

gemeente leusden
bestemmingsplan 't ruige veld uitwerking 1995

toelichting
voorschriften
plankaart

vastgesteld d.d. 5 december 1995

goedgekeurd d. d. 23 januari 1996

41-114
31 mei 1995

amer adviseurs b.v. ruimtelijke ordening

INHOUDSOPGAVE	Blz
1. INLEIDING	3
1.1. Doel van het plan	3
1.2. Werkwijze	3
2. INVENTARISATIE PLANGEBIED	5
2.1. Begrenzing plangebied	5
2.2. Geldende bestemmingsplannen	5
2.3. Ruimtelijke structuur	6
2.4. Groen-en speelvoorzieningen	9
2.5. Milieu en geluidhinder	11
2.5.1. Invloed van bestaande bedrijven	11
2.5.2. Invloed van het wegverkeerslawaaï	13
2.6. Parkeren	13
2.7. Voorzieningen	14
3. PLANOPZET	15
3.1. Algemeen	15
3.2. Bestemming Wonen	17
3.2.1. Uitbreidingsmogelijkheden voor de woning	17
3.2.2. Goothoogte en hoogte van de woning	21
3.2.3. Bijgebouwen en kleine bouwwerken	23
3.2.4. Carports	25
3.2.5. Praktijkruimten	25
3.2.6. Bedrijfsmatige activiteiten aan huis	25
3.3. Bestemming Bedrijfsdoeleinden	26
3.4. Bestemmingsregeling openbare ruimte	28
4. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31
4.1. Resultaten inspraak	31

1. INLEIDING

1.1. Doel van het plan

Onderhavige uitwerking van het bestemmingsplan 't Ruige Veld biedt een gedetailleerde bestemmingsregeling voor de gelijknamige woonwijk 't Ruige Veld. De uitwerking 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 bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Leusden-centrum, waarin de bestaande toestand wordt geregeld.

De woonwijk 't Ruige Veld is in de jaren 1986 tot 1993 gerealiseerd op basis van het globale bestemmingsplan "'t Ruige veld". Uitwerking van dit bestemmingsplan, ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), heeft tot op heden nog niet plaats gevonden. Het bouwen van woningen gebeurde op basis van zogenaamde anticipatie-procedures, vooruitlopend op de goedkeuring van een uitwerkingsplan voor dit gebied.

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

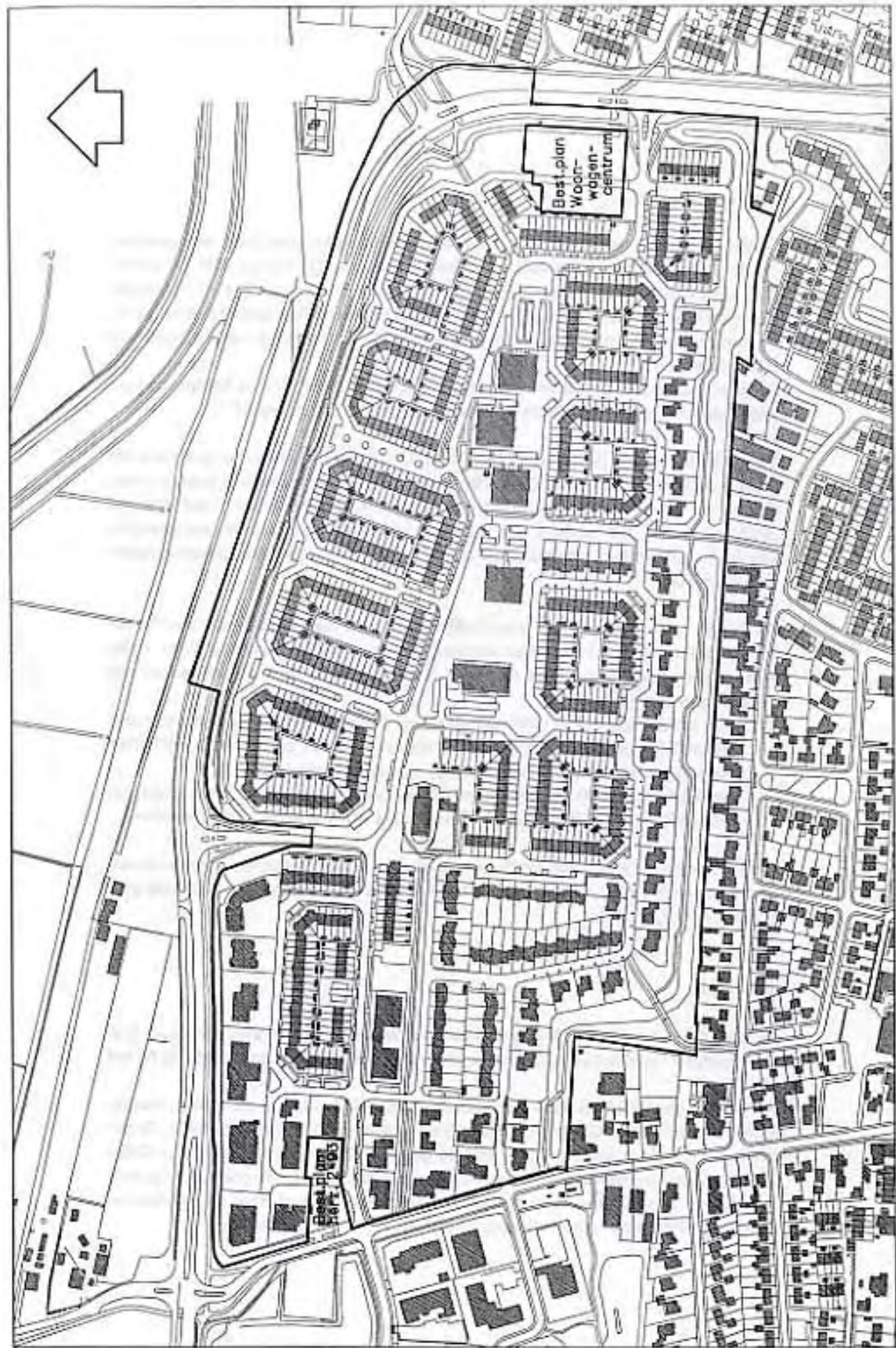
er is sprake van enige rechtsonzekerheid, omdat een door de gemeenteraad vastgestelde gedetailleerde juridische regeling waarin de bouwmogelijkheden zijn geregeld en waarin toetsingscriteria zijn opgenomen ontbreekt; het verlenen van een bouwvergunning kan telkenmale, ook voor ondergeschikte bouwactiviteiten,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

1.2. Werkwijze

Het plan is voorbereid door het bureau voor ruimtelijke ordening Amer Adviseurs B.V. te Amersfoort, verantwoordelijk voor de plankaart, voorschriften en toelichting bij het plan.

Het plan is opgesteld op basis van afspraken over de juridische planopzet, vastgelegd in de Plannotitie "Uitwerking 't Ruige Veld -1994" van 14 december 1993. De notitie is voorbereid in samenwerking met de gemeentelijke afdeling Ruimtelijke Ordening en Bouw- en Woningtoezicht van de sector Ruimte en is, na goedkeuring door het College van Burgemeester en Wethouders, geaccepteerd door de Raadscommissie voor Financiën, Automatisering, Ruimtelijke Ordening en Verkeer.



PLANCEBIED

50 100 150 200 250m

2. INVENTARISATIE PLANGEBIED

2.1. Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door: de
 Randweg aan de noordzijde, de
 Middenweg aan de oostzijde,
 de bestaande bebouwing aan de Eikenlaan en de Wilgenlaan aan de zuidzijde
 en de Zwarteweg aan de westzijde.

Het plangebied omvat de uit te werken bestemmingen van het bestemmingsplan "'t Ruige Veld", met uitzondering van:

Zwarteweg en het kruispunt Randweg/Zwarteweg (worden te zijner tijd opgenomen in een herziening van het bestemmingsplan voor Princenhof), het kruispunt Schotkamp/Randweg en het westelijk deel van de Randweg (worden te zijner tijd opgenomen in het bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van het woongebied 't Vliet, aan de noordzijde van de Randweg). twee doorgaande fietsverbindingen in zuidelijke richting; deze fietsverbindingen zijn reeds opgenomen in het onlangs opgestelde ontwerp-bestemmingsplan Hamersveld 1992

Het plangebied heeft een oppervlakte van ruim 31 hectare en heeft voornamelijk een woonfunctie. Er bevinden zich circa 725 woningen in het woongebied. In het noordwestelijk deel van de woonwijk zijn bedrijven gevestigd.

2.2. Geldende bestemmingsplannen

Het onderhavige plan is een uitwerking van het geldende bestemmingsplan 't Ruige Veld, zoals dit op 29 november 1984 door de Raad is vastgesteld en op 29 oktober 1985 door Gedeputeerde Staten van Utrecht goedgekeurd. Het gebied heeft in het geldende bestemmingsplan voornamelijk nader uit te werken bestemmingen gekregen. In de voorschriften van dit "moederplan" is het globale ontwerp van de woonwijk vervat.

Het grootste gebied heeft de bestemming "Woondoeleinden" gekregen. In dit gebied dienen de woningen te worden gebouwd. Vermeldenswaardige bepaling is dat er binnen de gronden met de bestemming "Woondoeleinden" niet minder dan 25 en niet meer dan 35 woningen per hectare mogen worden gebouwd. Daarnaast is in de bepalingen bepaald dat niet meer dan 25% van het totale aantal woningen binnen deze bestemming meergezinswoningen mag zijn.

Op basis van de uit te werken bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden" en 'Woon- en Bedrijfsdoeleinden' is het huidige bedrijfsterrein in aansluiting op Princenhof gerealiseerd. In de bepalingen van deze bestemmingen is een bebouwingspercentage van respectievelijk 35% en 40% opgenomen.

De (hoofd-)ontsluitingsstructuur en de groenstructuur zijn in het "moederplan" geregeld in respectievelijk "Verkeersdoeleinden" en "Groenvoorziening 1" en "Groenvoorziening 2".

De wijk is conform de uitgangspunten en opzet van het bestemmingsplan gerealiseerd.

Aan de oostzijde van het plangebied is een gedeelte binnen de wijk buiten het globale plan gehouden. Het betreft de gronden ten behoeve van een toekomstig woonwagencentrum. Dit centrum wordt in een apart bestemmingsplan geregeld.

Twee woningen aan de Zwarteweg waren voorzien van een gedetailleerde hoofdbestemming.

Het "moederplan" 't Ruige Veld komt op een tweetal punten niet overeen met de gebruikelijke regeling voor woonwijken in Leusden. Het betreft de hoogtebepalingen voor de woningen en de algemene wijzigingsbepalingen. In het "moederplan" geldt een maximale hoogtebepaling voor eengezinshuizen van 9 meter, terwijl in de thans gebruikelijke woonregeling in Leusden een bovenmaat van 12 meter wordt gehanteerd. Om in het plan toch de gebruikelijke regeling te kunnen hanteren is een (ondergeschikte) herziening van de voorschriften van het bestemmingsplan 't Ruige Veld noodzakelijk.

Hiertoe is een herziening van de voorschriften van het bestemmingsplan "'t Ruige Veld" in procedure gebracht. Deze herziening, het bestemmingsplan "'t Ruige Veld, herziening 1-1993", dient onherroepelijk te zijn alvorens het onderhavige plan vastgesteld kan worden. Het plan is op 31 maart 1994 door de Raad vastgesteld en op 19 juli 1994 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht.

Voor het perceel aan de Zwarteweg is een herziening ex artikel 10 WRO noodzakelijk. Het betreffende perceel kan niet meegenomen worden in de uitwerking ex art. 11 WRO omdat het perceel in het geldende bestemmingsplan "'t Ruige Veld" uit 1984 voorzien is van een gedetailleerde bestemming. Deze herziening, het bestemmingsplan "'t Ruige Veld, herziening 2-1993", is eveneens op 31 maart 1994 door de Raad vastgesteld en op 19 juli 1994 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht.

2.3. Ruimtelijke structuur

Verkeersstructuur

De wijk 't Ruige Veld wordt aan twee zijden begrensd door wegen die deel uitmaken van de hoofdontsluitingsstructuur van Leusden, de Randweg en Middenweg. De Zwarteweg vervult geen belangrijke doorgaande verkeersfunctie meer voor Leusden. De woonwijk wordt op twee plaatsen voor het autoverkeer ontsloten op de bovengenoemde hoofdontsluitingswegen; aan de oostzijde door de Ruige Velddreef op de Middenweg en aan de noordzijde door de Schotkamp op de Randweg. De Ruige Velddreef sluit tevens aan op de Zwarteweg. Via de Zwarteweg kan men naar het winkelcentrum De Biezenkamp en/of het hoofdwinkelcentrum de Hamershof. De Ruige Velddreef en de Schotkamp zijn de zogenoemde wijkontsluitingswegen. De voornaamste functie van deze wegen is om het autoverkeer uit de wijk naar de hoofdontsluitingswegen te voeren. De overige wegen binnen de wijk hebben een autoluwe verblijfsfunctie verkregen. Het verschil in functie wordt nog eens benadrukt

door middel van een verschil in verharding; asfalt op de doorgaande routes en klinkerverharding in de woonstraten.

De vrijliggende fietspaden langs de Randweg en de Middenweg vormen een onderdeel van een (bovenwijks) netwerk van fietspaden in Leusden. De overige fietspaden zorgen voor goede verbindingen met de aansluitende woonwijken Hamersveld, de Wetering en het sportpark Valleikanaal.

Voor wat betreft het openbaar vervoer: het woongebied kent twee busverbindingen (lijnen 117 en 118), welke een verbindingen vormen tussen Leusden en Amersfoort. De bushaltes bevinden zich aan de Ruige Velddreef. Het openbaar vervoer lijkt eenzijdig op Amersfoort gericht te zijn. Daarbij moet echter wel in acht genomen worden dat het merendeel van de werkelijke vervoersbewegingen ook op Amersfoort gericht zijn.

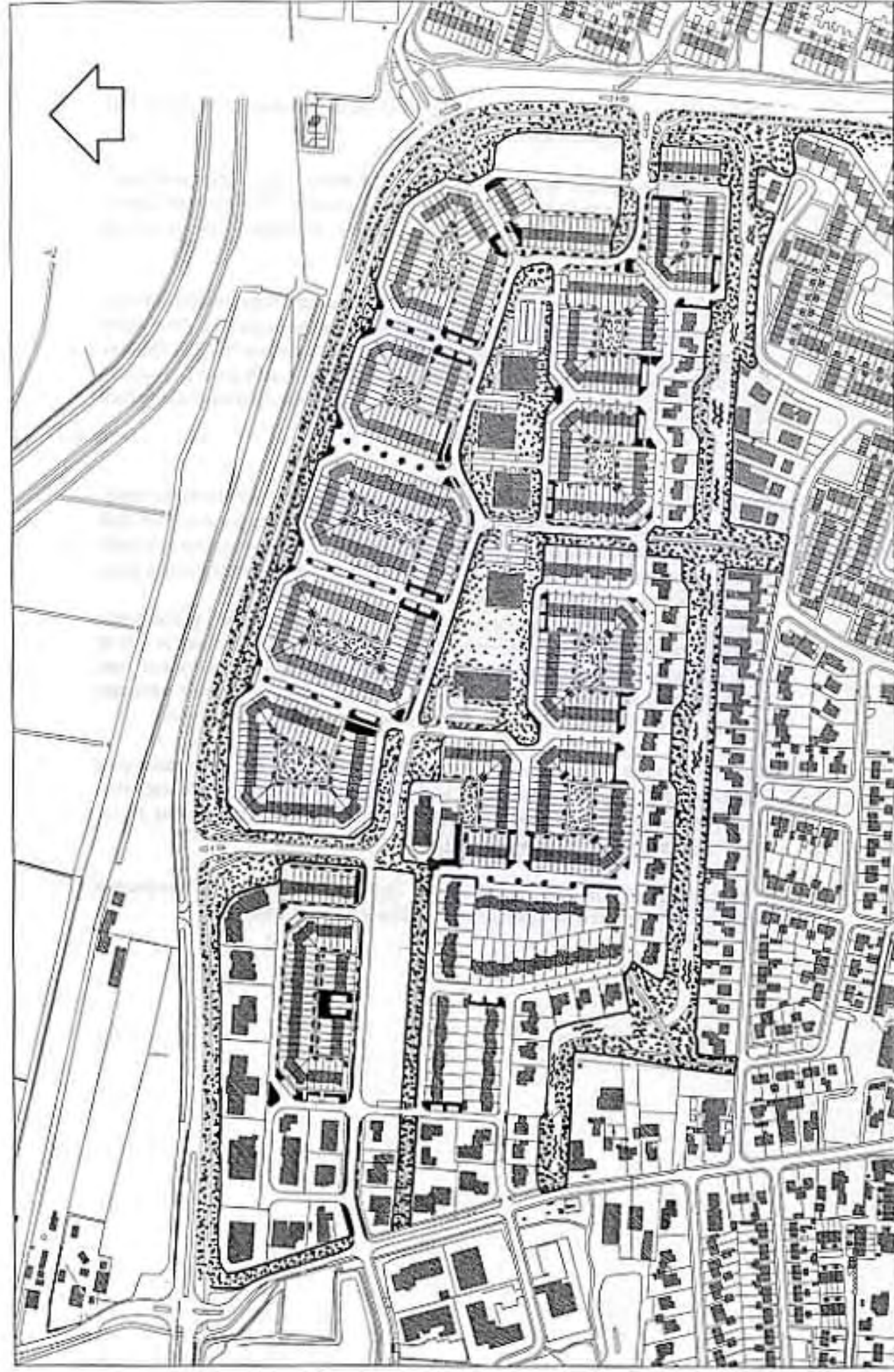
Bebouwing

Wat betreft de bebouwing lijkt de woonwijk te zijn opgebouwd in verschillende zones. Midden door de woonwijk loopt de centrale groenzone. In deze zone bevindt zich een beperkt aantal gestapelde woningen met maximaal 4 bouwlagen. Een belangrijk onderdeel van de zone is het laantje van de Zwarteweg naar de gehandhaafde boerderij met de bestaande houtopstanden.

Ten noorden en ten zuiden van de groenzone zijn eengezinswoningen gerealiseerd. Hierbij is zoveel mogelijk gekozen voor gesloten bouwblokken, uitgevoerd in één of twee woonlagen met een kap. Deze bouwblokken omsluiten binnenterreinen waar groen- en speelvoorzieningen zijn gesitueerd. Aan de zuidzijde van de wijk bevinden zich een aantal vrijstaande woningen met de achterzijde gericht naar het water.

De woonwijk heeft als geheel een wat stedelijk karakter. Dit wordt veroorzaakt door het grote aantal gesloten bouwblokken en het ontbreken van groen in de woonstraten. Het groen kan worden gevonden op de binnenterreinen en in de centrale groen-zone. Hier wordt in de volgende paragraaf op ingegaan.

Het bedrijfsterrein in het noordwestelijk deel sluit aan op het bestaande bedrijfsterrein Princenhof en het toekomstige bedrijfsterrein De Horst.



GROENVOORZIENINGEN

structuurgroen
blokgroen

50 100 150 200 250m

2.4. Groen- en speelvoorzieningen

Groenvoorzieningen

De wijk 't Ruige Veld kan getypeerd worden als een redelijk groene wijk. Alhoewel de bebouwde omgeving een stedelijk karakter heeft kan niet worden gesteld dat de wijk geen groenvoorzieningen kent. Zoals in het "rnoederplan" al werd gesteld, is het openbare groen in grotere eenheden in de wijk aanwezig.

Onder groenvoorzieningen moeten niet alleen de grotere groene gebieden worden verstaan. Ook de bermen langs een straat en de boom op de hoek dragen bij tot het groene karakter van de wijk. Hetzelfde geldt voor de particuliere tuinen: een woonwijk met grote tuinen "oogt" groener dan een dicht bebouwd gebied. In het geval van 't Ruige Veld, met veelal kleine tot zeer kleine voortuinen, is het particuliere groen meestal niet bepalend voor het groene karakter van de wijk. In 't Ruige Veld zijn het vooral de grotere openbare groengebieden, die het groene karakter van de wijk bepalen. Deze paragraaf heeft slechts betrekking op het openbaar groen in de wijk.

Wat betreft de openbaar groenvoorzieningen in de wijk moet onderscheid worden gemaakt in;

- groenstroken met structurele betekenis, bijvoorbeeld als scheidingsgroen van deelbuurtjes, soms functioneel ingericht als buurtpark en ten behoeve van trapvelden, alsmede visueel begeleidend groen langs hoofdontsluitingswegen, het zogenaamde structuurgroen en
- groenstroken langs wegen of als aankleding van overboeken, 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 bijgaande kaart "Groenvoorzieningen" is een indruk gegeven van de groenvoorzieningen in 't Ruige Veld en het daarin aangebrachte onderscheid structuurgroen/blokgroen.

Gebieden welke in ieder geval als structuurgroen gedefinieerd moeten worden zijn de elementen van de hoofdgroenstructuur van de wijk. De hoofdgroenstructuur van 't Ruige Veld wordt, zoals in voorgaand paragraaf is gemeld, bepaald door m.n. de volgende elementen:

- de gecombineerde water- en groenverbinding in oostwest-richting aan de zuid-rand van 't Ruige Veld;
- het laantje van de Zwarteweg naar de boerderij met de bestaande houtopstanden en het groene gebied met trapveldje in het verlengde daarvan (de centrale groenzone);
- de groen- en speelplaatsen op de binnenterreinen van de rijtjeswoningen; de groenstroken langs de ontsluitingswegen Schotkamp, Randweg en Middenweg.



SPEELPLAATSEN

S - speelplaats
T - trapveld

50 100 150 200 250m

Bij het ontwerp van de wijk is aan verschillende groenstroken een duidelijke functie toegekend. Zo heeft de gecombineerde water- en groenverbinding aan de zuidzijde van het woongebied een duidelijke visueel structurerende functie. Deze groenstrook fungeert als een soort van scheiding tussen de verschillende woongebieden Hamersveld en 't Ruige Veld. De centrale groenzone dwars door de wijk in oostwestrichting fungeert al een soort scheiding tussen twee deelbuurten. Behalve deze scheidingsfunctie hebben groenstroken ook veelal een afschermende functie. Zo hebben de groenstroken aan de noord en oostzijde van het plangebied een duidelijk afschermende werking naar de hoofdinvalswegen Randweg en Middenweg net buiten de wijk.

Het water in de woonwijk is om twee redenen van belang. In de eerste plaats is het water noodzakelijk in verband met de functie van waterberging. Daarnaast vormt het water, samen met het groen, een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur van de wijk.

Speelvoorzieningen

In het kader van dit uitwerkingsplan is een inventarisatie gemaakt van de aanwezige Speelvoorzieningen. Deze zijn op de voorgaande afbeelding in kaart gebracht met de bijbehorende maximale loopafstand.

Uit de inventarisatie bleek dat de inwoners uit de wijk beschikken over een 13 speelplaatsen en één centraal gelegen trapveld.

De speelplaatsen zijn voor het merendeel gesitueerd op de binnenruimten van de rijtjeswoningen. Uit de afbeelding blijkt dat met een maximale loopafstand van 110 meter als norm, de speelplaatsen voor het overgrote deel van de wijk bereikbaar is zonder gevaarlijke verkeerbarrières. Het trapveld in het midden van de woonwijk is enigszins beperkt van omvang en niet optimaal bereikbaar vanuit de gehele wijk. Over het algemeen is het aanbod van speelterreinen in de wijk goed te noemen.

2.5, Milieu en geluidhinder

Binnen het plangebied komen geen milieu-aspecten voor welke een nadere beschouwing behoeven, met uitzondering van mogelijke hinder van de aanwezige bedrijven in het noordwestelijk deel van de wijk en het wegverkeerlawaaï.

2.5.1. Invloed van bestaande bedrijven

Op basis van een overzicht van bedrijfsactiviteiten in en nabij het plangebied is bepaald in welke milieu-categorieën de verschillende bedrijven horen, als bedoeld in het V.N.G.-bestand "Categorale Bedrijfsindeling". Dat V.N.G.-bestand is opgenomen in de V.N.G.-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (1992). Deze lijst koppelt geluid, stank, stof en gevaar e.d. van een bedrijf aan de gewenste afstand tot woonbebouwing. Deze afstanden zijn niet als algemene norm hanteerbaar maar geven een indicatie van de mate van hinder van bedrijven. In de bebouwde kom wordt, in een woonbuurt over het algemeen, de milieu-categorieën 1 en 2 als aanvaardbaar beschouwd, met een gewenste afstand tot woonbebouwing van 30 meter.



50 100 150 200 250m

HINDERCIRKELS

Op nevenstaande afbeelding is per bedrijf aangegeven tot welke milieu-categorie deze gerekend wordt en wat de afstand is die minimaal aangehouden zou moeten worden tot de meest nabijgelegen woonbebouwing.

Alle bedrijven kunnen worden ingedeeld in de milieu-categorieën 1 of 2. Uit de afbeelding blijkt dat met name de aanwezige bedrijvigheid aan 't Koendert en de Zwarte weg geen hinder levert voor de woonomgeving. De afstand van de bedrijven tot aan de dichtstbijzijnde woonbebouwing is meer dan 30 meter.

Met betrekking tot het merendeel van de aanwezige bedrijvigheid aan de Sluithek en Speelkamp kan worden geconstateerd dat de afstand van de bedrijven tot aan de woonbebouwing kleiner is dan 30 meter. De omvang en aard van de diverse bedrijven en de afstand tot de woonbebouwing maken het echter aannemelijk, dat in de betreffende gevallen de hinder nihil is. De fijnere afstemming van de milieugevolgen voor de woonomgeving is geregeld in de milieuwetgeving.

2.5.2. Invloed van het wegverkeerslawaaï

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 en andere geluidgevoelige objecten (o.a. scholen, ziekenhuizen),
- bestemmen van gronden voor de aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen, reconstructies van wegen.

In het kader van de uitwerking voor 't Ruige Veld zijn bovenstaande situaties niet aan de orde. Het betreft hier uitsluitend bestaande wegen en bestaande woningen.

De geluidsproblematiek beperkt zich daarom in het geval van 't Ruige Veld tot eventuele geluidhinder 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.

2.6. Parkeren

In het globale bestemmingsplan 't Ruige Veld, dat ten grondslag lag aan de ontwikkeling van de wijk werd uitgegaan van een parkeernorm variërend van 1,45 parkeerplaats per woning bij volledig openbaar parkeren tot 1,70 parkeerplaats per woning bij maximaal parkeren op eigen erf. Naarmate het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein toeneemt, dient de parkeernorm verhoogd te worden. De eigen parkeerplaatsen zijn alleen voor privé-gebruik geschikt. Bij openbaar parkeren is de uitwisselbaarheid veel groter.

Het plan zal in ieder geval, wanneer daartoe behoefte bestaat, de nodige ruimte moeten bieden voor het realiseren van aanvullende parkeergelegenheid door het creëren van extra capaciteit via herinrichting van de openbare ruimte.

2.7. Voorzieningen

In het plangebied bevindt zich een fysiotherapeut. Deze voorziening valt in de categorie "praktijkruimten". Dit houdt in dat slechts een deel van de woning in gebruik is genomen voor een medische functie. De woonfunctie blijft daarbij in redelijke mate in tact.

Voor andere voorzieningen {zoals basisscholen en winkels) zijn de bewoners aangewezen op voorzieningen in de nabijgelegen woonwijken, op het nabijgelegen winkelcentrum De Btezenkarnp en op het hoofdwinkelcentrum de Hamershof.

3. PLANOPZET

3.1. Algemeen

Het uitwerkingsplan 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

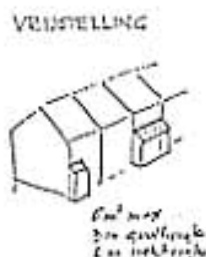
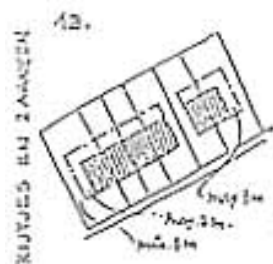
Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtszekerheid.

Een niet onbelangrijk facet in deze afweging van rechtszekerheid en flexibiliteit is het feit, dat dit uitwerkingsplan valt onder de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening uit 1985, 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.

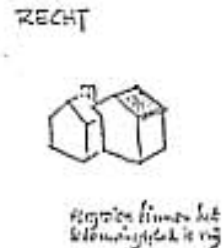
In onderhavig plan heeft een en ander geleid tot de volgende principe-opzet. 1. Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd.

UITBREIDING AAN DE VOERKANT

UITBREIDINGEN AAN WONINGEN

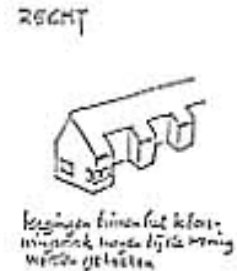
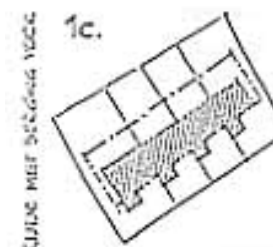


N.B.
MEERDE LIGT TOEGANG
TOEGANGSRECHT DE
DE VOERKANT, LEES
HIER ZIEKEND.
HET IS EEN AANLEIDING
OM DE VOERKANT
VOOR NAAR VOER
TE ZIEKEN. IN DAT
GEBIED ONTDEKT ER
EEN EXTRA HOOG-
MOGELIJKHEID.



N.B.
BUITEN HET BESTAANDE
VLAAG ZELDEN VOOR HET
BOUWEN AAN DE VOERKANT
UITGEBAID DEZELFDE
MOGELIJKHEIDEN ALS
HIERBOVEN BIJ 12.

N.B.
DE TOEGANG IS
AFHANKELIJK VAN DE
SITUATIE TER PLAAZSE.
OP DE PLANKAART
KUNNEN DAARDOOR
AFWIJKENDE MATEN
VOORKOMEN.

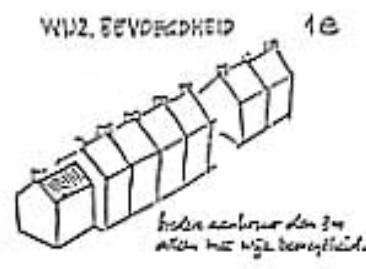
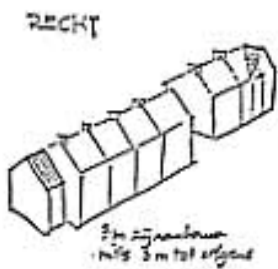
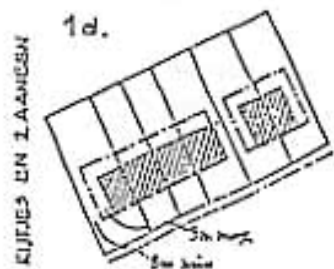


N.B.
BUITEN HET BESTAANDE
VLAAG ZELDEN VOOR HET
BOUWEN AAN DE VOERKANT
UITGEBAID DEZELFDE
MOGELIJKHEIDEN ALS
HIERBOVEN BIJ 12.

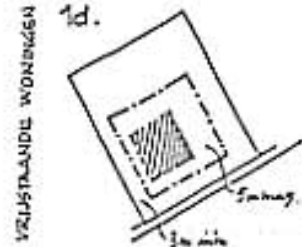
N.B.
IN BUIJTERE GEVAL-
LEN (B.V. VAN EEN
GEWISSE STRAATDEEL
OF EEN VOOR UITSTRIJKEN
SCHIEDEN) VAN OP DE
PLANKAART DE TOEGANG
BUITEN DE BESTAANDE
RECHT WORDEN
GEHOUDEN.

UITBREIDINGEN AAN WONINGEN

UITBREIDING AAN DE ZIJKANT



N.B.
OP DE PLANKAART
KUNNEN N.M. DE
BUIJTERE SITUATIE
TER PLAAZSE
AFWIJKENDE MATEN
VOORKOMEN.



N.B.
OP DE PLANKAART
KUNNEN N.M. DE
BUIJTERE SITUATIE
TER PLAAZSE
AFWIJKENDE MATEN
VOORKOMEN.

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 "uit te werken- of 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 bezien 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 vrijsteilingsmogelijkheden is een bezwarenprocedure voor belanghebbenden opgenomen. Daarbij kunnen worden onderscheiden zaken die slechts een beperkt aantal belanghebbenden betreffen (bijvoorbeeld de directe burens bij woninguitbreiding) en zaken die meer belanghebbenden betreffen (bijvoorbeeld de omwonenden van een her in te richten straat). In het eerste geval telt een eventueel bezwaar tegen een voorgenomen bouwplan mee in de afweging, maar de beslissing tot het al of niet verlenen van de vrijstelling wordt primair gebaseerd op een zo goed mogelijke objectieve beoordeling van de gevolgen voor de burens. In het tweede geval, indien meerdere belangen zijn betrokken, wordt gepoogd tot een zo goed mogelijke overeenstemming te komen over de herinrichting.

3.2. Bestemming 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".

3.2.1. Uitbreidingsmogelijkheden voor de woning

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

- waar op de plankaart de code (v) is aangegeven in het bestemmingsvlak mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd;
- waar op de plankaart de code (hv) is aangegeven in het bestemmingsvlak mogen half vrijstaande, maar eventueel ook vrijstaande woningen worden gebouwd;
- 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.

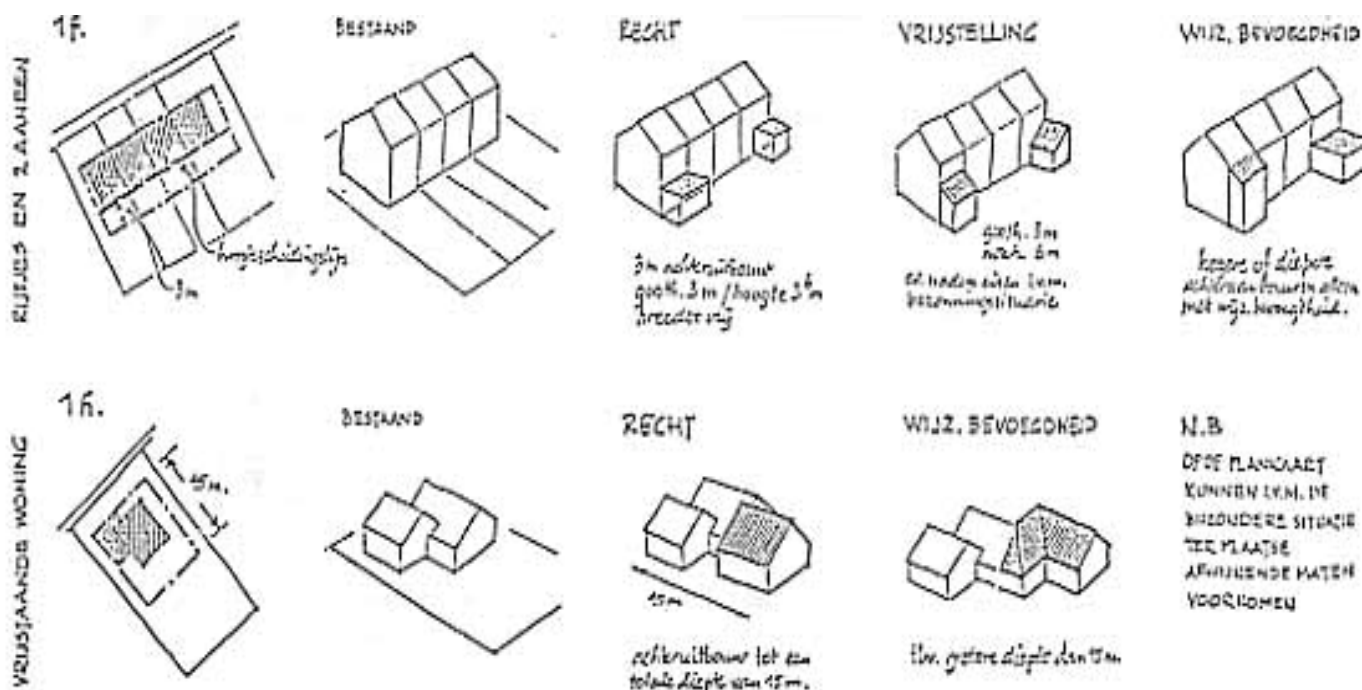
Het bebouwingsvlak is aan de voorkant (straatzijde) overwegend strak langs de bestaande gevel gelegd. Bij rijtjeswoningen en half vrijstaande woningen als principe, omdat een uitbouw aan de voorkant voor het straatbeeld en/of voor de burens tamelijk ingrijpende gevolgen kan hebben. Bij de meer individuele, vrijstaande woningen met een diepe voortuin, kunnen vaak wel mogelijkheden aan de voorkant worden toegekend. In dat geval 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. De nadelen hiervan zijn: de mogelijkheid van een grote differentiatie in het gevelfront en de hinder die de naaste burens van de uitbreiding kunnen ondervinden (bezonning). Deze zaken zullen daarom bij het wel/of niet geven van de vrijstelling een belangrijke rol moeten spelen. Bij de aanvraag voor uitbreiding aan de voorgevel zal bovendien worden bezien of de voorgenomen aanbouw past in het straatbeeld en bij de architectuur van de woning.

Het bebouwingsvlak biedt aan de zijkant in slechts enkele gevallen als recht ruimte voor uitbreiding van de woning. Daar waar voldoende ruimte aanwezig is, is het bebouwingsvlak bij rijtjes- en half vrijstaande woningen (a en hv) verruimd tot een maximum van 3 m naast de bestaande zijgevel, bij vrijstaande woningen (v) tot 5 m. Meestal is daartoe echter niet voldoende ruimte aanwezig, omdat het perceel te smal is. Bij het tekenen van het bebouwingsvlak is telkens een strook van 3 m tot de zijdelingse erfgrens 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 zijerischeiding mogen overigens, in de bestemming "Erven", wel bijgebouwen worden gerealiseerd, mits deze 3 m achter de voorgevel worden gebouwd (zie paragraaf 3.5.3.).

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.



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 buren 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 buren 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 óf een uitbreiding van de woning, óf 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, rnits ook in dat geval het percentage van 20% niet wordt overschreden. Enkele voorbeelden:

Voorbeeld 1:	tussenwoning in rijtje (a)
	Kavel 125 m² , 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 m² , 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 schuurtje:	20 m ²

Voorbeeld 3:	vrijstaande woning (v)
	Kavel 600 m² , breedte 20 m, diepte 30 m
Toegestaan voor aanbouwen, bijgebouwen en kleine bouwwerken:	
berekening	20% van 600 m ² = 120 m ²
maximum zonder vrijstelling echter:	50 m ²
maximum met vrijstelling:	80 m ²
eventuele aanbouw achterzijde	7 x 5 m = 35 m ²
schuurtje in achtertuin	10 m ²
resteert voor garage naast het huis, zonder vrijstelling::	5 m ²
resteert voor garage naast het huis, met vrijstelling::	35 m ²

Speciale aandacht verdienen de gestapelde woningen in de wijk. 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.

3.2.2. Goothoogte en hoogte van de woning

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

Op een oorspronkelijk plat afgedekte woning bestaat de mogelijkheid om een kap met een hoogte van max. 4 m te bouwen, mits daardoor de totale hoogte van de woning niet meer dan 12 m gaat bedragen.

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

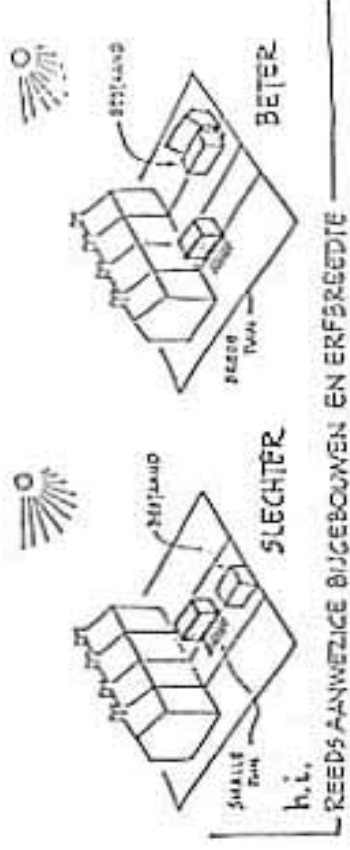
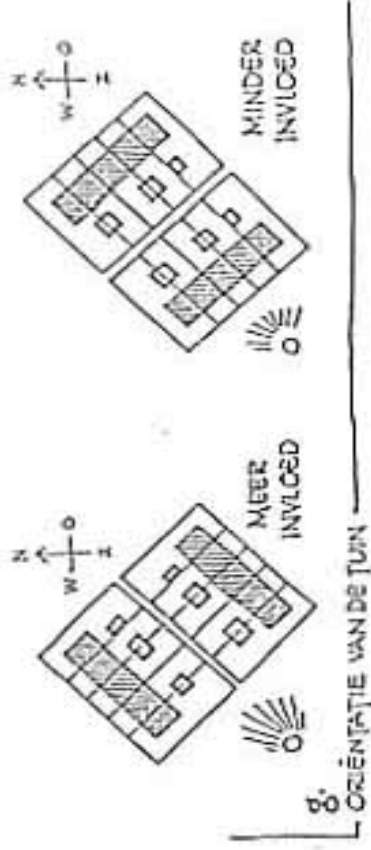
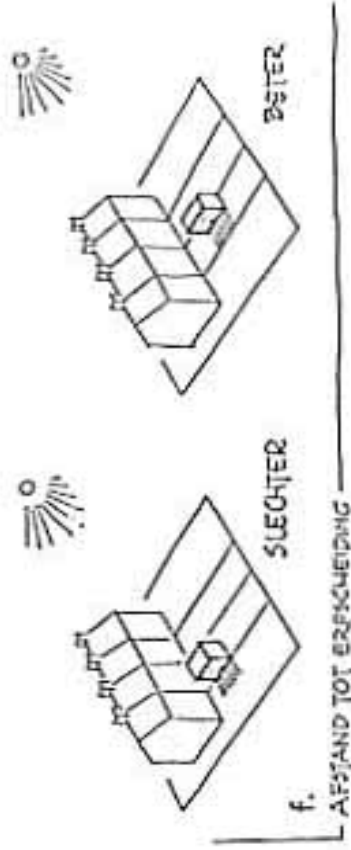
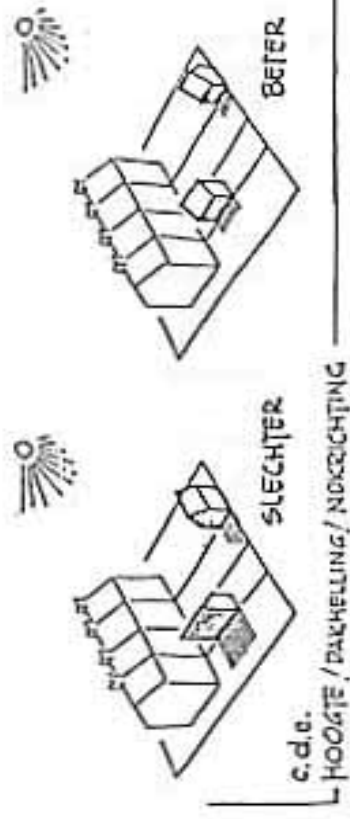
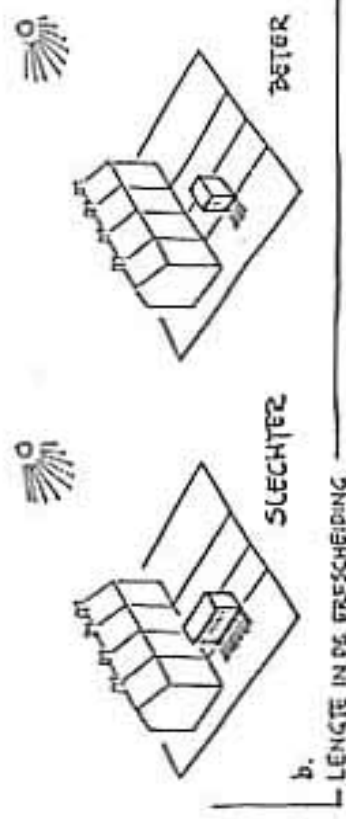
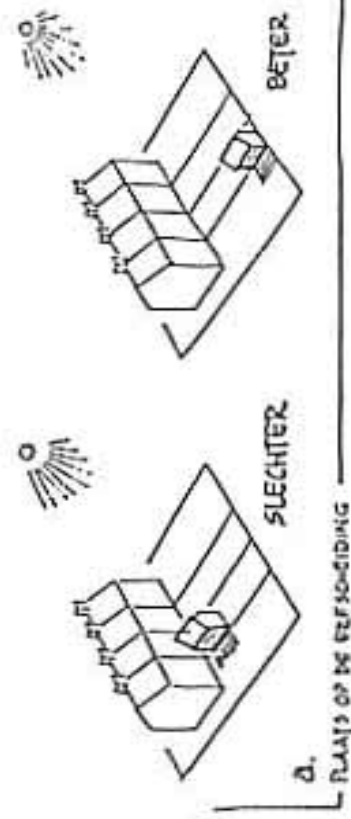
De toegestane hoogte van de uitbreiding aan de achterkant hangt samen met de invloed van een uitbouw voor de burens. Deze invloed is bij rijtjeswoningen uiteraard groter dan bij half vrijstaande woningen, waar slechts aan één zijde belemmeringen kunnen ontstaan. Bij half vrijstaande woningen is de belasting 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. 3.4.3.

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



SITUERING BIJGEBOUWEN

3.2.3. Bijgebouwen en kleine bouwwerken

Bijgebouwen (garage, schuur, berging) en andere bouwwerken (carport, duivenhok, erfafscheiding) mogen worden gebouwd op de gronden met de bestemming "Erven", maar ook binnen het bestemmingsvlak voor "Wonen", voor zover daar nog ruimte voor is.

Andere bouwwerken, geen bijgebouw zijnde, mogen daarnaast ook in de bestemming 'Tuinen' worden gerealiseerd, tot een hoogte van 2 m. De hoogte van erf afscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m bedragen. Garageboxen of bergingen, welke niet aan de naastgelegen woningen gekoppeld zijn, zijn apart bestemd tot "Garageboxen". Aan deze garages zijn geen uitbreidingsmogelijkheden toegekend.

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 burens kan betekenen. Een te grote beschaduwning van het terras en van de gevel kan bijvoorbeeld een verlies aan bezonning en energie betekenen. Om dit risico te beperken hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid gekregen nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en de hoogte van bijgebouwen, indien het voornemen bestaat deze in de erfscheiding te bouwen of binnen een strook van twee meter langs de erfscheiding.

Indien de hoogte van het gebouw beperkt blijft tot 2 m worden geen nadere eisen gesteld, omdat de mate van belasting dan dezelfde is als bij bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvoor een hoogte van 2 m acceptabel wordt geacht. De mogelijkheid dat een bijgebouw licht en lucht wegneemt op een "benadeeld" erf hangt samen met een groot aantal factoren. Het betreft een aantal objectieve factoren:

- a. de plaats van het gebouw langs de erfscheiding (een bijgebouw dat zonlicht wegneemt op de gevel en op het terras direct aansluitend bij de achtergevel van de woning is vaak meer belastend dan een bijgebouw achter op het erf; bij oosttuinen ligt de situatie anders omdat daar veelal een terras achter op het erf wordt aangelegd);
- b. de lengte van het gebouw in de erfscheiding (hoe langer het bijgebouw in de erfscheiding, des te meer belasting);

- c. de hoogte en goothoogte van het gebouw (hoe hoger de wand, des te groter het schaduwvlak);
- d. de dakhelling (een flauwe dakhelling geeft een groter bezonningsvlak);
- e. de nokrichting (een nokrichting haaks op de erfscheiding geeft een grotere wand en is daardoor hinderlijker);
- f. 'igsing ten opzichte van de zon (een bijgebouw aan de naar de zon gekeerde kant geeft slechts beschaduwing op eigen erf);
- g. oriëntatie van de woning (tuinen op het zuid-westen hebben de minste hinder 's middags en 's avonds, tuinen op het zuid-oosten hebben 's ochtends de minste hinder van bijgebouwen, bij noordtuinen is de invloed van bijgebouwen veel minder);
- h. staan er op het "benadeelde" erf al schuren in de erfscheiding (indien de burens zichzelf al storen is er uiteraard geen bezwaar tegen de bouw van een bijgebouw: de erfscheiding is hier voor de burens toch al niet meer zichtbaar);
- i. de breedte van het "benadeelde" erf; een erf van 5 m breedte wordt eerder nadelig belast dan een erf van een hoekwoning met een breedte van bijvoorbeeld 10 m, waar meer onbeschaduwde ruimte overblijft.

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

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

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

In veel tuinen zijn de mogelijkheden groter; óf 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. De maximale hoogte van erfafscheidingen in "Erven" en "Wonen" is 2 m. Pergola's mogen 2,70 m bedragen, maar mogen in "Tuinen" het uitzicht van de burens niet onevenredig beperken. In de bestemming "Tuinen" zijn vóór de voorgevel en het verlengde daarvan als recht slechts erfafscheidingen tot 1 m toegestaan. Achter de voorgevel of verlengde daarvan zijn erfafscheidingen tot 2 m als recht toegestaan. 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.

3.2.4. Carports

Onder de nieuwe Woningwet is voor het bouwen van "overkappingen met een open constructie", zolang deze niet groter zijn dan 20 m², niet hoger dan 2,7 m en er niet toe leiden dat meer dan 50% van het aansluitende erf bij betreffende woning of gebouw wordt bebouwd, geen vergunning meer nodig. Onder het aansluitende erf moet worden verstaan: voortuin of (bij een hoekwoning) voortuin én zijtuin (tot de achtergevel). Voor de duidelijkheid: reeds aanwezige bergingen worden ook meegerekend. De bouw van een carport, onder genoemde voorwaarden en binnen genoemde maten, is zonder meer mogelijk. Voor deze vergunningsvrije bouwwerken geldt wel, dat moet worden gebouwd met inachtneming van de bouwtechnische eisen die in het Bouwbesluit zijn opgenomen.

3.2.5. Praktijkruimten

Het inrichten en gebruiken van de woning met bijgebouwen als praktijkruimte, voor een "aan-huis-gebonden" beroep, wordt als meest doelmatig gebruik aangemerkt en 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 de 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.

3.2.6. Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

In de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan is in de algemene vrijstellingsbevoegdheden geregeld dat in de woning of bijgebouwen in beperkte mate bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgeoefend. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij hetgeen door de provincie is aangegeven is de nota "Haarfijn bestemmen". In deze nota wordt door de provincie gestreefd naar het bevorderen van een ruimtelijke inrichting die mede is afgestemd op vrouwenemancipatie. Ruimtelijke ordening kan namelijk een voorwaardescheppende bijdrage leveren aan de verbetering van de positie van de vrouw. Zowel de inrichting van de bebouwde als de onbebouwde omgeving is mede bepalend voor de mogelijkheid van mannen en vrouwen tot persoonlijke ontplooiing en tot het leiden van een zelfstandig bestaan. Eén van de aspecten die hieraan een bijdrage kunnen leveren is het bieden van gevarieerde gebruiksmogelijkheden voor woningen, bijvoorbeeld niet-hinderlijke werkgelegenheid.

In de voorschriften zijn aan de vrijstelling voorwaarden verbonden die er zorg voor moeten dragen dat het karakter van de "pure woonwijk" van 't Ruige Veld zo veel mogelijk blijft gehandhaafd en er geen overlast voor de woonomgeving ontstaat. Het dienen bedrijfsmatige activiteiten te zijn die geen milieuvergunning nodig hebben en die in milieucategorie 1 horen, zoals die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de bijlage is opgenomen, of bedrijven die, voor wat betreft hun gevolgen voor de omgeving, daarmee gelijk kunnen worden gesteld. Daarnaast is bepaald dat het geen

bedrijfsvorm mag betreffen die publieksgericht is, en geen horeca. Detailhandel is enkel toegestaan als een ondergeschikte nevenactiviteit van het betreffende bedrijf. Maximaal 30% van de totale vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt voor de bedrijfsmatige activiteit met een maximum van 50 m². In de voortuin mag geen buitenopslag ten behoeve van het bedrijf plaatsvinden. Ten aanzien van verkeers- en parkeerdruk wordt bepaald dat de bedrijfsactiviteit niet mag leiden tot een onevenredige vergroting daarvan in de omgeving.

3.3. Bestemming Bedrijfsdoeleinden

De bestaande bedrijven aan de 't Koendert en de Speelkamp in het noordwestelijk deel van de wijk zijn bestemd tot "Bedrijfsdoeleinden". De bestemming "Bedrijfsdoeleinden" is zodanig ingericht, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieu-hygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Om milieu-overlast voor de nabijgelegen woningen te voorkomen, heeft een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, door middel van het gebruik van een bedrijvenlijst. Deze zogenaamde "Staat van Bedrijfsactiviteiten"^{1*} is als bijlage bij de voorschriften opgenomen.

Om milieu-hygiënische en planologische redenen is de bedrijvenlijst nader ingeperkt en daarmee toegesneden op de concrete situatie. Dit zal in onderstaande tekst nader worden toegelicht.

Zonering op basis van milieu-effecten

De bedrijvenlijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieu-factor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een (indicatieve) afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieucategorieën, in zes mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing:

milieu categorie	"grootste afstand" varieert van
1	0 m t/m 10 m
2	t/m 30 m
3	50 m t/m 100 m
4	200 m t/m 300 m
5	500 m t/m 1.000 m
6	t/m 1.500 m

De milieuzonering in het onderhavige bestemmingsplan is gebaseerd op de ligging van de bestaande bedrijven te midden van woonbebouwing. De meeste bedrijven bevinden zich op een korte afstand tot woningen. Uit milieuhygiënisch oogpunt zijn

1) Ontleend aan 'Bedrijven en Milieuzonering', geheel herziene uitgave, Uitgeverij VNG, 's-Gravenhage (1992).

maximaal toelaatbaar bedrijven die in de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten" in de categorie 1 en 2 vallen.

Categorie 1 en 2 betreffen slechts "lichte" bedrijvigheid, waarbij de grootste afstandsmaat ten opzichte van woonbebouwing 30 m bedraagt. In een woonbuurt worden over het algemeen de milieu-categorieën 1 en 2 als aanvaardbaar beschouwd. Alle *bestaande* bedrijven in 't Ruige Veld behoren in de Staat van Bedrijfsactiviteiten tot de milieu-categorieën 1 of 2.

In dit bestemmingsplan wordt op de gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met recht lichte bedrijvigheid toegestaan (bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2). Het is niet uit te sluiten dat bedrijven die nu nog in milieucategorie 3 vallen, door een aangepaste bedrijfsvoering, evenveel hinder veroorzaken als bedrijven in milieucategorie 2 of 1. Daarom zijn met vrijstelling bedrijven uit één hogere milieucategorie toelaatbaar, mits ze voldoen aan de afstandsmaten die behoren bij de met recht toegestane milieucategorieën (minimaal 30 m). Om die reden zijn in de bijlage enkel de bedrijven, die vallen in de milieucategorie 1 t/m 3 genoemd.

In de daartoe opgenomen procedure van vrijstelling kan worden gezien of de benodigde hinderbeperkende maatregelen mogelijk zijn (bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe technieken). Criterium voor het verlenen van vrijstelling is in dit geval dat de hinder die resulteert na het nemen van maatregelen, niet groter is dan van de ter plekke wel acceptabele bedrijven zou kunnen worden verwacht. Ter bepaling daarvan wordt advies ingewonnen van de Inspectie Volksgezondheid.

Planologische beperking van de bedrijvenlijst

Uit planologisch oogpunt is het ongewenst dat in 't Ruige Veld bepaalde bedrijfsactiviteiten worden toegelaten, die "standaard" wel in de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" zijn opgenomen. Om deze reden is het derhalve wenselijk om de bedrijvenlijst nader in te perken en daarmee nader toe te snijden op de concrete situatie.

In de eerste plaats is de categorie *detailhandelsbedrijven* (SBI-code 65/66) weggelaten uit de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten". De bestemmingsregeling voor "Bedrijven" laat wel detailhandel toe als inherent, ondergeschikt deel van het bedrijf, als meest doelmatig gebruik.

Hetzelfde geldt voor activiteiten als *horeca*, *maatschappelijke dienstverlening* en sport en *recreatie*. Deze categorieën bedrijfsactiviteiten (SBI-code's 67, 91, 92, 93, 94, 95, 96) zijn eveneens geschrapt uit de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Overigens krijgen dit soort activiteiten over het algemeen geen bedrijfsbestemming. Om deze reden is ook de categorie *Spoorwegen* weggelaten.

Het is planologisch natuurlijk ondenkbaar dat zich in 't Ruige Veld *land- en tuinbouwers* zouden vestigen. De categorie *Land- en tuinbouw* is derhalve ook grotendeels geschrapt. Van deze categorie zijn de meer industriële activiteiten wel gehandhaafd (b.v. hoveniersbedrijven).

Verder zijn een aantal bedrijfsactiviteiten weggelaten, die in dit gebied niet relevant, dan wel niet van toepassing zijn. Het gaat daarbij om de volgende bedrijfsactiviteiten: *zeevaart*, *binnenvaart*, *visserij*, *luchtvaart* en *delfstoffenwinning*.

Geluidhinderlijke bedrijven (voormalige categorie A-inrichtingen)

Bedrijven/inrichtingen "die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" en die als zodanig zijn genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb), zijn ter plaatse, gelet op de omgevingssituatie, niet mogelijk en daarom uitgesloten. De betreffende bedrijven/inrichtingen zijn genoemd in de van de voorschriften deel uitmakende Bijlage Inrichtingen Wet geluidhinder. Die bijlage is afgeleid van Bijlage I bij het Ivb, met toepassing van het bepaalde in artikel 2.4 van dat besluit.

Bebouwing

Aan de bedrijven zijn, binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken, beperkte uitbreidingsmogelijkheden toegekend. Grotere uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is niet wenselijk vanwege de beperkte grootte van de diverse percelen en vanwege de nabijheid van woningen. De maximale (goot)hoogte van de gebouwen en het bebouwingspercentage zijn op de plankaart vermeld. Met het bepalen van de hoogte van het bebouwingspercentage is rekening gehouden met wat reeds volgens het vigerende plan mag worden gerealiseerd. Per bedrijf mag één bedrijfswoning aanwezig zijn.

3.4. 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.

De wegen waarvan de verkeersfunctie van belang is voor het functioneren van de gehele wijk zijn bestemd tot "Wegen". Het betreft de bovenwijkse wegen rondom de wijk, namelijk de Randweg en Middenweg, en de wijkontsluitingswegen, de Ruige Veld-dreef en de Schotkamp.

Zowel de rijbaan zelf, als de bermen zijn in deze bestemming opgenomen. De genoemde vier wegen hebben een duidelijke verkeersfunctie. Op de kaart is de indeling van de weg als aanduiding aangegeven. Van deze indeling mag als recht niet worden afgeweken. Verhardingen ten behoeve van de aanleg van bushaltes en in- en uitvoegstroken, alsmede verdergaande reconstructies welke mogelijk meer ingrijpende gevolgen hebben voor de woonbuurt, kunnen slechts plaatsvinden via vrijstelling.

Alle andere wegen in de wijk hebben voornamelijk een verblijfsfunctie en 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.

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 vrijstellingsprocedure, waaraan overleg met belanghebbenden (omwonenden) is gekoppeld;

meer ingrijpende verschuivingen tussen de grenzen van de diverse functies van meer dan 5 meter zijn niet toegestaan zonder toepassing van de zwaardere wijzigingsprocedure.

Enerzijds geeft deze regeling de nodige vrijheid van handelen bij zeer ondergeschikte herindelingen van de openbare ruimte, zonder dat daarvoor een omslachtige planherziening noodzakelijk is. Anderzijds biedt de regeling voor de bewoner de nodige rechtszekerheid; wijzigingen die voor haar/hem van belang zijn in relatie tot het woongenot zijn slechts mogelijk na voorafgaande overlegprocedures. De eventueel noodzakelijke aanleg van aanvullende parkeergelegenheid is aldus mogelijk binnen de juridische contouren van het plan, evenwel in overleg over omvang en situering met omwonenden.

Het in paragraaf 3.4.1. onderscheiden blokgroen is 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 speel-accommodatie.

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 grote waterpartij achter de woonbebouwing aan de Bitterschoten en Tiendvrij heeft een zodanig structureel karakter dat het specifiek is bestemd tot "Water". Ook de waterpartij langs de Middenweg en Randweg is specifiek tot "Water" bestemd. Om de gronden direct naast de waterpartijen vrij te houden van bebouwing is een strook grond aan weerszijde van de waterpartij bestemd tot "Groen".

Voetpaden en fietspaden met een doorgaand, soms bovenwijks karakter zijn niet opgenomen in de bestemmingen "Woonstraten" of "Groen", maar zijn specifiek bestemd. Handhaving van met name de fietspaden 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.

4. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

4.1. Resultaten inspraak

Het ontwerp-bestemmingsplan 't Ruige Veld, Uitwerking 1995 heeft vanaf 20 maart 1995 gedurende vier weken ter inzage gelegen bij het bureau voorlichting, de afdeling ruimtelijke ordening en bouw- en woningtoezicht van het gemeentehuis, en in de bibliotheek Nieuw Langenbroek. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld schriftelijk te reageren op het ontwerpplan. In totaal zijn 17 reacties binnengekomen.

Alle inspraakbrieven zijn, met korte samenvatting en commentaar, als losse bijlage bij dit plan gevoegd. In een aantal gevallen heeft de beantwoording van de reacties geleid tot een aanpassing van het ontwerp-uitwerkingsplan. Deze aanpassingen zijn allen kleinschalig van aard.

