaan" (tot een vloeroppervlakte van max. 5.400 m²),
 - bij detailhandel behorende en daaraan verwante dienstverlening en bedrijfsactiviteiten en andere vormen van dienstverlening met overwegend een baliefunctie (tot een vloeroppervlakte van max. 600 m²),
 - horeca, met uitzondering van dancings en discotheken (tot een vloeroppervlakte van max. 500 m²),
 - wonen (maximaal 60 woningen),
 - voetgangersgebied, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "voetgangersgebied",
 - rijbanen, parkeerstroken, paden en bermen, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "autoverbinding",
 - fiets- en voetpaden, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "fietsverbinding",
 - parkeer- en andere verkeersvoorzieningen, en
 - bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.
- c. *overige uitwerkingsregels:*
- de bebouwingshoogte mag maximaal 15 m bedragen, in het gedeelte langs de Hamersveldseweg maximaal 12 m.
 - detailhandel en aan detailhandel verwante dienstverlening is uitsluitend toegestaan op en onder de begane grondverdieping; met vrijstelling zijn deze functies ook op andere verdiepingen toegestaan, echter onder de voorwaarde dat de woon (en evt. winkel-)functie ter plaatse en in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetaast;
 - ter plaatse van de aanduiding "detailhandel toegestaan", is het wonen alleen toegestaan bóven de begane grondverdieping; met vrijstelling is het wonen óp de begane grondverdieping ook toegestaan, echter onder de voorwaarde dat de winkelfunctie ter plaatse en in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetaast;

Woondoeleinden 1 (uit te werken)

a. *gebied:*

Het meest zuidelijk gelegen woongebied in het gebied Hamershof is bestemd tot "Woondoeleinden 1 (uit te werken)".

b. *toegestane functies:*

- wonen (maximaal 140 woningen),
- rijbanen, parkeerstroken, paden en bermen, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "autoverbinding",
- fiets- en voetpaden, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "fietsverbinding",
- parkeer- en andere verkeersvoorzieningen,
- groenvoorzieningen en water, en
- bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

c. *overige uitwerkingsregels:*

- de bebouwingshoogte mag maximaal 15 m bedragen, in het gedeelte langs de Hamersveldseweg maximaal 12 m.

- ten behoeve van een goede waterhuishouding van de Hamershof is een grote oppervlakte open water in het zuidelijk deel van de Hamershof nodig; bij het uitwerken dient daarom in dit een waterpartij gerealiseerd te worden met een oppervlakte van ten minste 1.500 m²;

Woondoeleinden 2 (uit te werken)

a. gebied:

De bestemming "Woondoeleinden 2 (uit te werken)" is in het globale plan gegeven aan het multifunctionele gebied tussen het woongebied in het zuiden en de uitbreiding van het winkelcentrum (H2-Zuid). Het gebied functioneert als overgangsgebied tussen dit winkelgebied en het zuidelijke woongebied.

b. toegestane functies:

- wonen (maximaal 80 woningen),
- rijbanen, parkeerstroken, paden en bermen, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "autoverbinding",
- een parkeergelegenheid in twee lagen, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "parkeren in twee lagen toegestaan",
- een politiebureau en andere maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "maatschappelijke doeleinden",
- parkeer- en andere verkeersvoorzieningen,
- groenvoorzieningen en water, en
- bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

c. overige uitwerkingsregels:

- de bebouwingshoogte mag maximaal 15 m bedragen, in het gedeelte langs de Hamersveldseweg maximaal 12 m.
- met vrijstelling zijn bebouwing en gebruik ten behoeve van bij detailhandel behorende en daaraan verwante dienstverlening en bedrijfsactiviteiten, en andere vormen van dienstverlening met overwegend een baliefunctie toegestaan tot een gezamenlijke vloeroppervlakte van 500 m²;

Een aantal uitwerkingsregels gelden voor alle vier bestemmingen. De belangrijkste uitwerkingsregels zijn :

aantal parkeerplaatsen

- bij het uitwerken dient rekening gehouden te worden met de realisering van de volgende aantallen parkeerplaatsen:
 1. 2 parkeerplaatsen per 100 m² gerealiseerde vloeroppervlakte ten behoeve van kantoren en maatschappelijke doeleinden,
 2. 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² gerealiseerde vloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel, aan detailhandel verwante dienstverlening en horeca,
 3. 1,2 parkeerplaatsen per gerealiseerde woning.

afwijkingmogelijkheid aanduidingen

- bij het uitwerken kan afgeweken worden van de op de plankaart aangegeven aanduidingen:
 1. tot 25 m van de begrenzing van elke aanduiding, en

2. tot 20% van de oppervlakte van de gronden binnen elke aanduiding.

wet geluidhinder

- als consequentie van toepassing van de Wet geluidhinder, is bepaald dat het aantal rijstroken op wegen in dit centrumgebied niet meer dan 2 zal mogen bedragen. Het gaat dan om wegen waarop naar verwachting de verkeersintensiteit meer dan 2450 mvt/etm zal bedragen. Daarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro);
- verder is bepaald dat bij het uitwerken op de gevels van woningen de hoogst toegelaten grenswaarde van de geluidsbelasting niet mag worden overschreden.

In het volgende hoofdstuk wordt weergegeven op welke manier uitvoering is gegeven aan de uitwerkingsregels uit het globale plan.

3. OPZET VAN DE UITWERKING

3.1. Inleiding

Op basis van de uitgangspunten, zoals die geformuleerd zijn in het globale bestemmingsplan Hamershof 2 - 1992, is een verkavelingsplan opgesteld. De verkaveling van het zuidelijke gebied is als afbeelding bij deze toelichting gevoegd ("Verkavelingsopzet H2- zuidelijk deel"). Het winkelcentrum Hamershof wordt in zuidelijke richting uitgebreid met winkels, horeca en dienstverlening. Naast deze winkelcentrum-voorzieningen worden in het gebied o.a. woningen, parkeervoorzieningen en een politiekantoor gerealiseerd.

Ten noorden van het bestaande winkelcentrum worden daarnaast nieuwe kantoren en een uitbreiding van een supermarkt gerealiseerd.

Het plangebied zal daarmee ruimte bieden aan de volgende functies:

- detailhandel, dienstverlening en horeca,
- kantoren,
- maatschappelijke voorzieningen, en
- wonen.

In dit hoofdstuk wordt per functie de toekomstige ontwikkelingen besproken. De uitwerkingsregels in het globale plan zijn voor elk van de functies vertaald in de plankaart en de voorschriften behorende bij deze uitwerking. Op welke manier dit is gebeurd, leest u eveneens in dit hoofdstuk.

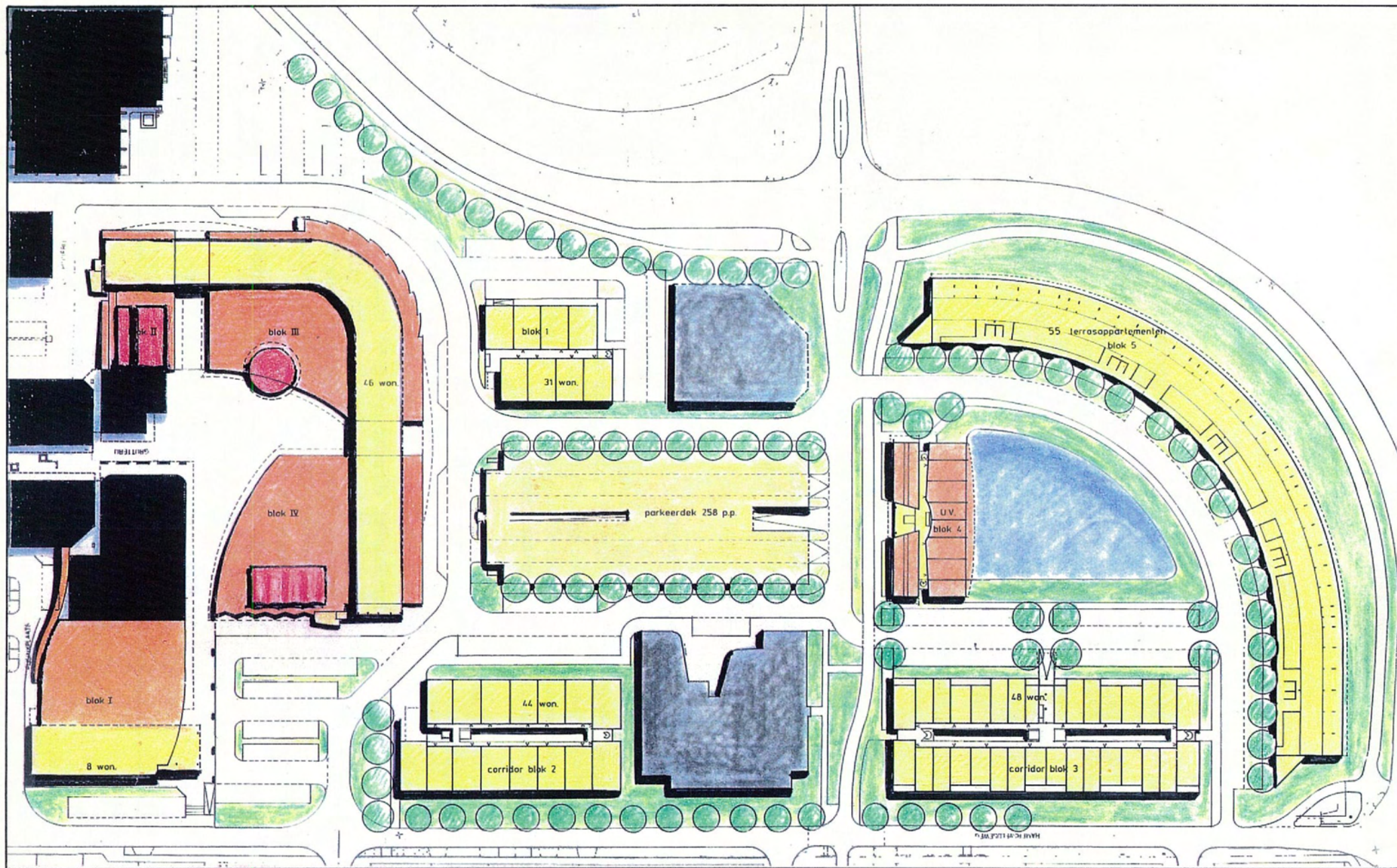
3.2. Detailhandel, dienstverlening en horeca

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven mag de detailhandel in de uitbreiding van de Hamershof een vloeroppervlakte van maximaal 5.800 m² beslaan, waarvan 400 m² vloeroppervlak wordt gereserveerd voor de uitbreiding van de bestaande supermarkt in het noordelijke deel.

Daarnaast is voor -aan detailhandel verwante- dienstverlening maximaal 600 m² vloeroppervlakte en voor horeca maximaal 500 m² toegestaan.

Overeenkomstig de uitwerkingsregels biedt het stedenbouwkundig plan ruimte aan 400 m² bruto-vloeroppervlakte detailhandel in het noordelijke deel. In het zuidelijk deel is een uitbreiding gepland van 6.250 m² bruto-vloeroppervlakte, zowel te gebruiken voor detailhandel als voor horeca en aan detailhandel verwante dienstverlening. Het is ongewenst om de verschillende functies detailhandel, dienstverlening en horeca ruimtelijk vast te leggen. Op dit punt is enige flexibiliteit in het uitwerkingsplan gewenst. Wel is het noodzakelijk om de maximale vloeroppervlaktes voor elk van deze functies uit het globale plan in de voorschriften van de onderhavige uitwerking te herhalen. Dit in verband met de berekende distributie-planologische ruimte van de Hamershof.

De uitwerkingsregels omtrent het bouwen van o.a. winkels op de verdieping en wonen op de begane grond, zijn in de voorschriften vertaald.



VERKAVELINGSOPZET H2-zuidelijk deel

3.3. Kantoren en maatschappelijke voorzieningen

Het gebied aan de noordzijde van het bestaande winkelcentrum zal plaats bieden aan kantoren en (eventueel) maatschappelijke voorzieningen. In het globale plan is dit gebied geregeld in de uit te werken bestemming Centrumdoeleinden 1. Het globale plan bevat voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen binnen deze bestemming een bovengrens van 4.000 m². Aangezien de hoofdfunctie ter plaatse kantoren zullen zijn, wordt aan de maatschappelijke voorzieningen een bovengrens van 1.500 m² gesteld.

Het stedenbouwkundig ontwerp biedt ruimte aan 3.800 m² bruto-vloeroppervlakte, zowel te gebruiken voor kantoren als voor maatschappelijke voorzieningen, en voldoet daarmee aan de uitwerkingsregels in het globale plan. In verband met de hoofdfunctie "kantoren" is in de voorschriften de bovengrens voor maatschappelijke voorzieningen van 1.500 m² uit het globale plan overgenomen.

In het globale plan wordt op de hoek Burg. Van der Postlaan en de Blekerij door middel van de aanduiding "maatschappelijke doeleinden" de realisering van het politiebureau voorzien. Conform het globale plan zal op deze plaats een nieuw politiebureau worden gebouwd. Het politiebureau is in de onderhavige uitwerking specifiek bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden". Voor deze bestemming wordt dezelfde bestemmingregeling gehanteerd als voor de overige maatschappelijke voorzieningen in de Hamershof (o.a. kerk, gemeentehuis).

3.4. Wonen

Aantal woningen

Het stedenbouwkundig ontwerp voor Hamershof 2 biedt ruimte aan 264 gestapelde woningen. De woningen zullen allen gebouwd worden in het zuidelijk deel van de Hamershof. Een deel van de woningen zal boven het nieuwe winkels gerealiseerd worden.

In de uitwerkingsregels is voor elke bestemming afzonderlijk het maximum aantal te bouwen woningen vastgelegd. In onderstaand overzicht worden deze regels vergeleken met het werkelijke aantal te bouwen woningen (bouwprogramma).

Woningen Hamershof

Gebied	Uitwerkingsregels	Bouwprogramma
Centrumdoeleinden 2	60	54
Woondoeleinden 1	140	135
Woondoeleinden 2	80	75
Totaal	280	264

Uit dit overzicht blijkt dat het aantal te bouwen woningen in de Hamershof onder de in de uitwerkingsregels genoemde bovengrenzen liggen. Daarmee wordt voldaan aan de uitwerkingsregels.

Verdelen we het woningbouwprogramma voor Hamershof 2 onder naar de verschillende financieringscategorieën, dan krijgen we het volgende overzicht:

- 75 sociale huurwoningen (blok 1 en 2),
- 80 vrije sector huurwoningen (blok 3 en 4),
- 55 koop terrasappartementen (blok 5),
- 54 vrije sector appartementen en maisonnettes (boven winkels).

Wet geluidhinder

Het in het kader van het globale plan verrichte akoestisch onderzoek gaat uit van de situatie dat er geen afschermende voorzieningen in de Hamershof worden geplaatst. Geluidwerende maatregelen in de vorm van schermen of wallen wordt uit stedenbouwkundig oogpunt als ongewenst beschouwd. Dit uitgangspunt heeft tot consequentie dat de voorkeursgrenswaarde op verschillende plaatsen overschreden wordt. Om de woonbebouwing mogelijk te maken is daarom bij gedeputeerde staten van de provincie Utrecht voor verschillende woningen ontheffing van de voorkeursgrenswaarde gevraagd. Gedeputeerde staten heeft bij besluit van 17 juni 1992 deze hogere grenswaarden vastgesteld.

3.5. Openbare ruimte

Autoverbindingen

De ontsluiting van het autoverkeer in het zuidelijk deel van het plangebied vindt plaats via een nieuwe weg met aansluitpunten op de Burgemeester van der Postlaan en de Hamersveldseweg. Door de aansluiting van deze weg op De Smidse is het principe van de zoekroute in Hamershof gehandhaafd.

De ontsluiting van de kantoren in het noordelijke deel van de Hamershof vindt eveneens plaats via een nieuwe weg in het gebied. De weg vormt vanuit het oosten vanaf de Smidse een verbinding met de Hamersveldseweg, en vormt daarmee een onderdeel van de zoekroute binnen de Hamershof.

Beide autoverbindingen zijn gepland overeenkomstig de aanduiding "Autoverbinding" in het globale plan.

Fietsverbindingen

Het bestaande fietspad (Karrepad) dat ten zuiden van de Koningshof de Hamersveldseweg en de Burg. van der Postlaan verbindt, blijft als duidelijke fietsroute gehandhaafd. Het fietspad zal uitgevoerd worden als een twee-richtings-fietspad.

Parkeernormen

Ten aanzien van diverse functies zijn parkeernormen opgenomen in het globale plan. Daarmee kan worden gewaarborgd dat de bij het uitwerken mogelijk gemaakte ruimten voor detailhandel, dienstverlening, horeca en wonen, van voldoende parkeerplaatsen worden voorzien. Om te voldoen aan deze parkeernormen zijn op diverse plaatsen in het stedenbouwkundig plan parkeerplaatsen geprojecteerd, waaronder een deel in twee lagen. Ook zijn er parkeerplaatsen op de begane grond van de kantoren gepland. De aanleg van verschillende parkeerplaatsen op particulier terrein zijn in privaatrechtelijke overeenkomsten vastgesteld. Met de realisering van het stedenbouwkundig plan wordt aan de verschillende parkeernormen uit het globale plan voldaan.

Waterpartij

Ten behoeve van een goede waterhuishouding van de Hamershof is een grote oppervlakte open water in het zuidelijk deel van de Hamershof nodig. In het globale plan werd daarom in

de uitwerkingsregels geregeld, dat in het zuidelijk deel een waterpartij gerealiseerd zou worden met een oppervlakte van ten minste 1.500 m².

Het stedenbouwkundig plan voorziet daarom in het zuidelijk gelegen woongebied in de aanleg van een grote vijver. De eventuele benodigde extra bergingscapaciteit zal gerealiseerd worden in het buizenstelsel.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4.1. Algemeen

Uitgangspunt voor het plan is, dat zo 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. Bijvoorbeeld de 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. 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 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, namelijk in de vorm van een "vrijstellings-bevoegdheid". Hierbij is een bezwarenprocedure voor belanghebbenden opgenomen.

De geplande uitbreiding van de Hamershof ligt, voor wat betreft de ruimtelijke invulling, vrijwel volledig vast. De functionele invulling daarentegen ligt niet op alle plaatsen vast. Op dit punt is enige flexibiliteit in het plan gewenst. Met name de functionele invulling van de nieuwe winkelbebouwing gebiedt de nodige flexibiliteit.

Tenslotte verdient het volgende nog enige aandacht. Omdat het hier om een uitwerking ex art. 11 WRO handelt zijn de "Algemene Bepalingen" in de voorschriften van het moederplan Hamershof 2 - 1992 ook op deze uitwerking van toepassing. Deze bepalingen zijn daarom niet herhaald in de bij deze uitwerking behorende voorschriften.

4.2. Bestemming Centrumdoeleinden

De geplande uitbreiding van het winkelcentrum is bestemd tot "Centrumdoeleinden". Binnen deze bestemming zijn -op en onder de begane grond- zowel detailhandel, als aan detailhandel verwante dienstverlening en horeca-voorzieningen toegestaan. Deze verschillende functies zijn wel elk aan een bepaalde maximale vloeroppervlakte-maat gebonden. Voor 5 % van de gronden boven de begane grondverdieping, zijn deze functies eveneens toegestaan. Deze maat is gebaseerd op het stedenbouwkunig plan, dat voorziet in een kantine op de eerste verdieping.

Op de verdieping zijn verder alleen woningen toegestaan (ter plaatse van de aanduiding "Wonen boven de begane grondverdieping"). Met vrijstelling is het eventueel mogelijk om de functies om te draaien, d.w.z. wonen op de begane grond en winkels of aan winkels verwante dienstverlening op de verdieping, mits daardoor de woon- of winkelfunctie niet onevenredig wordt aangetast. Beide mogelijkheden zijn qua oppervlakte begrensd, te weten tot 10 % van de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming.

4.3. Bestemming Wonen

De woningen in het plangebied zijn ofwel specifiek tot "Wonen" bestemd, ofwel voorzien van de aanduiding "Wonen boven de begane grondverdieping". Dit laatste is het geval wanneer er woningen boven winkels worden gerealiseerd. Bijzonder is dat er voor deze woningen in het plan de mogelijkheid wordt gegeven voor de bouw van bergingen op de eerste verdieping, dus bovenop de winkelverdieping. Deze bergingen mogen worden gebouwd tot een oppervlakte van 8 m² bij elke woning en een hoogte van 3 m (gemeten vanaf de bovenzijde van de begane grondverdieping).

De maximale hoogtebepalingen voor de verschillende woonblokken zijn op de plankaart aangegeven.

4.4. Bestemming Kantoren

De te bouwen en bestaande kantoren aan de noordzijde zijn specifiek bestemd tot kantoren. Binnen deze kantoorruimten mag tot 1.500 m² gebruikt worden voor maatschappelijke voorzieningen. De maximale hoogtebepalingen voor de kantoren zijn op de plankaart aangegeven. Op de plankaart zijn de bebouwingsgrenzen aangegeven waarbinnen gebouwd mag worden.

4.5. Bestemming Maatschappelijke doeleinden

Het te bouwen politiebureau is specifiek bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden" met de code (p). Behalve een politiebureau zijn er ook andere maatschappelijke voorzieningen toegestaan, ter zake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie en fysieke en geestelijke volksgezondheid, en openbare en bijzondere dienstverlening. Verandering van de specifieke, huidige functie in een andere "maatschappelijke" functie is aldus zonder meer mogelijk.

Het bestemmingsvlak mag voor 100 % bebouwd worden. De bebouwingshoogte van het politiebureau mag maximaal 15 m bedragen.

4.6. Bestemmingsregeling openbare ruimte

De openbare ruimte in het plangebied is geregeld in totaal zes bestemmingen.

De wegen en parkeerplaatsen binnen het nieuwe centrumgebied zijn bestemd tot "Centrumstraten en -pleinen". Deze gronden zijn bestemd voor o.a. rijbanen, bushaltes, in- en uitritten, pleinen, parkeervoorzieningen, paden, en voor de bijbehorende groenvoorzieningen en waterpartijen.

De parkeergelegenheid tussen de bestaande kerk en het politiebureau zal in twee lagen worden uitgevoerd.

Binnen deze bestemming bestaat een bepaalde inrichtingsvrijheid:

- 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 via vrijstelling, waaraan overleg met belanghebbenden

(omwonenden) is gekoppeld.

Deze regeling geeft vrijheid van handelen bij zeer ondergeschikte (her)inrichtingen. Bij grotere ingrepen wordt de belanghebbenden de nodige rechtsbescherming geboden. De bij de voorschriften opgenomen procedure (bijlage A) dient dan te worden doorlopen: het voornemen tot vrijstelling wordt vooraf bekend gemaakt en er wordt gelegenheid tot het indienen van bezwaren geboden.

Het plein ("t Plein") en de overige voetgangersgebieden binnen het winkelcentrum verschillen qua karakter en invulling zodanig van de overige wegen, dat ze niet tot "Centrumstraten en -pleinen" zijn bestemd. In tegenstelling tot de overige openbare gebieden zijn deze gebieden niet voor rijverkeer bestemd. De voetgangersgebieden hebben daarom een aparte bestemming gekregen, namelijk de bestemming "Voetgangersgebied". Binnen het voetgangersgebied zullen op enkele plaatsen boven de begane grondverdieping woningen worden gerealiseerd. Deze plaatsen zijn aangeduid als "Wonen boven de begane grondverdieping".

Het bestaande fietspad het Karrepad speelt een belangrijke rol in de totale langzaam-verkeers-structuur van Leusden en is daarom specifiek bestemd tot "Fietspaden". De aan te leggen belangrijke voetverbindingen in het gebied zijn eveneens specifiek bestemd, namelijk tot "Voetpaden".

De groenvoorzieningen rondom de woningen in met name het zuidelijk gebied worden niet als particuliere tuinen uitgegeven. De betreffende groenvoorzieningen blijven in het bezit van de gemeente en krijgen daarom de "openbare" bestemming "Groen". Het groen langs de Noorderinslag, dat ter begeleiding van het te realiseren voet- en fietspad langs deze weg dient, is eveneens specifiek bestemd worden tot "Groen". De aan te leggen waterpartij in het zuidelijk deel is noodzakelijk voor een goede waterberging van het gebied. De waterpartij is daarom specifiek tot "Water" bestemd.