

gemeente leusden
bestemmingsplan hamersveld 1997

toelichting
voorschriften
plankaart

vastgesteld d.d.....18 september 1997
goedgekeurd d.d.....

41-108
8 oktober 1997
amer adviseurs b.v. ruimtelijke ordening

INHOUDSOPGAVE

Blz.

1. INLEIDING	1
1.1. Doel van het plan	1
1.2. Voorgeschiedenis en werkwijze	1
2. PLANGEBIED	3
2.1. Begrenzing en omvang	3
2.2. Ruimtelijke structuur	3
2.2.1. Verkeersstructuur	3
2.2.2. Bebouwing	4
2.3. Milieu en geluidhinder	6
2.4. Van toepassing zijnde plannen	9
3. INVENTARISATIE EN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING	11
3.1. Bevolking en wonen	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. Voorzieningen	15
3.2.1. Maatschappelijke voorzieningen	15
3.2.2. Detailhandel, dienstverlening en horeca	16
3.3. Bedrijven	22
3.3.1. Ontwikkeling tot op heden	22
3.3.2. Toekomstige ontwikkeling	22
3.3.3. Uitgangspunten voor het plan	23
3.4. Groen en speelgelegenheid	25
3.4.1. Ontwikkeling tot op heden	25
3.4.2. Toekomstige ontwikkeling	26
3.4.3. Uitgangspunten voor het plan	27
3.5. Parkeren	29
3.5.1. Ontwikkeling tot op heden	29
3.5.2. Toekomstige ontwikkeling	30
3.5.3. Uitgangspunten voor het plan	32
4. PLANOPZET	33
4.1. Algemeen	33
4.2. Bestemming Centrumdoeleinden 2 (uit te werken)	35
4.3. Bestemming Wonen	35
4.3.1. Uitbreidingsmogelijkheden voor de woning	37
4.3.2. Goothoogte en hoogte van de woning	40
4.3.3. Bijgebouwen en kleine bouwwerken	41
4.3.4. Carports	45
4.2.5. Praktijkruimten	47
4.2.6. Bedrijfsmatige activiteiten aan huis	48
4.4. Bestemmingen Centrumdoeleinden 1 en 2	49
4.5. Bestemming Bedrijfsdoeleinden	50
4.6. Bestemming Maatschappelijke Voorzieningen	52
4.7. Bestemmingsregeling openbare ruimte	53

5. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	55
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
BIJLAGE: AKOESTISCH ONDERZOEK	57

1. INLEIDING

1.1. Doel van het plan

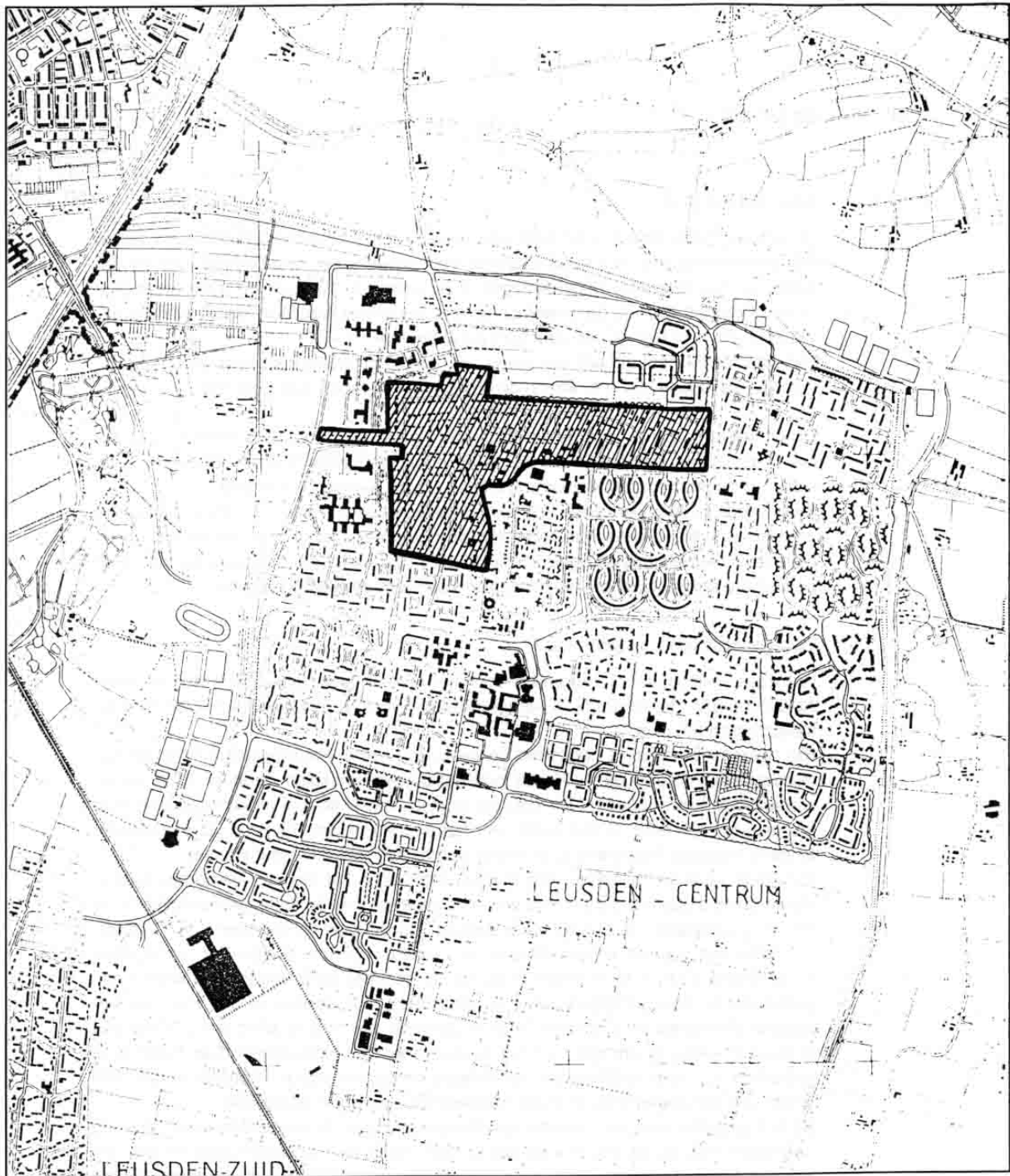
Onderhavig bestemmingsplan biedt een gedetailleerde bestemmingsregeling voor de wijk Hamersveld. Het plan geeft daarmee, voor zover nodig, duidelijkheid over de mogelijke en niet-mogelijke ontwikkelingen in de komende 10 jaren en biedt de nodige rechtszekerheid voor de bewoners en andere gebruikers waar 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.

Op dit ogenblik zijn er voor grote delen van Hamersveld nog bestemmings- c.q. uitbreidingsplannen van kracht, die 32 jaar geleden zijn vastgesteld. De geldende juridische regelingen zijn sterk verouderd, en daarom toe aan een herziening. Een tweede belangrijke reden voor de integrale herziening van het bestemmingsplan voor Hamersveld is de verbrokkeling van de juridische regeling voor het gebied. Op dit moment is Hamersveld geregeld in maar liefst 11 plannen. Het is daarom wenselijk om een integraal en actueel bestemmingsplan voor Hamersveld op te stellen.

1.2. Voorgeschiedenis en werkwijze

Het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan is opgesteld op basis van het ontwerp-bestemmingsplan Hamersveld dat dateert uit 1985. Dit ontwerp-bestemmingsplan heeft in 1985 de inspraakprocedure doorlopen. De inspraak bestond onder andere uit een expositie over het plan in mei 1985. In het kader van het overleg ex art. 10 B.r.o. is dit ontwerp-bestemmingsplan Hamersveld bovendien verzonden naar diverse instanties. Inmiddels komt de bestemmingsregeling zoals voor het ontwerp-bestemmingsplan Hamersveld destijds is gehanteerd niet meer overeen met de thans gebruikelijke regeling voor bestaande woonwijken in Leusden. Op dit moment zijn reeds vijf bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Leusden-Centrum opgesteld, vastgesteld en goedgekeurd (o.a. Munnikhove-Bosveld, Langenbeek en Groenhouten), waarin een gelijklopende bestemmingsregeling is gehanteerd. Het streven is om voor alle bestaande woonwijken in Leusden-Centrum dezelfde uniforme regeling te hanteren. Het is daarom wenselijk om ook voor het bestemmingsplan Hamersveld deze regeling te gebruiken. De oude regeling van het ontwerp-bestemmingsplan Hamersveld uit 1985 is dan ook vervangen door de thans gebruikelijke bestemmingsregeling. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is vanzelfsprekend rekening gehouden met de resultaten van de in 1985 gehouden inspraakronde en art. 10-overleg. Het bestemmingsplan is voorbereid in samenwerking met de gemeentelijke afdeling Ruimtelijke Ordening/ Bouw - en Woningtoezicht van de sector Ruimte.



LIGGING PLANGEBIED

2. PLANGEBIED

2.1. Begrenzing en omvang

Het bestemmingsplan Hamersveld omvat de oude kern Hamersveld, waarin tevens het buurtwinkelcentrum De Biezenkamp is opgenomen.

Het plan wordt begrensd door:

- het bedrijfsterrein Princenhof aan de westzijde;
- het bedrijfsterrein Princenhof en het woongebied het Ruige Veld aan de noordzijde;
- de Middenweg aan de oostzijde;
- de Asschatterweg en de Lisidunalaan aan de zuidzijde.

Het plangebied beslaat een ruimte variërend in doorsnede van ca. 195 - 680 m in noord-zuidrichting en ca. 1050 - 1275 m in oost-westrichting. De totale oppervlakte bedraagt ca. 35 ha. Het plangebied heeft voornamelijk een woonfunctie. In het plangebied bevinden zich ruim 600 woningen. Andere functies dan wonen zijn o.a. detailhandel, horeca, sociaal-culturele- en onderwijsvoorzieningen en een aantal bedrijven.

2.2. Ruimtelijke structuur

2.2.1. Verkeersstructuur

Bepalend voor de verkeerstructuur van het plangebied is het oude kruis van wegen, namelijk in west-oostrichting de Burg. de Beaufortweg-Asschatterweg en in noord-zuidrichting de Zwarteweg-Hamersveldseweg. Deze wegen vormen een onderdeel van de hoofd-ontsluitingsstructuur van Leusden. De overige wegen in het plan zijn ondergeschikt aan deze wegen en hebben allen het karakter van een woonstraat.

In oktober 1992 heeft de gemeenteraad het Verkeersplan Leusden vastgesteld. Voor de Hamersveldseweg/Zwarteweg tussen de Randweg en de Noorderinslag staat hierin vermeld: "Het verkeer op dit weggedeelte zal -voor zover het geen noodzakelijk bestemmingsverkeer betreft- moeten worden geweerd. Afsluiten van dit weggedeelte veroorzaakt sluipverkeer; verkeersremmende maatregelen kunnen voldoende effect bewerkstelligen".

De doelstellingen van het Verkeersplan zijn inmiddels uitgewerkt in diverse snelheids- en intensiteitsbeperkende maatregelen. Ter hoogte van de kruising van de Zwarteweg/Hamersveldseweg met de Brug. De Beaufortweg zal een rotonde worden aangelegd. Binnenkort (waarschijnlijk nog in 1997) zal voor de Zwarteweg, de Hamersveldseweg (deel binnen het plangebied), een deel van de Asschatterweg en een deel van de Burg. de Beaufortweg een 30 km zone worden ingesteld.

Dit betekent dat het bestemmingsplan in ieder geval de mogelijkheid zal moeten bieden voor een herinrichting van de Hamersveldseweg/Zwarteweg, inclusief de aanleg van de rotonde. Met uitzondering van de herinrichting van de Hamersveldseweg/ Zwarteweg en de aanleg van de rotonde ter hoogte van de Biezenkamp zijn principiële veranderingen van het wegenpatroon binnen het plangebied niet te verwachten.

De verschillende fietspaden in Hamersveld, namelijk het fietspad door het winkelcentrum De Biezenkamp, de fiets- en voetverbindingen met de woonwijk 't Ruige Veld en de vrijliggende fietspaden langs een aantal hoofd-ontsluitingswegen, zijn een onderdeel van een bovenwijks netwerk van fietspaden in Leusden. De langzaam-verkeersverbindingen met 't Ruige Veld zijn via bestaande wegen als de Lijsterbeslaan en de Lindenlaan aangesloten op de oost-west hoofdroute langs de Asschatterweg/ Burg. de Beaufortweg.

Voor wat betreft het openbaar vervoer : de VAD onderhoudt drie busverbindingen in Leusden-Centrum. Binnen Hamersveld bevinden zich voor de drie busverbindingen meerdere haltes, namelijk aan de Asschatterweg, de Zwarteweg/Hamersveldseweg en de Burg. de Beaufortweg. Lijn 115 vormt een verbinding tussen Amersfoort en Barneveld (1 x per-uursverbinding overdag). Lijn 117 en 118 vormen beide een verbinding tussen Leusden en Amersfoort (en vice versa). De twee buslijnen zorgen samen voor een 4 x per-uursverbinding met Amersfoort in de spitsuren en een 1 x of 2 x per-uurs-verbinding met Amersfoort in de overige uren en in het weekend. De openbaar vervoersverbindingen zijn daarmee tamelijk eenzijdig op Amersfoort gericht. Daarbij moet wel in acht genomen worden dat het merendeel van de vervoersbewegingen ook op Amersfoort gericht zijn. Het openbaar vervoer kan dan ook als "redelijk" bestempeld worden.

2.2.2. Bebouwing

Stedebouwkundige opzet

De Stedebouwkundige opzet van de verschillende deelbuurten binnen Hamersveld zijn veelal kenmerkend voor de periode waarin ze tot stand zijn gekomen. De deelbuurten ten westen van de Hamersveldseweg en de Zwarteweg zijn gebouwd in een nog betrekkelijk autoloze tijd. De wegen zijn smal en openbare verkeersvoorzieningen, openbaar groen en kinderspeelplaatsen zijn minimaal aanwezig. De woningen, meestal half-vrijstaand, zijn in het algemeen niet erg groot. De tuinen achter de woningen daarentegen zijn 15 tot 20 meter diep. Ook het plandeel direct ten oosten van de Zwarteweg vertoont dezelfde Stedebouwkundige kenmerken. De deelbuurt ten oosten van de Lindenlaan is van een latere datum, namelijk uit de zestiger jaren. Hier komen veel meer rijtjeswoningen voor. De tuinen achter deze woningen zijn ca. 10 meter diep. De invloed van de auto in deze deelbuurt is duidelijker waarneembaar in bredere wegen, parkeerstroken en garageboxen. Het openbaar groen en de kinderspeelplaatsen zijn in ruime mate aanwezig. Afgezien van de half-vrijstaande woningen in het westelijk deel en de rijtjeswoningen in het oostelijk deel, bevinden zich aan de west- en noord-grens van het plangebied diverse vrijstaande woningen. In Hamersveld komen, met uitzondering van de woningen boven de winkels in De Biezenkamp, geen gestapelde woningen voor. De meeste woningen in Hamersveld zijn uitgevoerd in twee lagen met een kap. De vrijstaande woningen zijn veelal plat uitgevoerd, bestaande uit 1 of 2 lagen.

Behalve woonbebouwing bevinden zich in Hamersveld verschillende gebouwen met een van wonen afwijkende functie. Dit is met name het geval langs de Hamersveldseweg. Langs deze weg bevinden zich verschillende gebouwen met andere functies, namelijk winkels, horecagelegenheden en kantoren. In het midden van het plangebied ligt het winkelcentrum De Biezenkamp.

De bijzondere bebouwing in de maatschappelijke sfeer bestaat uit twee scholen voor het basisonderwijs, een muziekschool, een kerk, sociaal-culturele en gezondheidsvoorzieningen en een sporthal. Aan de Eikenlaan tenslotte bevinden zich op de achtererven van een aantal woningen kleine bedrijven.

Cultuurhistorische waarden

De oudste bebouwing in het plangebied is gelegen aan de Hamersveldseweg/Zwarteweg en de Burg. De Beaufortweg. Deze bebouwing maakte onderdeel uit van de (voornamelijk) agrarische nederzetting Hamersveld. Vanwege hun cultuurhistorische waarde zijn een aantal van deze panden opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de provincie Utrecht. In de objecteninventarisatie van het MIP wordt elk genoemd object ingedeeld in een bepaalde categorie. De onderzochte objecten uit categorie 1 en 2 komen eventueel in aanmerking voor een monumentale bescherming, terwijl categorie 3 eerder betrokken dient te worden bij een ruimtelijk orderingsbeleid en het welstandstoezicht.

Voor het plangebied zijn de volgende panden opgenomen:

- villa Klein Hamersveld, Burg. De Beaufortweg 61 (categorie 2)
- koetshuis naast villa Klein Hamersveld, Burg. De Beaufortweg 61 (categorie 1)
- voormalige gemeentehuis, Burg. De Beaufortweg 63 (categorie 1)
- arbeiderswoning De Tolboom, Hamersveldseweg 3 (categorie 1)
- langhuisboerderij, Hamersveldseweg 5 (categorie 2)
- middenstandswoning, Hamersveldseweg 12 (categorie 3)
- voormalige lagere school, Hamersveldseweg 30 (categorie 2)
- Kleine Zwarte Steeg, Zwarteweg 3-5 (categorie 2)
- langhuisboerderij, Zwarteweg 23-25 (categorie 3)
- langhuisboerderij, Zwarteweg 27 (categorie 2)

Het betreft hier een zogenaamde voorselectie op basis waarvan op den duur een gedifferentieerd rijks-/gemeentelijk monumentenbeleid gevoerd kan worden. Deze vertaling in een monumentenbeleid heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Op dit moment bevinden zich in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Een vertaling op bestemmingsplanniveau (aanduiding "Monument" op de plankaart) is daarom nog niet mogelijk.

2.3. Milieu en geluidhinder

Binnen het plangebied komen geen milieu-problemen voor welke een nadere beschouwing behoeven, met uitzondering van het wegverkeerslawaaï.

Geluidzones

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen de bepalingen van de Wet geluidhinder in acht genomen te worden. Dat betekent onder meer dat, wanneer in het bestemmingsplan gronden worden bestemd voor nieuwe woningbouw, moet worden nagegaan of voor deze gronden een zogenaamde geluidzone van kracht is. Met de wijziging van de Wet geluidhinder (Wgh) per 1 maart 1993 bevinden zich in principe langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van een aantal wegen. In de nieuwe Wgh bevinden zich geen zones langs wegen:

1. die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied,
2. waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt, of
3. waarvan -op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart- vaststaat dat de geluidbelasting op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Binnenkort {waarschijnlijk nog in 1997) zal op basis van het Verkeersplan voor de Zwarteweg, de Hamersveldseweg (deel binnen het plangebied), een deel van de Asschatterweg en een deel van de Burg. de Beaufortweg een 30 km zone worden ingesteld. Voor de overige wegen zijn bovenstaande situaties niet aan de orde: deze wegen zijn voorzien van een geluidzone.

Relatie bestemmingsplan - Wet geluidhinder

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:

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

In het bestemmingsplan "Hamersveld" is situatie b. niet aan de orde.

Situatie a. is in twee gevallen aan de orde:

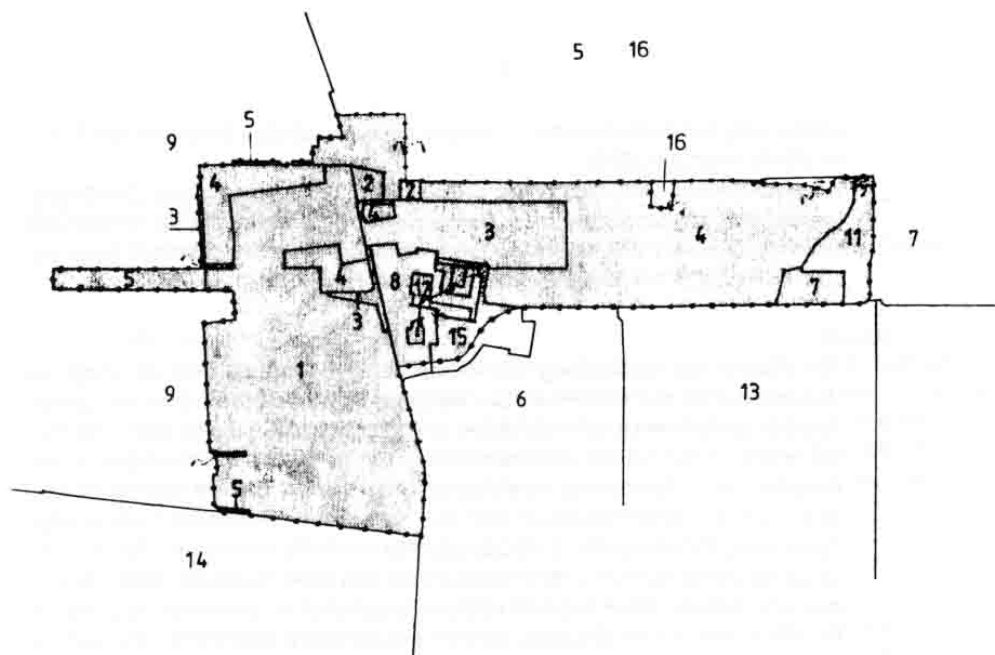
- voor een nieuw te bouwen woning aan de Esdoornhof (nr. 6), achter het perceel Asschatterweg 69; aangezien deze woning ligt binnen de onderzoekszone van de Asschatterweg, is een akoestisch onderzoek vanwege het wegverkeerslawaaï ingesteld. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet overschreden wordt. De woning bevindt zich eveneens binnen de onderzoekszone van de Middenweg. Gezien echter de grote afstand tot deze weg (120 m) kan hier naar redelijke schatting volstaan worden met de mededeling dat de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeerslawaaï van deze weg niet overschreden zal worden. De nieuw te bouwen woning wordt door verschillende bestaande woningen afgeschermd van deze weg. De veronderstelling wordt bovendien bevestigd door een in 1991 verricht akoestisch onderzoek naar het kruispunt Middenweg-Asschatterweg. Voor woningen die gelegen zijn op een kortere afstand tot de

Middenweg dan de Esdoornhof 6, werden geluidbelastingen berekend van 41 t/m 44 dB(A) in het jaar 2000;

- nieuw te bouwen woningen in het gebied achter bebouwing aan de Zwarteweg, ten noorden van de muziekschool. Aangezien voor de Zwarteweg binnenkort een maximum snelheid van 30 km/ uur geldt, waardoor de onderzoekszone langs deze weg vervalt, is een akoestisch onderzoek niet nodig.

Situatie c:

- Ter plaatse van de kruising Hamersveldseweg/Zwarteweg met de Burg. de Beaufortweg zal een rotonde worden aangelegd.. Deze rotonde vormt een onderdeel van een groter pakket van verkeersmaatregelen welke vervat zijn in het Verkeersplan. In het nieuwe verkeersmodel wordt het doorgaande verkeer zoveel mogelijk van de Zwarteweg/ Hamersveldseweg afgeleid. Dit leidt voor de Zwarteweg en de Hamersveldseweg tot een forse afname van de intensiteiten (Zwarteweg 790 mvt/etm in 2010 ten opzichte van 5400 mvt/etm in 1994; Hamersveldseweg 2790 mvt/etm in 2010 ten opzichte van 6150 mvt/etm in 1994). Bovendien wordt de maximum snelheid op deze wegen (incl. rotonde) verlaagd naar 30 km/uur. In akoestisch opzicht is sprake van een sterke verbetering. Van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder is hier dan ook geen sprake.



 PLANGEBIED BESTEMMINGSPLAN HAMERSVELD

VERKLARING

nr. plan	vastge- steld	goedge- keurd	KB
1. Uitbreidingsplan in onderdelen dorpskern Hamersveld	19-05-1959	28-03-1960	n.v.t.
2. Uitbreidingsplan in Hoofdzaak	19-05-1959	28-03-1960	n.v.t.
3. part.wijz. uitbreidingsplan in onderdelen dorpskern Hamersveld	14-01-1960	25-07-1960	n.v.t.
4. Bestemmingsplan van gronden gelegen nabij de dorpskern Hamersveld	20-12-1962	25-10-1965	n.v.t.
5. Plan in Hoofdzaak	18-04-1963	06-06-1966	12-08-1968
6. Bestemmingsplan Rozenboom	29-02-1972	31-01-1973	n.v.t.
7. Bestemmingsplan De Wetering	25-01-1973	27-03-1974	n.v.t.
8. Bestemmingsplan De Biezenkamp	24-05-1973	19-06-1974	14-12-1977
9. Bestemmingsplan Princenhof	26-06-1975	28-07-1976	02-07-1979
11. Uitwerkingsplan De Wetering	25-07-1978	29-11-1978	n.v.t.
12. Bestemmingsplan De Biezenkamp uitwerking	26-09-1978	29-11-1978	n.v.t.
13. Bestemmingsplan Rozendaal	28-06-1979	29-07-1980	n.v.t.
14. Bestemmingsplan Rossenberg	29-09-1983	01-05-1984	n.v.t.
15. Partiële herz. bestemmingsplan De Biezenkamp en het bestemmingsplan Rozenboom	29-09-1983	01-05-1984	n.v.t.
16. Bestemmingsplan 't Ruige Veld	29-11-1984	29-10-1985	n.v.t.



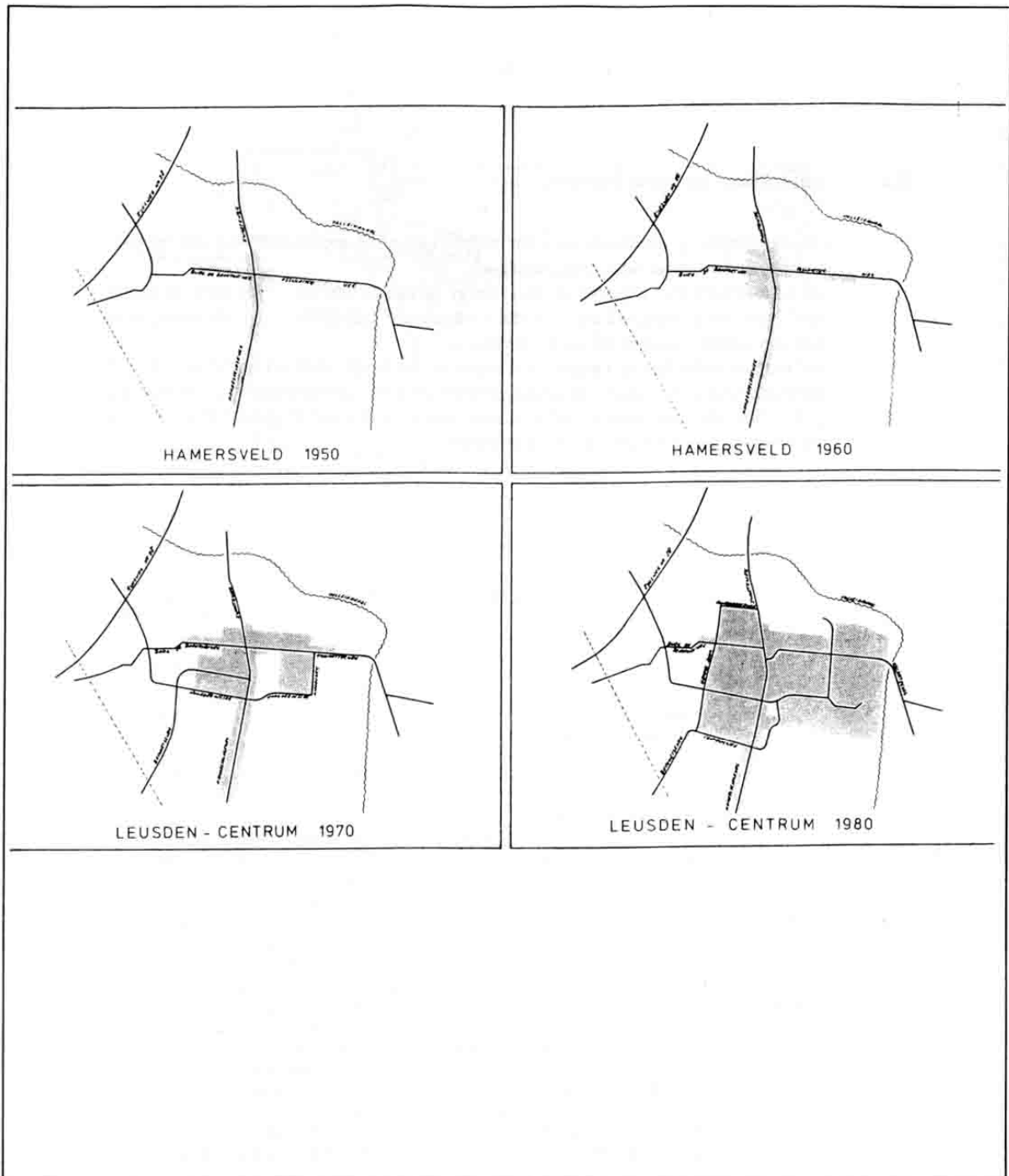
GELDENDE PLANNEN

2.4. Van toepassing zijnde plannen

Op de afbeelding "Geldende plannen" is een overzicht opgenomen van de geldende bestemmingsplannen voor het plangebied.

Uit dit overzicht kan afgeleid worden, dat er sprake is van een "juridische lappendeken": voor het plangebied zijn in totaal 11 bestemmingsplannen c.q. uitbreidingsplannen van kracht, waarvan de oudste 38 jaar is.

Het mag duidelijk zijn dat de juridische regeling van de gronden in Hamersveld door de aanwezigheid van al deze verschillende plannen sterk verbrokkeld is. Bovendien zijn grote delen sterk verouderd. Het is daarom wenselijk om een integraal en actueel bestemmingsplan voor Hamersveld op te stellen.



ONTWIKKELING LEUSDEN - CENTRUM

3. INVENTARISATIE EN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

3.1. Bevolking en wonen

3.1.1. Ontwikkeling tot op heden

Bevolking

Bepalend voor de bevolkingsopbouw van de wijk Hamersveld is de ouderdom van de wijk. Hamersveld is voor het grootste deel in de vijftiger-zestiger jaren gebouwd. Het is de oudste - grotere- woonwijk van Leusden-Centrum. De overige woonwijken in Leusden-Centrum zijn van een latere datum. Wijken van een recentere datum, zoals Clave-renblad-Wildenburg en 't Ruige veld, vertonen nog meer het kenmerkende beeld van nieuwbouwwijken, namelijk veel jonge, startende gezinnen met een relatief hoge vruchtbaarheid. Hamersveld is dit stadium reeds lang gepasseerd. Kenmerkend voor de wat oudere woonwijk is de aanwezigheid van een -in vergelijking met de rest van de gemeente- oudere bevolking. Kenmerkend 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, veelal jongere huishoudens. Als gevolg van de instroom van jonge gezinnen ontstaat een gevarieerde bevolkingsopbouw, waarin alle leeftijdscategorieën zijn vertegenwoordigd.

Woningen

In het plangebied bevinden zich ruim 600 woningen. De oudste bebouwing is gelegen langs de reeds van oudsher aanwezige vier hoofdwegen in het plan, met name langs de Hamersveldseweg en de Burg. de Beaufortweg. Een eerste uitbreiding waarbij het wegdorp Hamersveld een kleine kern kreeg werd in de vijftiger jaren van deze eeuw gerealiseerd ten westen van de Hamersveldseweg en de Zwarteweg. Het plandeel ten oosten van de Zwarteweg is hoofdzakelijk tot stand gekomen tussen 1960 en 1970- De laatst gebouwde woningen in het plangebied zijn de 38 woningen die in 1985/1986 gebouwd zijn rond de voormalige gemeentelijke gebouwen.

Langs de west- en noordrand van het plangebied en langs de Hamersveldseweg en de Zwarteweg zijn in het algemeen de vrijstaande woningen gebouwd. De overige woonbebouwing bestaat in hoofdzaak uit half vrijstaande of aaneengesloten bebouwing.

3.1.2. Toekomstige ontwikkeling

Bevolking

De toekomstige omvang en samenstelling van de bevolking van Hamersveld hangt samen met een aantal te onderscheiden processen:

- het ouder worden van de zittende bevolking;
- vertrek en vestiging:

bijvoorbeeld:

- * het vertrek van ouderen naar seniorenwoningen, bejaardentehuizen, etc;
- * het vertrek van jeugdigen die zelfstandig gaan wonen;
- * vertrek van complete huishoudens om reden van werk of woningvoorkeur; en dientengevolge vestiging van nieuwe, waarschijnlijk jongere, huishoudens.

Woningen

Vooraf de oudere woningen in Hamersveld voldoen veelal niet meer aan de wooneisen van deze tijd. De bouwaanvragen uit de periode 1977 tot half 1984 zijn geïnteriseerd. In die periode werd een groot aantal bouwaanvragen ingediend. Van de 181 verleende vergunningen had 85, ofwel 47 % betrekking op uitbreiding van de woning en 37, ofwel 20 % op uitbreiding van de garage of berging. In het bestemmingsplan is dan ook veel aandacht besteed aan de uitbreiding van woningen. Uitgangspunt is daarbij dat maximale mogelijkheden tot uitbreiding moeten worden gegeven, zonder evenwel het woongenot van aangrenzende bewoners onaanvaardbaar aan te tasten.

Nieuwe woningen

Hamersveld is een bestaande woonwijk: voor nieuwe woningen is meestal geen ruimte. Het bestemmingsplan voorziet dan ook niet in de bouw van nieuwe woningen, met twee uitzonderingen:

- een nieuw te bouwen woning aan de Esdoornhof (nr. 6), achter het perceel As-schatterweg 69;
- nieuw te bouwen woningen in het gebied ten noorden van de muziekschool, achter de bestaande bebouwing aan de Zwarteweg.

Het gebied ten noorden van de muziekschool ligt voor een deel braak. Herinrichting van dit gebied ligt voor de hand. Aangezien het betreffende gebied omgeven wordt door woningbouw, is gekozen voor een nieuwe woonfunctie van het gebied. Ter plaatse zullen 10 vrijstaande woningen worden gebouwd. Voorwaarde voor de bouw van woningen is dat aangesloten wordt bij de open bebouwing in 't Ruige Veld, aan de overzijde van de waterpartij. Gesloten bebouwing langs de waterpartij, bijvoorbeeld in de vorm van rijtjeswoningen, moet worden uitgesloten. Ook voor de goothoogte en hoogte van de nieuw te bouwen woningen moet aangesloten worden bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Het gebied zal worden ontsloten, via het terrein van de muziekschool, op de Zwarteweg.

Nieuwe woningbouw ter plaatse stuit niet op milieu-hygiënische bezwaren. Zoals uit paragraaf 2.3. blijkt wordt de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaaï niet overschreden. Het nabijgelegen garagebedrijf aan de Zwarteweg levert, gezien de afstand tot de nieuwe woningen (ca. 20 m) en de activiteiten ter plaatse (geen milieubelastende activiteiten zoals spuiterij), geen belemmeringen op voor het gebied. Het uitgevoerde bodemonderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

3.1.3. Uitgangspunten voor het plan

Bevolking

Qua leeftijdsopbouw is in Hamersveld sprake van een tamelijk gestabiliseerde opbouw. Alle leeftijdsgroepen zijn redelijk evenredig vertegenwoordigd. De aanwezigheid van een vrij stabiele leeftijdsopbouw betekent dat er geen grote veranderingen in de samenstelling te verwachten zijn. Er is geen sprake van bijvoorbeeld een grote groep kleine kinderen die opgroeien tot tieners, waardoor andere speelvoorzieningen noodzakelijk zijn. Er zal dan ook geen sprake zijn van een grootschalige veranderende behoefte aan voorzieningen in de buurt.

Wonen

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.

Nieuwe woningen

De verkaveling van het gebied ten noorden van de muziekschool is vertaald in het bestemmingsplan. De (goot)hoogtes zijn op de plankaart vastgelegd. Door de gedetailleerde wijze van bestemmen wordt voorkomen dat er aaneensloten bebouwing ontstaat.

- | | | | |
|----|---|----|--|
| 1 | GEWENTHUIS | 20 | SPORTZAAL |
| 2 | POULIE | 21 | DECONE LWE BASIS- en KLEUTERSCHOOL "en KLEIN GROENHOEST" |
| 3 | GEWENTHERAF | 22 | DECONE OPENB. BASIS- en KLEUTERSCHOOL "DE HONDE" |
| 4 | BRANDWEER | 23 | DECONE OPENB. BASIS- en KLEUTERSCHOOL "DE HONDE" |
| 5 | HAARZESCHOOL | 24 | DECONE ECHW SCHOOL "KLEUTERSCHOOL "DE HONDE" |
| 6 | OPENBARE BASIS/SCHOOL "DE WELSHUIS" | 25 | RA BASIS/SCHOOL "FLUWBAAR" |
| 7 | HAARZESCHOOL | 26 | WOODLANDSCHOOL |
| 8 | OPHASTHEDRAAL | 27 | OPENBARE BIBLIOTHEEK |
| 9 | CHM. BAY-SCHOOL "DE BRINK" | 28 | DECONE GROEB BASIS- en KLEUTERSCHOOL "DE HONDE" |
| 10 | POSTKANTIER | 29 | GROENHUIS |
| 11 | DECONE- KLEUT. en BASIS/SCHOOL "DE HONDE" | 30 | HONDESSCHOOL "DE HONDE" |
| 12 | DECONDE- HONDE | 31 | DECONE HONDE "ART 31" |
| 13 | SPREUTEN-RECREATIEVERENIGING "DE HONDE" | 32 | DECONDE- HONDE "RECREATIEVERENIGING (HONDE)" |
| 14 | JEUDERBOOD "DE HONDE" | 33 | ACTIVITEITENVERENIGING "DE HONDE" |
| 15 | HONDE HONDE | 34 | LEVEN en SOUWEN-VERENIGING "DE HONDE" |
| 16 | RA BASIS/SCHOOL "DE HONDE" | 35 | DECONE- HONDE BASIS- en KLEUTERSCHOOL "HONDE" |
| 17 | RA BASIS/SCHOOL "DE HONDE" | 36 | DECONE- HONDE BASIS- en KLEUTERSCHOOL "DE HONDE" |
| 18 | RA BASIS/SCHOOL "DE HONDE" | 37 | JEUDERBOOD "DE HONDE" |



bestemmingsplan hamersveld 1997

3.2. Voorzieningen

3.2.1. Maatschappelijke voorzieningen

3.2.1.1. Ontwikkeling tot op heden

In het plangebied bevinden zich verschillende maatschappelijke voorzieningen, namelijk:

- twee scholen voor basisonderwijs (de openbare school De Wegwijzer en de Prot. Chr. school De Brink) en een sporthal langs de Asschatterweg,
- de voormalige school De Springplank aan de Asschatterweg,
- de Muziekschool Leusden aan de Zwarteweg,
- de speeltuinvereniging Blijhof met verenigingsgebouw en peuterspeelzaal aan de Lisidunalaan,
- het jongerencentrum De Til aan de Hamersveldseweg,
- de (ned. herv./gereform.) Marcuskerk aan de Asschatterweg, en
- de dierenartspraktijk aan de Eikenlaan, en
- de huisartsenpraktijk aan de Asschatterweg.

3.2.1.2. Toekomstige ontwikkeling

Bijzondere aandacht dient geschonken te worden aan de onderwijsvoorzieningen in het gebied aan de Asschatterweg. Voor de Prot. Chr. school De Brink worden voor de toekomst geen wijzigingen verwacht. Alleen deze school zal op termijn haar onderwijsfunctie behouden. De voormalige school "De Springplank" heeft nu al een andere functie (maatschappelijke dienstverlening).

De openbare school De Wegwijzer zal in verband met een tekort aan leerlingen opgeheven worden. De basisschool zal gefuseerd worden met een andere openbare basisschool. Het gebouw telt zeven lokalen. Een deel ervan worden op dit moment voor onderwijsdoeleinden gebruikt, namelijk door kinderen van het AZC. Dit gebruik is tijdelijk. Het gebouw zal in de toekomst voor andere doeleinden gebruikt kunnen worden. De overige ruimte in het gebouw wordt momenteel gebruikt ten behoeve van kinderopvang, i.c. een maatschappelijke functie.

De bouwkundige staat van het schoolgebouw is redelijk tot goed. Er is om die reden geen directe aanleiding om het gebouw nadat het huidige gebruik is beëindigd, af te breken. Het bestaande gebouw kan, wellicht met enige aanpassingen, in de toekomst gebruikt worden voor onderwijsdoeleinden of andere maatschappelijke doeleinden, zoals sociaal-culturele of medische dienstverlening. Ook een functieverandering naar wonen of dienstverlening is in de toekomst niet ondenkbaar. Detailhandel op deze plaats is niet haalbaar vanwege de beperkte distributieplanologische ruimte in de Biezenkamp (zie ook paragraaf 3.2.2.). Een eventuele functieverandering voor het gebied is op dit moment nog niet aan de orde. In het onderhavige bestemmingsplan wordt daarom volstaan met een maatschappelijke bestemming voor de "Wegwijzer". Deze bestemming dient in ieder geval ruimte genoeg te bieden voor andere maatschappelij-

ke functies dan onderwijs. Hetzelfde geldt voor de voormalige school "De Springplank". Het geven van een maatschappelijke bestemming aan het gebied betekent niet dat een andere functie te allen tijde onmogelijk is. Een algehele functieverandering van het gebied is voor de toekomst goed denkbaar. In dit bestemmingsplan wordt daar nog niet op vooruitgelopen. Te zijner tijd zal voor het gehele scholengebied tussen de Biezenkamp en de Lindenlaan, een ruimtelijke visie ontwikkeld worden, waarbij tevens de relatie met de Biezenkamp uitgebreid aan de orde zal komen.

Opheffing van een der overige maatschappelijke voorzieningen in de wijk is niet aan de orde. Ten aanzien van nieuwe maatschappelijke voorzieningen bestaan thans geen plannen voor vestiging in het plangebied, met uitzondering van het terrein van de Blijhof aan de Lisidunalaan. Het bestaande verenigingsgebouw annex peuterspeelzaal zal aan de noordzijde uitgebreid worden met een nieuw kinderdagverblijf. In het nieuwe kinderdagverblijf zullen een aantal bestaande kinderdagverblijven van de Stichting Kinderdagverblijven Humanitas worden samengevoegd. Bovendien wordt met de bouw van het nieuwe kinderdagverblijf voorzien in de benodigde uitbreiding. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid voor de bouw van het kinderdagverblijf. Voor de overige maatschappelijke voorzieningen in de wijk kan het bestemmingsplan volstaan met een conserverende bestemming, waarbij voor "De Wegwijzer" en "De Springplank" enige flexibiteit moet worden ingebouwd. Voor zover mogelijk zal aan alle maatschappelijke voorzieningen enige uitbreidingsmogelijkheden worden gegeven.

3.2.1.3. Uitgangspunten voor het plan

Het bestemmingsplan zal de mogelijkheid moeten bieden voor een (gedeeltelijke) functieverandering van de gebouwen die thans als school voor basisonderwijs in gebruik zijn. Op het terrein van de Blijhof worden de bebouwingsmogelijkheden uitgebreid ten behoeve van de bouw van een nieuw kinderdagverblijf. De overige maatschappelijke voorzieningen, namelijk de kerk, het jeugdcentrum, de muziekschool en de huisartsen- en dierenartspraktijk zullen conform het huidige gebruik in het plan bestemd worden.

3.2.2. Detailhandel, dienstverlening en horeca

3.2.2.1. Ontwikkeling tot op heden

Omstreeks 1950, toen Hamersveld tot een dorpje uitgroeide onstonden langs de Zwarteweg en de Hamersveldseweg enkele winkels en bedrijfjes. Omstreeks 1965 werd een compleet winkelcentrum "De Biezenkamp" gebouwd, dat naarmate Leusden groeide zich ontwikkelde tot een sterk buurtsteunpunt in het hart van het plangebied. De winkels en bedrijfjes langs de Hamersveldseweg bleven over het algemeen gehandhaafd,

De Biezenkamp was tot 1980 de enige winkelconcentratie van enige omvang in Leusden-Centrum. Met de realisatie van de Hamershof in 1980 kwam een einde aan deze situatie. In de hiërarchie van winkelcentra neemt De Biezenkamp nu een "tweede"

plaats in. De Hamershof functioneert als hoofdcentrum: het biedt naast buurtverzorgende winkels tevens winkels met een functie voor geheel Leusden. De Biezenkamp functioneert thans als wijk/buurtcentrum. In De Biezenkamp zijn de winkels voor de dagelijkse behoeften alle aanwezig, namelijk in de vorm van een supermarkt en een aantal speciaalzaken in de food-sector (o.a. slagerij en bakker). Het beleid is gericht op de instandhouding en versterking van deze hiërarchie. Gekozen is voor een concentratie van voorzieningen in het hoofdcentrum de Hamershof. Economische ruimte voor uitbreiding van het winkelareaal zal in beginsel in het hoofdcentrum worden benut. Voor De Biezenkamp dient blijvend naar een volwaardig wijk-/buurtcentrum te worden gestreefd. Instandhouding en waar nodig verbetering van de fysieke en functionele kwaliteiten van het centrum is het uitgangspunt. Vanuit dat uitgangspunt heeft enige tijd geleden een face-lift plaatsgevonden.

3.2.2.2. Toekomstige ontwikkeling

Winkelcentrum De Biezenkamp

Van belang voor de toekomstige ontwikkeling van het winkelcentrum De Biezenkamp zijn de resultaten van de twee distributie-planologische onderzoeken die de afgelopen jaren voor Leusden zijn uitgevoerd.

Teneinde tot een verantwoorde invulling van de uitbreiding van de Hamershof te komen heeft de gemeente in 1985 aan het IMK opdracht gegeven tot het instellen van een distributie-planologisch onderzoek. In het betreffende rapport wordt ook aandacht besteed aan de positie van De Biezenkamp. *"Als buurtvoorziening is De Biezenkamp een compleet en kwalitatief goed centrum. Een verdere wezenlijke uitbreiding van het voedings- en genotmiddelen-aanbod (VGM) in De Biezenkamp zal er alleen toe leiden dat de verzorgingsfunctie boven het buurniveau uitstijgt. Aangezien dit de mogelijkheden van uitbreiding van de Hamershof als hoofdwinkelcentrum zou beperken is het effect op de totale koopkrachtbinding in Leusden-centrum minimaal"*. Uit deze opmerking blijkt dat gewaakt moet worden voor een uitbreiding van het aantal winkels in De Biezenkamp in de VGM-sector.

In verband met de veroudering van het IMK-onderzoek is door de Maatschappij voor Bedrijfsobjecten N.V. in 1989 opnieuw een distributie-planologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in 1991 naar aanleiding van de vaststelling van de Structuurschets Leusden geactualiseerd ("Leusden-centrum: De ontwikkelingsmogelijkheden van het winkelcentrum Hamershof: Uitbreiding en Revitalisering", 1991). Onderzocht is hoeveel m² verkoopvloeroppervlakte verantwoord kan worden toegevoegd aan het huidige winkelareaal van Leusden-Centrum. De conclusie is dat het winkelaanbod van Leusden kan worden versterkt met de toevoeging van ruim 5.800 m² bedrijfsvloeroppervlak voor winkelvoorzieningen (exclusief verplaatsing Boni-supermarkt in de Hamershof). Het grootste deel van de beschikbare distributieve ruimte zal worden aangewend voor de uitbreiding van het hoofdcentrum Hamershof. Daarnaast bestaat er een afspraak tussen de gemeente en de ondernemers om het versterken van de thans bestaande detailhandel 1.000 m² bedrijfsvloeroppervlak te reserveren. In beginsel kan deze ruimte worden benut voor geringe uitbreidingen van het winkelareaal in De Biezenkamp of elders in Leusden.

De consequenties van het bovenstaande voor de planopzet van het winkelcentrum De Biezenkamp kunnen als volgt worden samengevat: slechts in beperkte mate mogelijkheden voor nieuwvestiging van winkels bieden en de verdere uitbreiding van winkels

beperken tot de uitbreiding van bestaande winkels. Een eventuele nieuwvestiging kan slechts worden toegestaan in een andere dan de voedings- en genotmiddelenbranche. Benadrukt moet worden dat het bestemmingsplan een ruimtelijke invalshoek heeft. Dit betekent dat in een bestemmingsplan vooral aspecten als ruimtelijke geleiding en inrichting, de bereikbaarheid en de parkeermogelijkheden van het winkelgebied aan bod kunnen komen. Niet of nauwelijks kan aandacht worden besteedt aan het aspect branchering; in het bestemmingsplan wordt namelijk geen onderscheid gemaakt tussen verschillende winkelbranches.

Vertalen we bovenstaande conclusies in het bestemmingsplan, dan leidt dit tot de volgende planopzet.

Het bestemmingsplan geeft, waar daartoe ruimtelijke mogelijkheden bestaan, enige uitbreidingsmogelijkheden aan de bestaande winkels in De Biezenkamp. De nieuwvestiging van winkels betreft het perceel De Biezenkamp 4, ofwel het terrein van het voormalige restaurant "De Pepermolen". De nieuwbouw omvat het realiseren van een horecabedrijf en/of winkels op de begane grond en kantoren en/of dansschool op de verdieping. Er zijn geen stedenbouwkundige of planologische bezwaren tegen de nieuwbouw. Integendeel, de nieuwbouw zal in beginsel juist een bijdrage leveren aan de verdere verbetering van de fysieke kwaliteit van De Biezenkamp en wel om de volgende reden. Het pand De Biezenkamp 4 vormt een verbindende schakel tussen het winkelgebied aan de noordzijde van het fietspad en het zuidelijk deel. De oude bebouwing was echter verre van ideaal om de functie van verbindende schakel te vervullen. Het geheel gaf namelijk een wat rommelige aanblik, met name als gevolg van het in de looproute gelegen, met coniferen afgezet terras en het onbebouwde achterterrein van het restaurant met uitzicht op de achtergevel van het installatiebedrijf. De nieuwbouw gaat uit van een gebouw in twee lagen, dat zich voortzet over het nu onbebouwde achterterrein. Met deze nieuwbouw kan een veel betere aansluiting/verbinding tussen het noordelijk en zuidelijk deel van De Biezenkamp tot stand komen. De nieuwbouw is inmiddels gerealiseerd.

In verband met de beperkte mogelijkheid tot nieuwvestiging van winkels buiten de Hamershof zal de winkelvloeroppervlakte aan een maximum (300 m^2) worden gebonden. Hetzelfde geldt voor de oppervlakte aan kantoren. In verband met de voorgenomen vestiging van kantoren in de Hamershof is -uit het oogpunt van het risico van overspoeling van de markt- de oppervlakte aan kantoor ter plaatse aan een maximum gebonden.

In 1997 is, bij de vaststelling van het plan, ook eenzelfde constructie opgenomen voor de naastgelegen panden Asschatterweg 3 t/m 21. De bestemming van deze panden liet detailhandel niet toe. De panden zijn in gebruik voor diverse dienstverlenende activiteiten. Gelet op het streven naar fysieke versterking van de kwaliteiten van het winkelcentrum en gelet op de noordelijke uitbreiding van Leusden ('t Vliet) is er voldoende aanleiding om deze bedrijfspanden mede een detailhandelsbestemming te geven. Daar komt nog bij, dat er rondom de betreffende panden voldoende parkeergelegenheid is. Om het gevaar van overbewinkeling te voorkomen worden de detailhandelsmogelijkheden aan een maximum gebonden. Het totale complex heeft een bebouwde oppervlakte van ca. 700 m^2 . Een detailhandelsoppervlakte van 350 m^2 , ofwel de helft van het complex, betekent ten opzichte van de totale Biezenkamp een toename van minder dan 10%. In de praktijk is dit een normale en tevens gezonde flexibiliteitsmarge voor een winkelcentrum. Een grotere uitbreiding van het winkelareaal is alleen mogelijk

door middel van een herziening van het bestemmingsplan. In dat geval is een goede onderbouwing gewenst, door middel van een distributie-planologisch onderzoek.

Zoals hierboven reeds is gemeld is de instandhouding en waar nodig verbetering van de fysieke en functionele kwaliteiten van het centrum De Biezenkamp het uitgangspunt. In verband met dit uitgangspunt is het wenselijk dat er voor de openbare ruimte rondom het winkelcentrum een zekere inrichtingsvrijheid bestaat. Met andere woorden: de bestemmingsregeling van deze ruimte dient voldoende flexibel te zijn. Zoals gezegd zijn voor het winkelcentrum De Biezenkamp de bestaande bebouwingscontouren vastgelegd, waarbij is voorzien in uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande winkels. Het is echter goed denkbaar dat er ten behoeve van de instandhouding en verbetering van de kwaliteiten van het winkelcentrum op den duur behoefte is aan een hernieuwde ruimtelijke visie op het winkelcentrum, waarbij ook de omgeving wordt betrokken (o.a. Hamershuis en naastgelegen scholengebied). Op voorhand kan daar echter in het voorliggende bestemmingsplan nog geen rekening mee worden gehouden.

Uit het oogpunt van flexibiliteit is het ook gewenst dat het bestemmingsplan ruimte biedt voor een functieverandering van het gebied tussen "het voormalige restaurant de Pepermolen" en de Hamersveldseweg. Behalve voor het voormalige terrein van "de Pepermolen" geldt ook voor dit gebied dat een gehele of gedeeltelijke functieverandering geen stedenbouwkundige of planologische bezwaren oproept. In dit gebied zijn op dit moment enkele woningen, een schildersbedrijf en een installatiebedrijf gevestigd. Het gebied ligt op zeer korte afstand van het winkelcentrum. Bij mogelijke nieuwe functies moet dan ook gedacht worden aan het winkelcentrum verwante functies, zoals dienstverlenende bedrijfjes. Nieuwe detailhandelsvestigingen op deze plaats dienen uitgesloten te worden, in verband met de beperkte distributie-planologische ruimte. Ook horeca-vestigingen kunnen ter plaatse niet worden gevestigd in verband met de mogelijke overlast voor de directe woonomgeving. Omdat bij een (gedeeltelijke) functieverandering van dit gebied belangen in het geding kunnen komen, wordt de functieverandering in het bestemmingsplan gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid.

De Hamersveldseweg/Zwarteweg

Momenteel zijn aan de Hamersveldseweg en -in het verlengde daarvan- de Zwarteweg diverse winkels en een aantal horeca-gelegenheden gevestigd. De Hamersveldseweg kent thans een grote verscheidenheid aan functies, zoals winkels, woningen, horeca-en andersoortige bedrijven. Door deze verscheidenheid aan functies is het uiterlijk van de gebouwen zeer verschillend. Dit levert al met al een zeer gevarieerd en daardoor karakteristiek beeld op. Voor de toekomstige mogelijkheden van de winkels en horeca-voorzieningen aan de Hamersveldseweg zijn twee zaken van belang: de positie van de winkels aan deze weg binnen de winkelstructuur van Leusden-centrum en de parkeersituatie ter plaatse. Beide zaken zullen in de onderstaande tekst nader worden uitgewerkt.

De Hamersveldse weg neemt een bijzondere positie in binnen de winkelstructuur van Leusden. Aan deze weg bevinden zich verschillende winkels en horeca-bedrijven, doch van een aaneengesloten winkelfront kan niet gesproken worden. De Hamersveldseweg vormt in feite de verbinding tussen de beide winkelcentra van Leusden, de Hamershof en De Biezenkamp. De grote afstand (800 m) tussen beide centra maakt het onwaarschijnlijk dat de Hamersveldseweg zal kunnen uitgroeien tot een aantrekke-

lijke winkelstraat, met een aaneenschakeling van winkels, waardoor de weg als verbindende winkelstraat tussen beide winkelcentra fungeert. In het verleden is daarom gekozen voor een beleid van concentratie in de beide centra.

Concreet betekent dit dat het winkelapparaat langs deze weg niet uitgebreid dient te worden. De uitbreiding van het winkelapparaat dient, wanneer daartoe ruimtelijke mogelijkheden bestaan, beperkt te blijven tot de eventuele uitbreiding van bestaande winkels.

Van belang voor de toekomstige mogelijkheden van de winkels en horeca-voorzieningen aan de Hamersveldseweg is verder de parkeersituatie ter plaatse. De parkeerdruk langs deze weg is zeer groot (zie ook paragraaf 3.5. "Parkeren"). De Hamersveldseweg biedt in verband met het smalle profiel geen mogelijkheden voor parkeren. De mogelijkheden zijn veelal beperkt tot parkeerfaciliteiten op eigen terrein. In verband met de geringe parkeermogelijkheden langs de Hamersveldseweg is een verdere uitbreiding van winkels of van verkeers-aantrekkende bedrijven, kantoren, absoluut ongewenst. In het bestemmingsplan wordt daarom uitgegaan van de handhaving van de bestaande toestand.

Vertalen we bovenstaande conclusies in het bestemmingsplan, dan leidt dit tot de volgende planopzet. Het beleid is gericht op een concentratie van voorzieningen in de centra. Om die reden en om de toch al grote parkeerdruk op de daarvoor niet geschikte Hamersveldseweg niet te vergroten is gekozen voor de handhaving van de bestaande situatie. Er worden geen mogelijkheden geboden voor nieuwvestiging van winkels langs de Hamersveldseweg en er kunnen geen uitbreidingsmogelijkheden aan de winkels en andere voorzieningen worden gegeven.

Bijzonder aan de bebouwing langs de Hamersveldseweg is de gevarieerdheid in bebouwing. Voorkomen dient te worden dat dit karakteristieke element verloren gaat. In ieder geval dient in het plan voorkomen te worden dat een aaneengesloten gevelfront ontstaat.

3.2.2.3. Uitgangspunten voor het plan

Samengevat leidt het bovenstaande tot de volgende planaanpak voor het winkelgebied De Biezenkamp en de overige winkels in het plangebied:

Algemeen

- Uitgangspunt voor de bestemmingsregeling van de winkels, dienstverlenende en horecavoorzieningen is dat de bestaande functies positief zullen worden bestemd;
- Om een onderscheid aan te brengen tussen het winkelcentrum De Biezenkamp en de winkels-, dienstverlenende en horeca-voorzieningen aan de Hamersveldseweg wordt een tweedeling in centrumbestemmingen gehanteerd: "Centrumdoeleinden 1 en 2";
- Binnen "Centrumdoeleinden 1" zijn winkels zonder meer toegestaan;
- Binnen "Centrumdoeleinden 2" zijn winkels slechts toegestaan op plaatsen waar op dit moment een winkel is gevestigd.

Winkelcentrum De Biezenkamp

- Het bestemmingsplan geeft, voor zover ruimtelijk gezien aanvaardbaar, beperkte uitbreidingsmogelijkheden aan de bestaande winkels in De Biezenkamp;

- De (beperkte) nieuwvestiging van winkels blijft beperkt tot het perceel De Biezenkamp 4 en de percelen Asschatterweg 3 t/m 21;
- Aan het winkelcentrum wordt de bestemming "Centrumdoeleinden 1" gegeven;
- Flexibele regeling van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum;
- Wijzigingsbevoegdheid naar "Centrumdoeleinden 2" voor het gebied tussen de Pepermolen en de Hamersveldseweg.

Hamersveldseweg/Zwarteweg

- In het bestemmingsplan worden geen mogelijkheden opgenomen voor de vestiging van nieuwe winkels, dienstverlenende en horeca-voorzieningen langs de Hamersveldseweg;
- De bestaande winkels, dienstverlenende en horeca-voorzieningen worden bestemd tot "Centrumdoeleinden 2";
- Aan bestaande winkels, dienstverlenende en horeca-voorzieningen worden geen uitbreidingsmogelijkheden gegeven;
- Behoud van het karakteristieke van de bebouwing langs deze weg staat voorop: voorkomen dient te worden dat een aaneengesloten gevelfront ontstaat.

3.3. Bedrijven

3.3.1. Ontwikkeling tot op heden

De bedrijvigheid in het plangebied is geconcentreerd op twee plaatsen, namelijk: aan de Hamersveldseweg/Zwarteweg en aan de Eikenlaan.

Aan of nabij de Hamersveldseweg/Zwarteweg bevinden zich in totaal 5 bedrijven, namelijk twee garagebedrijven, een fietsenreparatiebedrijf, een schildersbedrijf en een installatiebedrijf. Deze bedrijven liggen verspreid langs deze weg, temidden van zowel winkels als woningen. In de achtertuin van een woning aan de Rozendaallaan bevindt zich een atelierbedrijf.

Behalve deze verspreid liggende bedrijven, bevindt zich in Hamersveld een concentratie van bedrijvigheid aan de Eikenlaan. In dit kleine bedrijfsgebied zijn zes bedrijven gevestigd. Doel van dit gebied was ruimte te bieden aan kleine bedrijven. Gezien de ligging van het gebied, temidden van woonbebouwing, waren alleen niet-milieu-hinderlijke bedrijven toegestaan.

De opzet van dit gebied was als volgt: aan de wegzijde diende een bedrijfswoning te worden gebouwd met achter deze woning het bedrijfsgebouw. Deze oplossing zorgt er thans voor dat de bedrijfsbebouwing vanaf de Eikenlaan nauwelijks zichtbaar is: al met al een vriendelijk gezicht naar de woonbebouwing toe. Inmiddels is achter deze bedrijfsbebouwing een nieuwe woonwijk gebouwd: 't Ruige Veld. Om enige afscherming te creëren tussen de bedrijfsbebouwing en de nieuwe woonwijk een groen- en waterpartij aangelegd.

3.3.2. Toekomstige ontwikkeling

Bebouwingsmogelijkheden

Voor de bedrijven aan de Hamersveldseweg/Zwarteweg gelden dezelfde overwegingen met betrekking tot het geven van uitbreidingsmogelijkheden als de overige functies langs deze weg. Dit betekent dat vanwege de parkeerdruk op de Hamersveldseweg/Zwarteweg niet of nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden gegeven kunnen worden. Voor de vijf bedrijven langs deze weg is nog een ander argument van belang, namelijk de ligging in de directe nabijheid van woningen. Aan een aantal van deze bedrijven kunnen dan ook geen uitbreidingsmogelijkheden worden gegeven. Hetzelfde geldt voor het bedrijf aan de Rozendaallaan.

Voor de bedrijven aan de Eikenlaan lijkt het geven van een -zij het beperkte- uitbreidingsmogelijkheid aanvaardbaar. In de praktijk zijn de percelen echter reeds voor een groot deel volgebouwd, waardoor in sommige gevallen slechts een zeer beperkte uitbreidingsruimte resteert. Voor het gebied aan de Eikenlaan geldt het volgende uitgangspunt: 40 % van het totale perceel mag bebouwd worden. Om te voorkomen dat een aaneengesloten gevelfront aan de Eikenlaan ontstaat, is op de plankaart een bebouwingsvlak getekend, waarbij een afstand van 3 m tot de zijdelings perceelsgrens is gehanteerd. Om te voorkomen dat aan de wegzijde bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd is een duidelijke scheiding in de regeling aangebracht tussen de bedrijfsbebou-

wing en de bedrijfswoning. Aan de wegzijde mag alleen de bedrijfswoning worden gesitueerd. De in acht te nemen afstanden tussen de bedrijfsbebouwing op het achtererf zijn noodzakelijk in verband met brandweervoorschriften.

Milieuzonering

De bedrijven in Hamersveld zijn allen gelegen te midden van woningen. In verband met deze ligging is het ongewenst dat in de bestaande bedrijfsgebouwen bedrijven worden gevestigd in een milieu-hygiënisch zwaardere categorie. Om dit te voorkomen is in het bestemmingsplan een milieuzonering opgenomen, welke is afgestemd op de directe nabijheid van woningen rond deze bedrijven. Teneinde milieuhinderlijke bedrijven uit te sluiten, is in het bestemmingsplan een een bedrijvenlijst, ook wel genoemd "Staat van Bedrijfsactiviteiten", opgenomen. Deze lijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieu-belasting. In het bestemmingsplan is gekozen voor de benadering dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten worden toegestaan, die uit ruimtelijke overwegingen -gezien de afstand ten opzichte van woonbebouwing- acceptabel zijn. Dit betekent voor het gebied aan de Eikenlaan dat slechts bedrijven kunnen worden toegestaan in de milieucategorieën 1 t/m 2 van de bedrijvenlijst (zie verder paragraaf 4.4.). De bedrijven langs de Hamersveldseweg/Zwarteweg en het bedrijf aan de Rozendaallaan liggen meestal op zeer korte afstand van woningen. Om die reden zijn deze bedrijven specifiek bestemd. Met recht worden ter plaatse, behalve het huidige bedrijf, alleen bedrijven uit de milieucategorie 1 toegestaan.

Woongebied Hamersveld

Met uitzondering van De Biezenkamp en de gemengde bebouwing langs de Hamersveldseweg/Zwarteweg is Hamersveld in de eerste plaats een woongebied. Met uitzondering van het "werkgebied" aan de Eikenlaan heeft menging van het wonen met andere functies niet plaatsgevonden. Voor woonbuurten zoals Hamersveld staat vaak ter discussie, in hoeverre de leefbaarheid kan worden verhoogd door het toelaten/entameren van bedrijfsmatige activiteiten. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van de buurten zijn de mogelijkheden daartoe echter zeer beperkt. Al gauw zal sprake zijn van een overlast voor het wonen, omdat het verkeerssysteem en de verkaveling niet inspelen op andere functies en de gevolgen van die andere functies. Slechts activiteiten die nauw verwant zijn aan het wonen zijn temidden van de woonbebouwing denkbaar.

3.3.3. Uitgangspunten voor het plan

Uitgangspunt voor de bestemmingsregeling voor bedrijven in Hamersveld is dat de bestaande functies positief worden bestemd. Om te voorkomen dat in de bestaande bedrijfsgebouwen bedrijven worden gevestigd in een milieu-hygiënisch zwaardere categorie, is een bedrijvenlijst opgenomen.



GROENVOORZIENINGEN

3.4. Groen en speelgelegenheid

3.4.1. Ontwikkeling tot op heden

Groenstructuur

Onder groenvoorzieningen in de wijk moeten niet alleen de grotere groene gebieden (bijv. groene gebied aan de Esdoornhof) 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. Deze paragraaf heeft slechts betrekking op het openbaar groen in de wijk.

Voor wat betreft de openbare groenvoorzieningen in de wijk moet een onderscheid gemaakt worden tussen:

- groenstroken met structurele betekenis, bijvoorbeeld als scheidingsgroen van wijken/deelbuurten, 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 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 bijgaande kaart "Groenvoorzieningen" is een indruk gegeven van de belangrijkste structuurgroenvoorzieningen in Hamersveld.

Hoofdgroenstructuur

Gebieden welke in ieder geval als structuurgroen gedefinieerd moeten worden zijn de elementen van de hoofdgroenstructuur van de wijk. De hoofdgroenstructuur van Hamersveld wordt bepaald door de volgende elementen:

- het groen langs de (hoofd)ontsluitingswegen de Asschatterweg en de Middenweg;
- enkele grotere groene gebieden in het oostelijke deel van Hamersveld;
- en (buiten het plangebied) de groen- en waterpartijen aan de noord- en oostzijde van Hamersveld.

De laatstgenoemde groen- en waterpartijen hebben een duidelijke afschermende functie. De groen- en waterpartijen aan de noord- en oostzijde van Hamersveld vormen een duidelijke buffer tussen enerzijds Hamersveld en anderzijds de naastgelegen gebieden Princenhof (bedrijfsterrein) en 't Ruige Veld (woonwijk). Ook het groen langs de Asschatterweg en de Middenweg, aan de rand van het plangebied, heeft een duidelijk afschermende werking naar de hoofdinvalswegen net buiten de wijk.

Analyse groen- en speelvoorzieningen

De oudere delen van Hamersveld (gebied ten westen van de Lindenlaan) zijn slechts op beperkte schaal voorzien van openbaar groen en speelplaatsen. Van een bepaalde "groenstructuur" is geen sprake. Het aanwezige groen blijft meestal beperkt tot zogenaamde "reststroken". Deze stroken zijn veelal alleen te gebruiken als kijkgroen. Bin-

nen deze gebieden spelen de particuliere tuinen een belangrijke rol in het groenverhaal: door de aanwezigheid van voortuinen ogen deze gebieden toch nog tamelijk groen.

Het gebied binnen Hamersveld van een recentere datum, namelijk het gebied ten oosten van de Lindenlaan, is in grotere mate voorzien van openbare groen- en speelvoorzieningen.

Ten behoeve van de analyse van de groenvoorzieningen in het plangebied is voor Hamersveld een overzicht gemaakt van de omvang van deze voorzieningen.

Openbaar groen Hamersveld (onderzoek 1985)							
(sub-)buurt			vierkante meters				
		aantal won.	kijk- groen	speel- groen	kijk- groen per woning	speel- groen per woning	totaal per woning
1	Zuid-west	208	2353	2160*	11,3	10,4	21,7
2	Noord-west	123	884	-	7,2	-	7,2
3	Oost	268	9604	8553	35,8	31,9	67,7

Uit de tabel blijkt duidelijk dat het oostelijke deel van Hamersveld (ten oosten van de Hamersveldseweg/Zwarteweg) beter voorzien is van openbaar groen dan het westelijke deel. Ook het "speelgroen" is hierbij inbegrepen. De enige speelvoorziening in het westelijke deel van Hamersveld is het speelterrein bij de peuterspeelzaal Blijhof. Door de geplande bouw van het kinderdagverblijf ter plaatse zal het aantal m² aan speelterrein enigszins verminderd worden. In het oostelijke deel zijn diverse speelvoorzieningen aanwezig. Zowel voor de kleinere kinderen als de wat oudere jeugd (o.a. basketbalveld) zijn speelvoorzieningen voorhanden.

3.4.2. Toekomstige ontwikkeling

Het huidige aanbod van speelterreinen in het oostelijke deel van de de wijk is goed te noemen. In het westelijke deel van de wijk zijn, met uitzondering van het speelterrein bij de Blijhof, geen speelvoorzieningen aanwezig. Voor de groenvoorzieningen geldt in feite hetzelfde: er is een ruim aanbod aan groenvoorzieningen in het oostelijke deel en een slechts beperkte oppervlakte aan openbaar groen in het westelijke deel. In theorie is het mogelijk om door herinrichting van het openbare gebied (bijv. door inrichting als woonerf) het groen en de speelmogelijkheden in het westelijk deel te vergroten. In het concept-bestemmingsplan van 1985 was daarom een ruime woonstratenbestemming met mogelijkheden voor herinrichting op het openbare gebied gelegd. Behalve de uitbreiding van o.a. speelmogelijkheden bleek ook uit de destijds uitge-

* speelgelegenheid Blijhof

voerde parkeer-analyse dat uitbreiding van het aantal openbare parkeerplaatsen in enkele deelbuurten geen overbodige luxe was. Uit de inspraak in 1985 bleek echter dat de huidige situatie door de bewoners geprefereerd werd. In het onderhavige bestemmingsplan is daarom deze manier van bestemmen niet overgenomen. Toch moet ook niet voor het andere uiterste, namelijk een puur conserverende bestemming, gekozen worden. Deze overwegingen hebben tot de volgende opzet geleidt: Uitgangspunt voor het onderhavige bestemmingsplan is, dat zo veel mogelijk ruimte wordt geboden voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. In concreto moet het plan de mogelijkheid bieden om ofwel de groen- en speelvoorzieningen uit te breiden (voor het westelijke deel van Hamersveld) ofwel het aantal parkeerplaatsen (voor het oostelijke deel van Hamersveld: zie ook paragraaf 3.5. Parkeren). Daar staat tegenover, dat een ingrijpende herinrichting van de openbare ruimte in overleg met de belanghebbende buurtbewoners dient plaats te vinden.

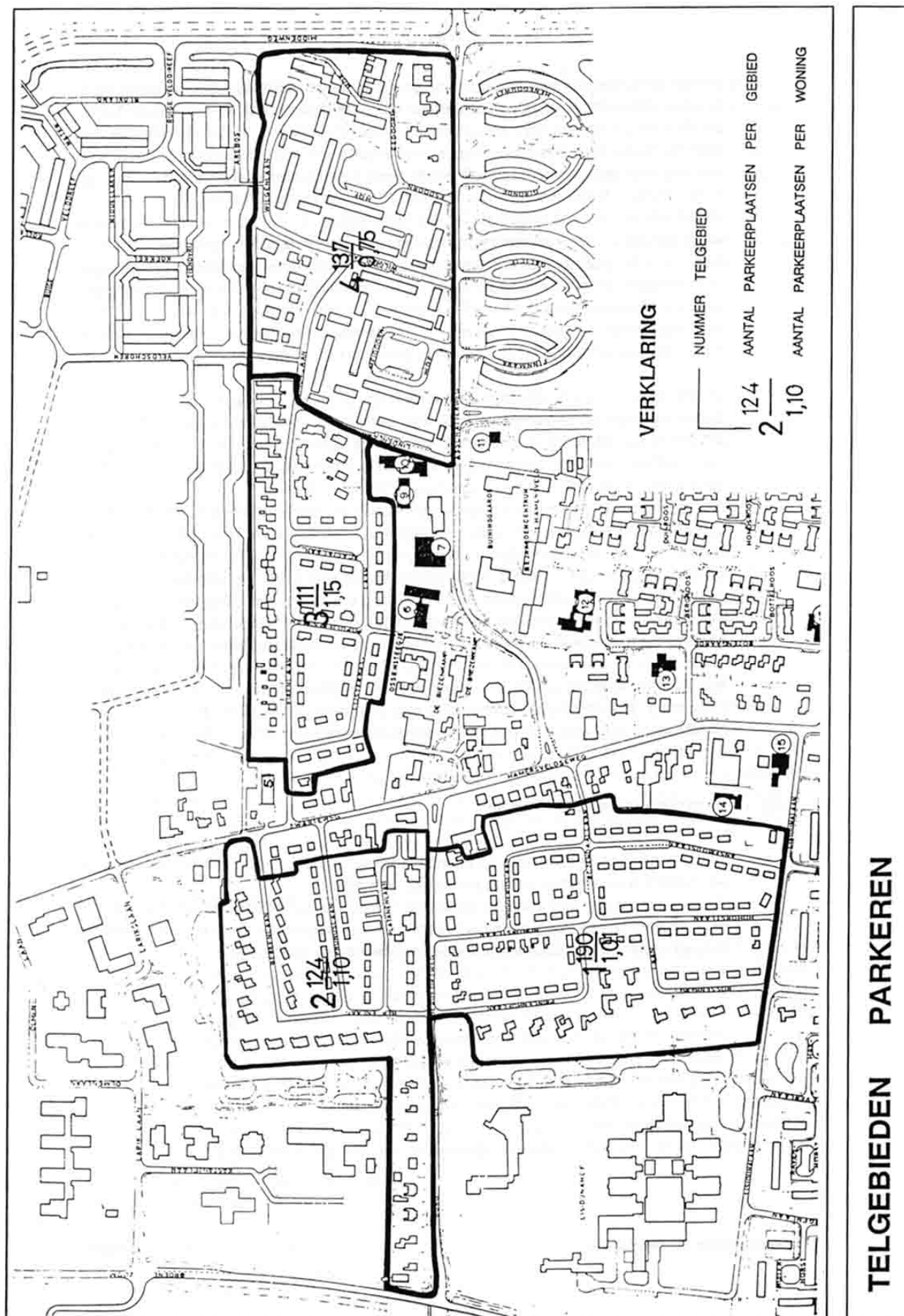
Dit leidt tot de volgende bestemmingsopzet voor het groen in de wijk: De belangrijkste groenelementen in de wijk, aangeduid als structuurgroen, vormen een onderdeel van de hoofdgroenstructuur van de wijk. Gelet op het structurele belang van deze groenzones in de totale stedenbouwkundige opzet van de buurt dienen aan deze zones geen principiële veranderingen te worden aangebracht.

Wel zal mogelijk, wanneer daartoe behoefte bestaat, 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 deelbuurten waar de extra-parkeergelegenheid benodigd is, kan gebruik worden gemaakt van structuurgroen. In dat geval dient een zodanige inrichting en uitvoering plaats te vinden, dat de parkeerplaats, ondanks de benodigde verharding, toch in visueel opzicht deel blijft uitmaken van de groenstructuur. Dit kan bijvoorbeeld door een adequate inplanting met bomen en struiken tot stand worden gebracht.

3.4.3. Uitgangspunten voor het plan

De bestemmingsregeling voor de openbare ruimte, onder andere voor het groen, dient een beperkte herinrichting daarvan mogelijk te maken.

Bij de herinrichting 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

Ten behoeve van de analyse van de parkeervoorzieningen in het plangebied is voor Hamersveld een overzicht gemaakt van de omvang van deze voorzieningen. In onderstaande tabel is het aantal thans aanwezige parkeerplaatsen in Hamersveld weergegeven, verdeeld naar openbare parkeerplaatsen, parkeerplaatsen op eigen terrein en garages per deelbuurten. Bij de indeling naar deelbuurten is telkens uitgegaan van een samenstel van straten, die:

- ofwel gescheiden worden door een der wegen;
- ofwel door een duidelijke strook structuurgroen;
- ofwel geen doorlopend stratenpatroon kennen.

Aangenomen mag worden, dat automobilisten uit het ene deelbuurt niet gauw zullen parkeren in een der andere deelbuurten (voor de indeling in deelbuurten: zie kaart "Telgebieden Parkeren").

Parkeergelegenheid Hamersveld							
(onderzoek april 1992)							
(sub-)buurt		parkeerplaatsen			aant. pp /per wo.	gar.*	aant. pp /per wo. (+ gar. *)
		aantal won.	opb.	eig.ter.			
1	Zuid-west	187	21	169	1,01	165	1,89
2	Noord-west	112	31	93	1,10	72	1,75
3	Noord-oost-oud	96	17	94	1,15	94	2,13
4	Noord-oost-nieuw	182	81	56	0,75	15	0,83
TOTAAL		577	150	412	0,97	346	1,57

De bebouwing aan weerszijden van de Hamersveldseweg/Zwarteweg, het winkelcentrum De Biezenkamp en het bedrijfsgebied aan de Eikenlaan zijn, in verband met de bijzondere omstandigheden in deze gebieden, niet in de tabel opgenomen. De parkeersituatie van de de Hamersveldseweg/Zwarteweg en het winkelcentrum De Biezenkamp wordt later in deze paragraaf apart besproken. Ook de parkeerplaatsen nabij de scholen voor basisonderwijs aan de Asschatterweg en de sportschool aan de Burg. de Beaufortweg zijn niet in de parkeerberekening opgenomen. Het parkeeronderzoek heeft daarmee alleen betrekking op de woongebieden binnen Hamersveld.

* met meerekening van de eventueel aanwezige tweede parkeerplaats op eigen erf (meestal in de garage)

3.5.2. Toekomstige ontwikkeling

Parkeernorm

De parkeercapaciteit in de woonwijk is opgebouwd uit parkeerplaatsen op de openbare weg en parkeerplaatsen op privéterrein (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.

Een veel gehanteerde parkeernorm voor woongebieden is die van 1,4 a 1,6 per woning voor eengezinswoningen. De werkelijke parkeerbehoefte is afhankelijk van het type buurt en van de verhouding tussen de hoeveelheid parkeerplaatsen op eigen terrein dan wel op openbaar terrein.

Parkeren woongebieden Hamersveld

In de bovenstaande tabel is een onderscheid gemaakt tussen :

- openbare parkeerplaatsen, ofwel duidelijk aangelegde parkeerplaatsen die voor een ieder toegankelijk zijn; niet meegerekend zijn de meer "informele" parkeermogelijkheden langs de weg.
- parkeerplaatsen op eigen erf (oprit, carport, garage of garagebox)*

In het woongebied Hamersveld als geheel bedraagt de parkeerfactor thans 0,97 en met meerekening van de garages (ofwel tweede parkeerplaats op eigen erf) 1,57. Het huidig aantal parkeerplaatsen is dus lager dan de parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Deze cijfers vereisen echter enige nuancering. In de eerste plaats blijkt bij een nadere beschouwing van deelbuurten, dat er sprake is van een enigszins ongelijke spreiding van parkeerplaatsen over de wijk. De deelbuurten 1. en 2., ten westen van de Hamersveldseweg en de Zwarteweg, zijn gebouwd in een nog betrekkelijk autoloze tijd. De wegen zijn vrij smal en openbare parkeerplaatsen zijn minimaal aanwezig. Ditzelfde geldt ook voor het oostelijke gebied, voor zover gelegen ten westen van de Lindenlaan (deelbuurt 3). Het aantal openbare parkeerplaatsen is dus beperkt. Dit wordt echter voor een deel gecompenseerd door het grote aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. Bijna iedere woning beschikt over twee parkeerplaatsen op eigen erf.

Het woongebied ten oosten van de Lindenlaan (deelbuurt 4.) is duidelijk van een meer recentere datum: hier is bij de inrichting van de openbare ruimte wel duidelijk met de auto rekening gehouden. Toch is het aantal beschikbare parkeerplaatsen per woning kleiner dan in het westelijke deel. Dit is geheel te verklaren door het feit dat de meeste woningen in dit oostelijke deel van Hamersveld geen parkeermogelijkheden op eigen erf tot hun beschikking hebben. De parkeermogelijkheden in deze deelbuurt blijven

* alleen de werkelijk aanwezige parkeerplaatsen op eigen erf zijn berekend.

dus beperkt tot de openbare parkeerplaatsen. Het aantal aanwezige openbare parkeerplaatsen is echter te weinig om aan de parkeernorm van te voldoen.

De tweede kanttekening die bij de gegevens uit de bovenstaande tabel geplaatst moet worden is dat in deze berekening de "informele" parkeermogelijkheden langs de wegen niet zijn meegenomen. In de praktijk wordt echter overal in Hamersveld langs de weg geparkeerd. Het is reëel om te veronderstellen dat in de gehele wijk langs één zijde van elke weg geparkeerd kan worden. Reëel is ook dat er voor een woning in principe één mogelijkheid voor langsparkeren bestaat. We komen dan op een totaal aantal extra parkeermogelijkheden voor de woonwijk van 577 (totaal aantal woningen) : 2 = 289 parkeerplaatsen langs de wegen. In de volgende tabel wordt het aantal parkeerplaatsen per woning weergegeven inclusief het "langsparkeren" (uitgaande van 1 parkeerplaats op eigen erf).

Parkeergelegenheid Hamersveld inclusief "langsparkeren"					
(onderzoek april 1992)					
(sub-)buurt		aantal won.	aantal parkeerplaatsen openbaar + eig. terrein (a)	langs-parkeren (b)	aantal pp (a+b) /per wo
1	Zuid-west	187	190	94	1,51
2	Noord-west	112	124	56	1,60
3	Noord-oost-oud	96	111	48	1,65
4	Noord-oost-nieuw	182	137	91	1,25
TOTAAL		577	562	289	1,47

Uit deze tabel blijkt dat, met meerekening van de parkeermogelijkheden langs de weg, de deelbuurten 1. t/m 3. voldoen aan de norm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Voor de buurt in het oosten van het plangebied (buurt 4.) daarentegen is het aantal parkeerplaatsen nog te weinig om aan de norm van 1,4 te voldoen.

Parkeren Hamersveldseweg/Zwarteweg

Langs de Hamersveldseweg/Zwarteweg is van oudsher een aantal winkels en bedrijven gevestigd. Ten tijde van het ontstaan ervan speelde de auto nauwelijks een rol. Parkeerproblemen deden zich niet voor. Door de toename van het autobezit nam echter de parkeerbehoefte toe. Voor een deel van de daaruit voortvloeiende parkeerproblemen is een oplossing gevonden in de vorm van het opofferen van de voortuin. Daarnaast zorgde de aanleg van openbare parkeerplaatsen in De Biezenkamp voor een sterke verlichting van de parkeerdruk in de nabijheid van dit winkelcentrum. Met de aanwezige parkeergelegenheid langs de Hamersveldseweg/Zwarteweg en in De Biezenkamp is thans voor het grootste deel in de parkeerbehoefte voorzien. Slechts incidenteel ontstaan er door een te grote parkeerdruk nog grote problemen (o.a. in de omgeving van het Chinese restaurant). Bij de eventuele reconstructie van

de Hamersveldseweg/Zwarteweg dient in ieder geval rekening gehouden te worden met de bestaande problematische parkeersituaties langs deze weg. In verband met de geringe parkeermogelijkheden is een verdere uitbreiding van winkels, horeca-gelegenheden of van verkeers-aantrekkende bedrijven of kantoren aan de Hamersveldseweg/Zwarteweg in ieder geval ongewenst. In het bestemmingsplan wordt daarom uitgegaan van de handhaving van de bestaande toestand.

3.5.3. Uitgangspunten voor het plan

Parkeren woongebieden Hamersveld

Uit de parkeeranalyse van de woongebieden komt naar voren, dat wanneer we rekening houden met de aanwezige parkeergelegenheid langs de wegen, er in het algemeen niet gesproken kan worden van een té grote parkeerdruk in het woongebied Hamersveld. Wel is het mogelijk dat voor enkele deelbuurten in de komende planperiode rekening moet worden gehouden met de noodzaak van het creëren van aanvullende parkeergelegenheid.

Hierbij moet benadrukt worden dat de parkeeranalyse slechts een indicatief beeld geeft. De analyse is gebaseerd op 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 deelbuurt nader onderzoek te verrichten naar de parkeersituatie ter plaatse.

Mogelijkheden voor de 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.

Het plan zal in ieder geval, wanneer daartoe behoefte bestaat, de nodige ruimte moeten bieden voor het realiseren van aanvullende parkeergelegenheid. In de vorige paragraaf is reeds het een en ander verteld over de suggestie van herinrichting van wegen tot woonerf. Een dergelijke ingrijpende herinrichting bleek niet wenselijk. Het bestemmingsplan zal echter wel enige speelruimte moeten bieden voor een (beperkte) herinrichting van de openbare ruimte.

Parkeren Hamersveldseweg/Zwarteweg

Voor de bebouwing langs de Hamersveldseweg/ Zwarteweg geldt dat in verband met de beperkte parkeermogelijkheden langs deze weg geen nieuwe functies kunnen worden toegestaan met een grote parkeerbehoefte. Dit geldt in ieder geval voor het meest noordelijke en zuidelijke deel. Het midden, ter hoogte van De Biezenkamp, kan eventueel gebruik maken van de bestaande parkeermogelijkheden in De Biezenkamp. Met name bestaan hier mogelijkheden 's avonds. Het winkelend publiek zal immers (m.u.v. de koopavond) overdag van de parkeerplaats gebruikmaken.

Het verdient verder aanbeveling om bij de eventuele herinrichting van de Hamersveldseweg/Zwarteweg de bestaande parkeersituatie nader te analyseren. Voor de bestaande parkeerproblemen kan dan in dat kader naar een oplossing worden gezocht.

4. PLANOPZET

4.1. Algemeen

Algemene opzet

Het bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. Dit wil zeggen dat niet 20 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 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 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 Wethou-

ders 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" of "uitwerkingsbevoegdheid".

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 vrijstellingsmogelijkheden is een bezwarenprocedure voor belanghebbenden opgenomen. Daarbij kunnen worden onderscheiden zaken die slechts een beperkt aantal belanghebbenden betreffen (bijvoorbeeld de directe buren 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 buren. 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 en de uitwerkingsbevoegdheid is altijd een, in de Wet omschreven, bezwarenprocedure gekoppeld.

Procedurebepalingen Algemene wet bestuursrecht

Op 1 januari 1994 is een deel van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in werking getreden. Deze wet geldt in principe voor alle besluiten van (overheids-)bestuursorganen. De Awb omvat onder andere een set bepalingen voor de openbare voorbereidingsprocedure van besluiten, Afdeling 3.4 van die wet. Die Afdeling bevat, in grote lijnen, regels betreffende de terinzagelegging van een ontwerp-besluit (m.n. plaats, tijdstip) en de voorafgaande kennisgeving daarvan, en bepalingen omtrent wie, binnen welke termijn "hun zienswijze over het ontwerp-besluit naar voren kunnen brengen". Krachtens artikel 3:10, lid 1. van Afdeling 3.4 kan het bestuursorgaan, in casu het gemeentebestuur, bepalen bij welke besluiten die openbare voorbereidingsprocedure wordt gevolgd.

Ten aanzien van de alle bezwarenprocedures in het bestemmingsplan bepalen de voorschriften dat de procedure dient te worden gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarmee worden de vroegere procedurebepalingen in het bestemmingsplan vervangen door de algemene regels van deze nieuwe wet.

Uitwerken en wijzigigen zonder goedkeuring van gedeputeerde staten

Tot voor kort was aan een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsbevoegdheid automatisch een goedkeuring van gedeputeerde staten gekoppeld. Met de recente wijziging van de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) is hier een einde aan gekomen. Het nieuw toegevoegde achtste lid van artikel 11 WRO maakt het wijzigen en uitwerken van het plan zonder goedkeuring van gedeputeerde staten mogelijk, indien:

- gedeputeerde staten bij goedkeuring van het bestemmingsplan ten aanzien van de betreffende wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht hebben aangegeven dat de resultaten daarvan -wijzigingen of uitwerkingen - hun goedkeuring niet behoeven, én
- tegen de ontwerp-uitwerking of-wijziging geen bezwaren zijn ingediend.

In de gevallen dat aan die voorwaarden is voldaan blijft het uitwerken en/of wijzigen een (binnen-)gemeentelijke aangelegenheid.

De in het onderhavige plan opgenomen wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden gaan, naar aard en reikwijdte, het gemeentelijk belang niet te boven, waardoor deze binnengemeentelijk kan worden afgehandeld, dus zonder gedeputeerde staten daarbij te betrekken. Bij deze wordt er bij gedeputeerde staten reeds op aangedrongen om bij goedkeuring van dit bestemmingsplan ten aanzien van de wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden in het bestemmingsplan aan te geven dat wijzigingen en uitwerkingen hun goedkeuring niet behoeven.

4.2. Bestemming Centrumdoeleinden 2 (uit te werken)

Voor de percelen Hamersveldseweg 6, 6a en 8 is een -globale, uit te werken-bestemming Centrumdoeleinden 2 opgenomen, en wel om de volgende redenen. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan bestonden er plannen om het complex van winkels/bedrijfspanen te renoveren en her in te richten. In dat kader zou overleg worden gepleegd met belanghebbenden, waaronder de burens. De plannen waren ten tijde van de vaststelling onvoldoende uitgewerkt om vast te leggen in een gedetailleerde bestemming. Voor de herinrichting bestaan wel enkele duidelijke randvoorwaarden, die vertaald zijn in de bestemming. Vertrekpunt daarbij is de bestaande omvang en hoogtes en het huidige gebruik. De verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel is beperkt tot de huidige oppervlakte (250 m²). De bebouwingsgrenzen en de maximale hoogtes zijn vastgelegd op de kaart.

4.3. 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".

UITBREIDING AAN DE VOORKANT

UITBREIDINGEN AAN WONINGEN

1a.	BESTAAND	VRIJSTELLING 5m² max 3m goothoogte 2m nokhoogte	WIJZ. BEVOEGDHEID grotere en hogere aanbouwen aan voorzijde alleen, dmv. 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.
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
1c.	BESTAAND	RECHT bergingen binnen het bebouwingsvlak mogen bij de woning worden getrokken	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 STRAATBREEDTE OF BIJ VER UITSTEKENDE SCHUREN) KAN OP DE PLANKAART DE BERGING BUITEN DE BEBOUWINGSGRENS WORDEN GEHOUDEN.

UITBREIDINGEN AAN WONINGEN

UITBREIDING AAN DE ZIJKANT

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

4.3.1. 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.

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 van deze uitbreidingsmogelijkheid 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 zijerscheiding mogen overigens, in de bestemming "Erven", wel bijgebouwen worden gerealiseerd, mits deze 3 m achter de voorgevel worden gebouwd (zie paragraaf 4.3.3.).

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 tus-

sen twee tegenover elkaar liggende achtergevels is daarbij een minimum van 16 m (2 x 8 m) aangehouden, wenselijk uit oogpunt van privacy.

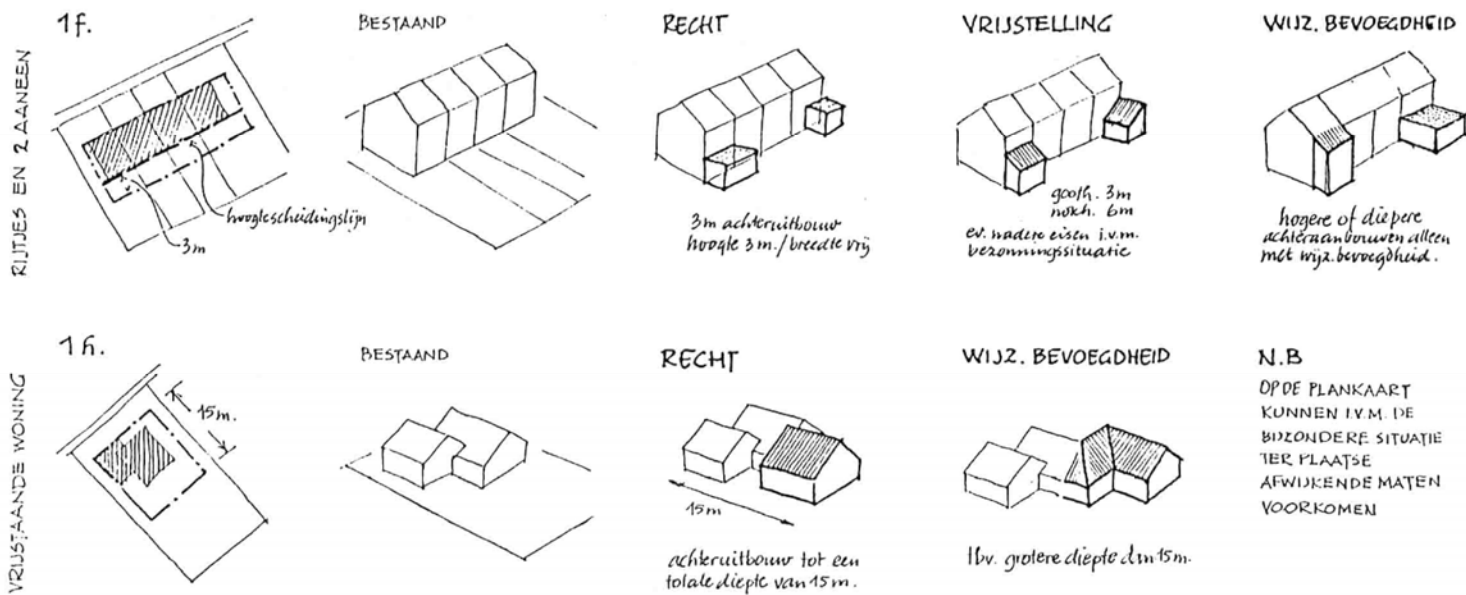
Bijzonder is dat een groot aantal woningen in Hamersveld ruimere uitbreidingsmogelijkheden aan de achterkant hebben gekregen. Met name de oudere woningen in de wijk zijn zeer ondiep, terwijl de achtertuinen diep genoeg zijn. Er is dan ook geen bezwaar tegen het verruimen van de uitbreidingsmogelijkheden aan de achterkant. Deze woningen hebben daarom, behalve de standaard-uitbreidingsmogelijkheid van 3 m (met een beperkte hoogte, zie paragraaf 4.3.2.), een extra uitbreidingsmogelijkheid tot 9 m vanaf de voorgevel (tot (goot)hoogte van de woning) gekregen.

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.

Op deze regeling is één uitzondering gemaakt, namelijk voor de vrijstaande woningen in het westelijk deel van Hamersveld, aan de west- en noordzijde van het plangebied. Deze woningen zijn op zeer ruime percelen gebouwd. Voor deze woningen is het bouwblok niet getekend op basis van de gebruikelijke standaardnormen (namelijk diepte van 15 m vanaf de voorgevel), maar is per perceel gekeken naar de maximaal mogelijke uitbreiding van de woning. Het bouwblok is zodanig getekend, dat aan alle zijden een uitbreidingsmogelijkheid van 5 m ontstaat, mits aan twee voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn: de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen en de voorgevellijn moet minimaal op 10 m uit de perceelsgrens aan de wegzijde liggen.

UITBREIDING AAN DE ACHTERKANT

UITBREIDINGEN AAN WONINGEN



Het is denkbaar, dat in sommige situaties toch een uitbreiding aan de voorkant, zijkant of achterkant van de woning mogelijk is, welke goed past in het straatbeeld, het woongenot van de burens niet onevenredig aantast, en ruimer is dan als recht op de kaart aangegeven. Dit is met name het geval bij de meer individuele woningen, zoals de vrijstaande woningen en soms half vrijstaande woningen, maar eventueel ook op de hoeken bij rijtjeswoningen. Voor dergelijke gevallen kunnen burgemeester en wethouders de wijzigingsbevoegdheid toepassen, tot verruiming van de bebouwingsgrenzen van de woning, tot een maximum van 25% van het huidige bestemmingsvlak. Bij deze procedure zal een toetsing van de voorgenomen verbouwing plaatsvinden, ten aanzien van de gevolgen voor straatbeeld en/of architectuur, waarbij met name ook de eventuele gevolgen voor de burens worden bezien.

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

Enkele voorbeelden:

Voorbeeld 1:	tussenwoning in rijtje (a) kavel 125 m ² , breedte 5 m, diepte 25 m
Toegestaan voor aanbouwen, bijgebouwen en kleine bouwwerken:	
berekening	20% van 125 m ² = 25 m ²
eventuele aanbouw achterzijde:	3 x 5 m = 15 m ²
resteert voor schuurtje:	10 m ²
Voorbeeld 2:	hoekwoning in rijtje (a) of half vrijstaand (hv) kavel 225 m ² , breedte 9 m, diepte 25 m
Toegestaan voor aanbouwen, bijgebouwen en kleine bouwwerken:	
berekening	20% van 225 m ² = 45 m ²
eventuele aanbouw achterzijde:	3 x 5 m = 15 m ²
schuurtje in achtertuin:	10 m ²
resteert voor garage naast het huis:	20 m ²

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

4.3.2. 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 mag de goothoogte met 1 m en de nokhoogte met 1,5 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.

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. 4.3.3.
- Vrijstaande woningen mogen worden uitgebreid tot de hoogte van het hoofdgebouw.

4.3.3. Bijgebouwen en kleine bouwwerken

Bijgebouwen (garage, schuur, berging) en andere bouwwerken (carport, 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 erfafscheidingen 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 (tot 20 m²) niet meegerekend bij de totale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.

Situering en toegestane hoogte

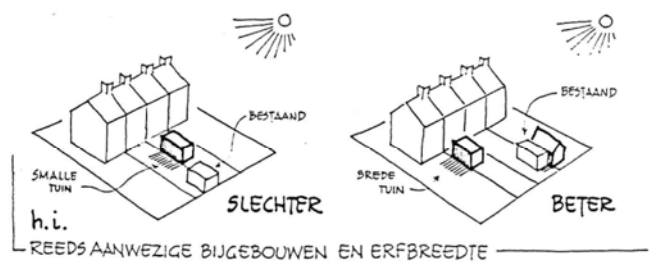
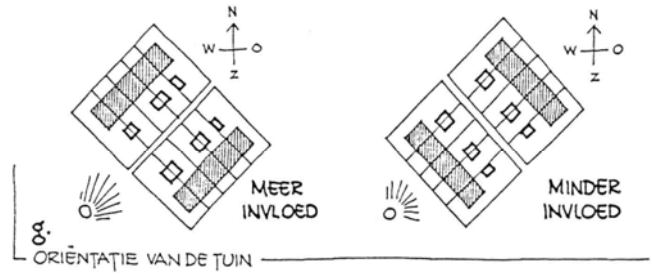
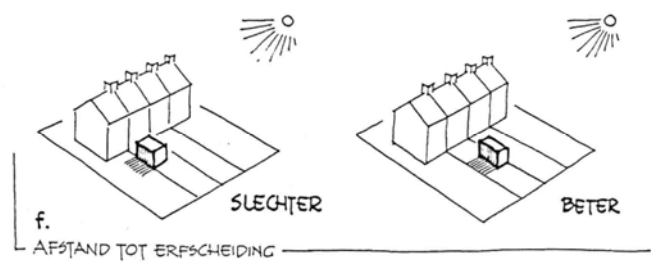
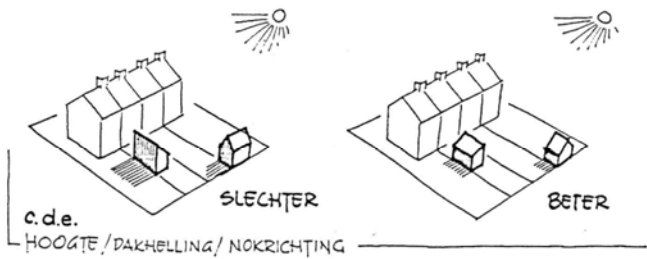
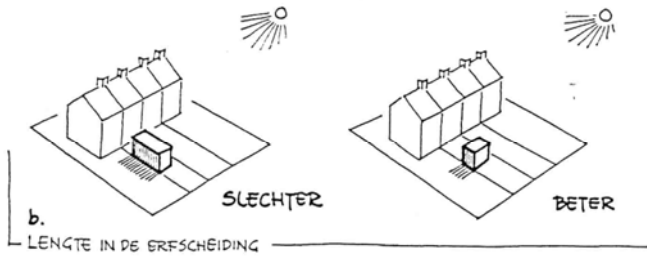
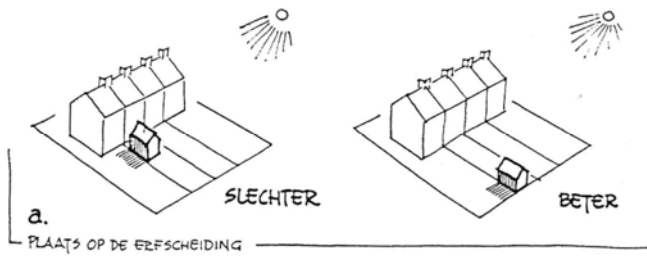
Het plan biedt in principe ruimte aan de bewoner om zelf de situering van de bijgebouwen te regelen, mits de goothoogte en hoogte van bijgebouwen in principe niet meer dan 2,7, respectievelijk 5 m bedragen. De dakhelling mag niet meer dan 45° bedragen. Bij vrijstaande woningen mogen bijgebouwen, voor 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 beschaduwing 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);



SITUERING BIJGEBOUWEN

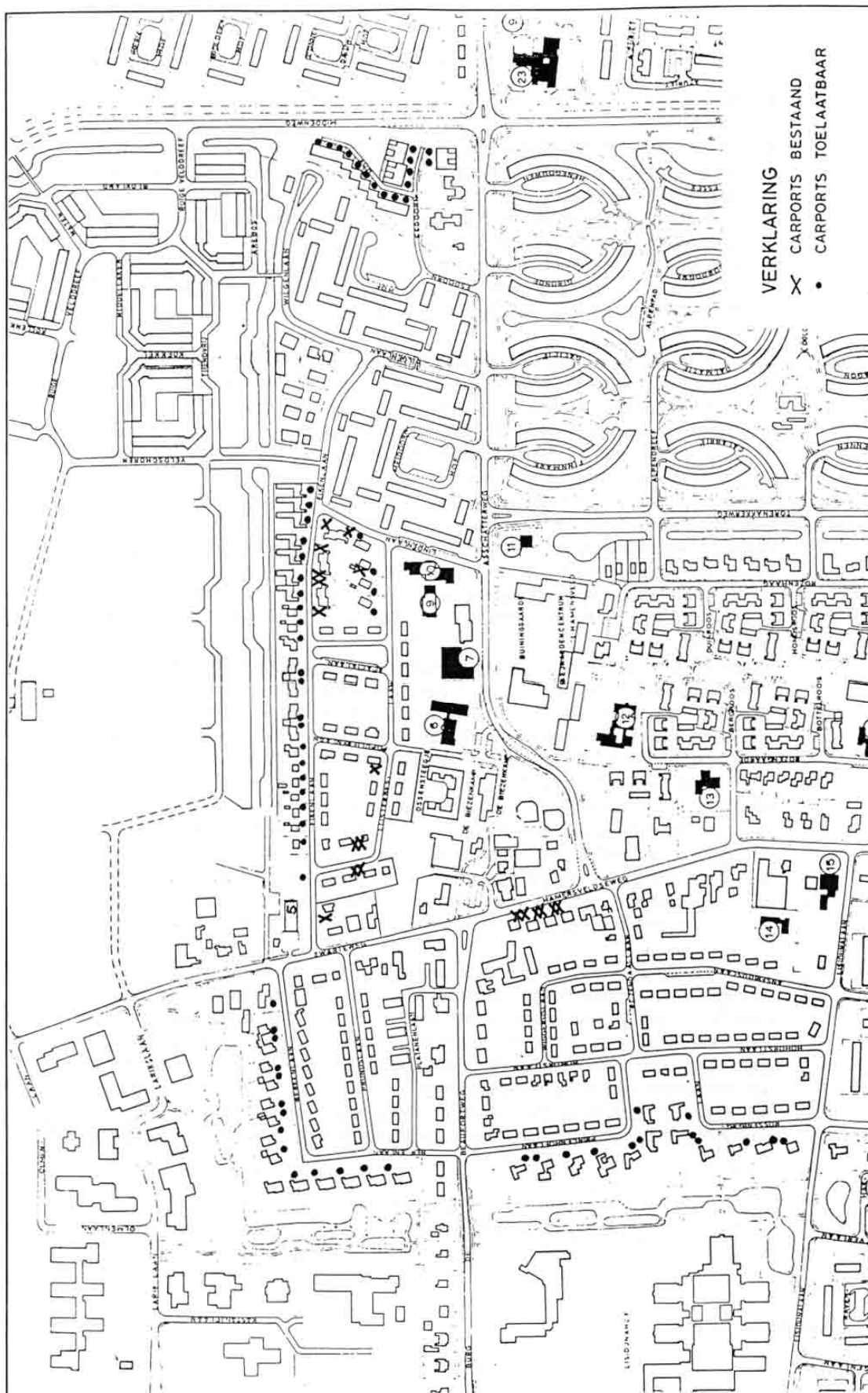
- c. de hoogte en goothoogte van het gebouw (hoe hoger de wand, des te groter het schaduwvlak);
- d. de dakhelling (een flauwe dakhelling geeft een groter bezonningsvlak);
- e. de nokrichting (een nokrichting haaks op de erfscheiding geeft een grotere wand en is daardoor hinderlijker);
- f. ligging ten opzichte van de zon (een bijgebouw aan de naar de zon gekeerde kant geeft slechts 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 ($2\text{ m} + 0,50\text{ m}$), zonder dat onacceptabele nadelen optreden voor de burens. Indien de situering en afmetingen van het bijgebouw aan deze richtlijn voldoen zullen in de praktijk geen nadere eisen behoeven te worden gesteld. In veel tuinen zijn de mogelijkheden groter; òf er nadere eisen dienen te worden gesteld zal van geval tot geval worden bekeken, met inachtneming van bovengenoemde objectieve en met meeweging van subjectieve factoren.

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag op "Erven" en "Wonen" 2 m bedragen. De maximale hoogte van erfafscheidingen in "Erven" en "Wonen" is 2 m. Pergola's mogen 2,7 m bedragen, maar mogen in "Tuinen" het uitzicht van de burens niet onevenredig beperken. In de bestemming "Tuinen" zijn vóór de voorgevelrooilijn als recht slechts erfafscheidingen tot 1 m toegestaan. Achter de voorgevelrooilijn 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.



PRINCIPEPLAATSEN CARPORTS

4.3.4. Carports

Regeling carports

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

In de bestemming "Erven" (achter en gedeeltelijk naast het huis) zijn carports zonder meer toegestaan, maar moeten ze aan dezelfde voorwaarden voldoen als (andere) bijgebouwen. In principe kan door de bouw van carports in de voortuin of zijtuin een deel van de extra-parkeercapaciteit, welke in de komende planperiode benodigd is, worden gecreëerd. Realisatie op eigen terrein bespaart de aanleg van openbare parkeerplaatsen, bijvoorbeeld ten koste van groen.

Of een carport in "Tuinen", voor of half-naast de woning kan worden toegestaan hangt echter af van een aantal criteria.

- A. In de eerste plaats zijn dat criteria die leiden tot een principe-uitspraak of een bepaalde tuin in aanmerking komt voor een carport. Verschillende criteria daarvoor zijn redelijk objectief, zoals de diepte van de voortuinen en de bereikbaarheid daarvan voor auto's. Maar ook minder objectieve criteria, zoals de visuele invloed van carports op het straatbeeld langs bijvoorbeeld de 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 woongerfgoed;
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 20 m². In principe komen voor deze vrijstelling alleen tuinen in aanmerking die zijn aangegeven op de bijgaande kaart, 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 de kaart "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.

Toelichting principeplaatsen carports

Zoals vermeld zijn op het kaartje "principeplaatsen carports", na toepassing van de criteria, de tuinen aangegeven waar carports toelaatbaar zijn. Deze afbeelding vraagt enige toelichting. Het grootste deel van de woningen in Hamersveld zijn niet voorzien van de stip "carports toelaatbaar". Hiervoor gelden verschillende redenen. De woningen in het westelijke deel van Hamersveld hebben, met uitzondering van de vrijstaande woningen aan de rand van het plangebied, op het kaartje geen aanduiding "carports toelaatbaar" gekregen. Het gaat hier in feite om twee gebieden, namelijk het gebied ten westen van de Hamersveldseweg/Zwarteweg en het oostelijke gebied, voor zover gelegen ten westen van de Lindenlaan. Dit deel van Hamersveld is voornamelijk bebouwd met twee-aaneenwoningen, met naast de woning meestal voldoende ruimte voor een oprit en een garage. Carports in de voortuinen van dit woningtype zijn niet wenselijk, en wel om de volgende redenen.

De betreffende gebieden zijn tevens de oudere delen van Hamersveld. De gebieden zijn slechts op beperkte schaal voorzien van openbaar groen. De voortuinen van de woningen in deze buurten spelen dan ook -relatief gezien- een belangrijke rol in de "groenstructuur" van de wijk. Ondanks het ontbreken van openbaar groen, "oogt" de wijk door de aanwezige voortuinen nog tamelijk groen. Met het toestaan van carports in de voortuinen zou dit groene karakter verloren gaan. Bovendien is het bouwen van een carport voor deze woningen meestal mogelijk naast de woning, namelijk binnen de bestemming "Erven". Dit verdient de voorkeur boven de bouw van carports in de voortuinen.

Het meest voorkomende woningtype in het gebied ten oosten van de Lindenlaan is de rijtjeswoning. Het bouwen van een carport in de voortuinen van deze rijtjeswoningen is meestal niet mogelijk, omdat de voortuin te ondiep is. Bovendien is een deel van deze rijtjeswoningen niet eens bereikbaar voor auto's, waardoor het bouwen van een carport in de voortuin geen reële optie is. Deze woningen zijn daarom niet voorzien van de aanduiding "carports toelaatbaar".

De bebouwing langs de Hamersveldseweg/Zwarteweg neemt een aparte plaats in binnen Hamersveld. De bebouwing is functioneel gemengde gebied is zeer gevarieerd. De verschillende soorten bebouwing, gecombineerd met een zeer wisselend gevelfront, geven reeds een zeer gevarieerd beeld aan deze weg. Wanneer in verschillende voortuinen carports gebouwd zouden worden, zou een overdaad aan variatie ontstaan. Het resultaat is een rommelig en daardoor onrustig beeld.

Een tweede reden om langs deze weg geen carports toe te staan is het smalle profiel van de Hamersveldseweg/Zwarteweg. Het realiseren van carports in de voortuinen zal dit profiel nog eens extra "verengen". Het toestaan van carports in de voortuinen van de woningen langs deze weg is dan ook niet wenselijk.

Wijzigingen Woningwet

In het kader van "carports" dient aandacht besteed te worden aan de wijziging van de Woningwet per 1 oktober 1992. De invoering van de nieuwe Woningwet heeft -via het nieuwe artikel 20 WRO- tot gevolg dat regelingen in een bestemmingsplan die het bouwen en gebruiken van "vergunningsvrije" bouwwerken betreffen, buiten toepassing blijven.

Welke die "vrije" bouwwerken zijn, staat vermeld in artikel 43 van de Woningwet. De in het kader van het bestemmingsplan belangrijkste "vrije" bouwwerken zijn: "overkappingen met een open constructie" ofwel carports.

Onder de nieuwe wet 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. 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.

Carports die niet aan de bovengenoemde voorwaarden voldoen, moeten wel als "vergunningsplichtig" worden aangemerkt. Voor deze carports is, conform de regeling in het bestemmingsplan, een vrijstelling vereist.

4.2.5. Praktijkruimten

Het inrichten en gebruiken van de woning met bijgebouwen als praktijkruimte, voor een "aan-huis-gebonden" beroep, wordt als meest doelmatig gebruik aangemerkt en als recht toegestaan. Als voorwaarde geldt daarbij in het algemeen wel dat de op wonen gerichte functie van de betreffende bebouwing in redelijke mate intact blijft. De bouwmogelijkheden ten behoeve van de praktijkruimte beperken zich tot de mogelijkheden die binnen 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.

4.2.6. Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

In het 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 voorwaardenscheppende 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 woonbuurten van Hamersveld 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.

In dit kader is specifieke aandacht vereist voor de bestaande woningen langs de Burg. de Beaufortweg. Op enkele van deze percelen ter hoogte van het bedrijfsterrein Princenhof, vinden behalve wonen, ook lichte bedrijfsmatige activiteiten plaats (bijvoorbeeld kantoor ten behoeve van de aannemerij). Gezien de ligging {naast het bedrijfsterrein} en de grootte van de percelen, bestaan er geen ruimtelijke bezwaren om ter plaatse enige bedrijvigheid toe te staan die qua omvang verder gaat dan in doorsnee woonsituaties. Voor deze woningen is daarom de aanduiding "Vrijstelling andere functies dan wonen" op de kaart opgenomen. Via vrijstelling is het mogelijk om bedrijvigheid te ontplooiën en ten behoeve daarvan max. 160 m² (onder handhaving van het percentage van 20%) bebouwing te realiseren. Aan de vrijstelling zijn vergelijkbare voorwaarden verbonden als bij de algemene vrijstelling "bedrijfsmatige activiteiten aan huis". Dezelfde vrijstelling is ook verbonden aan de bestaande bedrijfsmatige activiteiten nabij een woning aan de Asschatterweg.

4.4. Bestemmingen Centrumdoeleinden 1 en 2

Om een onderscheid te maken tussen het winkelcentrum De Biezenkamp en de winkels langs de Hamersveldseweg/ Zwarteweg wordt een tweedeling in centrumbestemmingen gehanteerd. Het winkelcentrum De Biezenkamp is bestemd tot "Centrumdoeleinden 1" en de bestaande winkels, dienstverlenende en horeca-voorzieningen langs de Hamersveldseweg zijn bestemd tot "Centrumdoeleinden 2".

Het belangrijkste verschil tussen de twee bestemmingen is dat in "Centrumdoeleinden 1" winkels zonder meer zijn toegestaan en in "Centrumdoeleinden 2" alleen op de plaatsen waar op de plankaart de aanduiding "detailhandel" staat genoteerd. Daarmee wordt nieuwvestiging van winkels in het gebied met de bestemming "Centrumdoeleinden 2" uitgesloten.

Een ander verschil tussen beide centrumbestemmingen betreft het wonen. Het wonen binnen de bestemming "Centrumdoeleinden 1" (dus in het winkelcentrum De Biezenkamp) 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.

Voor beide centrumbestemmingen geldt verder dat de gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de bij detailhandel behorende en daaraan verwante dienstverlening, maatschappelijke-, recreatieve- en sportvoorzieningen, toonzalen en voor kantoren. Deze verschillende functies zijn met recht uitsluitend op of onder de begane grondverdieping toegestaan, en met vrijstelling ook op andere verdiepingen. Horeca is binnen Centrumdoeleinden 2 slechts mogelijk op plaatsen waar de aanduiding "horeca" op de plankaart staat aangegeven. Binnen Centrumdoeleinden 1 (De Biezenkamp) geldt een meer flexibele regeling: ter plaatse van deze bestemming is horeca in principe overal mogelijk, mits voldaan wordt aan een maximum van 400 m². Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit enige verruiming. Discotheken zijn in verband met mogelijke overlast voor omwonenden in beide bestemmingen niet toegestaan. Speelautomatenhallen zijn in de bestemming Centrumdoeleinden 1 alleen met vrijstelling toegestaan. Alvorens vrijstelling verleend kan worden, zal in ieder geval overleg plaatsvinden met de verschillende belanghebbenden.

Voor deze twee bestemmingen is de maximale (goot)hoogte per vestiging op de kaart aangegeven. Het bebouwingsvlak mag voor 100 % worden bebouwd. Aan de winkels, dienstverlenende- en horecabedrijven aan de Hamersveldseweg/Zwarteweg zijn, binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak, geen of slechts zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden toegekend. Grotere uitbreiding van de bebouwing langs deze weg is niet mogelijk in verband met de gesignaleerde parkeerdruk. Om toch -in beperkte mate- enkele bijgebouwen toe te staan, is een extra bestemming opgenomen, namelijk "Erven Centrumdoeleinden".

De bijgebouwenregeling is voor de bestemmingen Centrumdoeleinden 1 en 2 gelijklopend. Niet meer dan 20 % van de oppervlakte van het bouwperceel mag met bijgebouwen bebouwd worden, de oppervlakte van de oorspronkelijke woning en een carport niet meegerekend. Indien sprake is van een woning op de verdieping, dan dient de oppervlakte van de eerste verdieping beschouwd te worden. Dit is echter wel aan een maximum gebonden, en wel ter grootte van 50 m², en met vrijstelling tot 80 m². Daarmee wordt dezelfde rechten gegeven dan in de woonbe-

stemming. De plaats van de bijgebouwen op het perceel is wel aan regels gebonden: bijgebouwen mogen slechts worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak of binnen de bestemming "Erven Centrumdoeleinden".

Ten behoeve van de flexibiliteit bevat het plan een wijzigingbevoegdheid om de huidige bestemmingen van het gebied tussen de Hamersveldseweg en de Pepermolen te wijzigen in Centrumdoeleinden 2.

4.5. Bestemming Bedrijfsdoeleinden

Zonering op basis van milieu-effecten

De bestaande bedrijven in het plangebied zijn bestemd tot "Bedrijfsdoeleinden". De bestemming "Bedrijfsdoeleinden" dient zodanig te worden ingericht, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Om milieu-overlast voor de nabijgelegen woningen te voorkomen, heeft een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, door middel het gebruik van een bedrijvenlijst. Deze zogenaamde "Staat van Bedrijfsactiviteiten" is als bijlage bij de voorschriften opgenomen. Om milieuhygiënische en planologische redenen is de bedrijvenlijst nader ingeperkt en daarmee toegesneden op de concrete situatie. Dit zal in onderstaande tekst nader worden toegelicht. 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 afstand genoemd, welke tot de dichtsbijzijnde 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:

<i>milieu categorie</i>	<i>"grootste afstand" varieert van</i>		
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 in Hamersveld te midden van woonbebouwing. Daarbij moet een onderscheid gemaakt worden tussen de bedrijven langs de Hamersveldse-weg/Zwarteweg en de Rozendaallaan en het bedrijfsgebiedje aan de Eikenlaan. De bedrijven langs de Hamersveldseweg/Zwarteweg en het bedrijf langs de Rozendaallaan bevinden zich op een zeer korte afstand tot woningen. Deze bedrijven zijn daarom specifiek bestemd. Behalve het huidige bedrijf zijn ter plaatse uit milieuhygiënisch oogpunt als recht maximaal toelaatbaar bedrijven die in de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten" in de categorie 1 vallen.

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

Het bedrijfsgebied aan de Eikenlaan ligt eveneens op korte afstand tot woonbebouwing, doch de afstanden zijn zodanig dat ook bedrijven uit de categorie 2 nog toelaatbaar zijn. In dit bedrijfsgebied kunnen als recht maximaal worden toegelaten bedrijven uit de categorieën 1 t/m 2.

Met vrijstelling zijn bedrijven uit één hogere milieucategorie toelaatbaar, mits ze voldoen aan de afstandsmaten die behoren bij de met recht toegestane milieucategorieën. Bijvoorbeeld daar waar als recht categorie 1 t/m 2 is toegestaan, kunnen met vrijstelling bedrijven uit categorie 3 worden toegestaan, mits deze bedrijven voldoen aan de afstandsmaten van categorie 2. In dit geval zijn met vrijstelling dus maximaal toelaatbaar bedrijven uit de milieucategorie 3. Om die reden zijn in de bijlage de bedrijven, die vallen in de milieucategorie 4 t/m 6 weggelaten. 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.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de als bijlage bij de voorschriften gevoegde "Staat van bedrijfsactiviteiten" te actualiseren. Daarmee kan de Staat worden aangevuld met nieuwe bedrijfsactiviteiten, die nu (nog) niet op de lijst voorkomen, en die qua milieuhinder redelijkerwijs zijn te vergelijken met de wel op de lijst voorkomende bedrijfsactiviteiten. Tevens kan van deze bevoegdheid gebruik worden gemaakt om bepaalde bedrijfsactiviteiten qua milieuhinder lager in te schalen, indien is gebleken dat door toepassing van nieuwe technieken de milieubelasting van die activiteiten structureel lager is geworden.

Planologische beperking van de bedrijvenlijst

Uit planologisch oogpunt is het ongewenst dat in Hamersveld 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". Bestaande detailhandelsbedrijven zijn in het plan specifiek bestemd tot Centrumdoeleinden. 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 daarom 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 Hamersveld 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, danwel 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.

Bedrijfswoningen

Behalve bedrijfsbebouwing is per bedrijf één bedrijfswoning toegestaan. De lokatie van de bedrijfswoningen in het bedrijfsgebied aan de Eikenlaan zijn in het plan vastgelegd (d.m.v. de code "b"). De aanwezigheid van een bedrijfswoning aan de wegzijde heeft een uitstekende afscherpende functie naar de woongebieden binnen Hamersveld. Het is dan ook van belang dat deze situatie gehandhaafd wordt.

4.6. Bestemming Maatschappelijke Voorzieningen

Alle maatschappelijke voorzieningen zijn specifiek bestemd tot "Maatschappelijke Voorzieningen", met een nadere code. De peuterspeelzaal en verenigingsgebouw Blijhof (inclusief uitbreiding ten behoeve van kinderdagverblijf), het jongerencentrum De Til en de dierenartspraktijk zijn conform het huidige gebruik bestemd tot "Maatschappelijke voorzieningen" met de code (a). Deze algemene code is ook gegeven aan de basisschool De Wegwijzer en de voormalige school De Springplank, beide gelegen aan de Asschatterweg. De Marcuskerk heeft eveneens een maatschappelijke bestemming, met de code "kerk" (k). De verspreid in het plangebied voorkomende transformatorhuisjes zijn bestemd tot "Maatschappelijke voorzieningen" met de code (n). De huisartsenpraktijk tenslotte is voorzien van de code "gezondheidsvoorzieningen". Voor zover mogelijk zijn aan deze maatschappelijke voorzieningen enige uitbreidingsmogelijkheden gegeven.

De school voor basisonderwijs De Brink en de muziekschool in het plangebied zijn eveneens bestemd tot "Maatschappelijke Voorzieningen", met de nadere aanduiding onderwijs- en sportvoorzieningen (code o). In deze bestemming zijn, behalve de schoolgebouwen zelf, ook de aangrenzende sporthal en speelterreinen opgenomen. Voor de maatschappelijke functies is op de plankaart de maximale (goot)hoogte van de gebouwen en het bebouwingspercentage vermeld.

Indien zich in de komende planperiode de wens voordoet tot (gedeeltelijke) functieverandering van een der betrokken schoolgebouwen, bijvoorbeeld bij een mogelijke 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 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 geluidhinder.

4.7. Bestemmingsregeling openbare ruimte

De openbare ruimte is vastgelegd in zes 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 verschillende wegen in Hamersveld zijn vervat in twee bestemmingen: Centrumstraten en Woonstraten.

De Hamersveldseweg/Zwarteweg neemt binnen de hiërarchie van wegen binnen Hamersveld een bijzondere positie in. De weg heeft op dit moment een belangrijke functie binnen de verkeersstructuur van Leusden. Deze doorstroombaan zal echter in de toekomst verdwijnen. Het bestemmingsplan zal de mogelijkheid moeten bieden voor de geplande herinrichting van de weg, inclusief de aanleg van de rotonde bij de Biezenkamp. De Hamersveldseweg/Zwarteweg en de kruising met de Burg. de Beaufortweg zijn daarom bestemd tot de flexibele bestemming "Centrumstraten". De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor rijbanen, bushaltes, in- en uitritten, pleinen, parkeervoorzieningen, paden en voor de bijbehorende nutsvoorzieningen, groen en waterpartijen. Er bestaat een zekere inrichtingsvrijheid :

- verschuivingen tussen de grenzen zoals die op de plankaart zijn aangeduid tot een maximum van 1 meter zijn zonder meer toegestaan; voor dergelijke ondergeschikte verschuivingen behoeft geen procedure te worden gevolgd;
- verdergaande verschuivingen, tussen 1 en 5 meter, zijn slechts toegestaan met toepassing van de vrijstellingsprocedure, waaraan overleg met belanghebbenden (omwonenden) is gekoppeld;

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

Eenzijds 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.

De openbare ruimte rondom het winkelcentrum De Biezenkamp heeft de ruime bestemming "Centrumstraten en- pleinen" gekregen. Een eventuele herinrichting van deze ruimte, bijvoorbeeld uitbreiding of verschuiving van parkeerplaatsen, aanleg van groen, wordt in ieder geval mogelijk gemaakt. De belangrijke fietsverbinding door De Biezenkamp is middels de aanduiding "Fietsverbinding" vastgelegd op de kaart. Het is in principe mogelijk om deze fietsverbinding enigszins te verschuiven (binnen 10 m uit de aanduiding).

Het in paragraaf 3.4.1. onderscheiden blokgroen is voor een deel 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, speelplaatsen, taluds langs het water en ondergeschikte paden. Het groen in het westelijke deel, ook al gaat het om het zogenaamde "restgroen", ofwel blokgroen, is eveneens specifiek bestemd tot "Groen". De reden hiervoor is dat behoud van dit schaars aanwezige groen absoluut gewenst is.

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

Daarenboven is het echter mogelijk vrijstelling te verlenen voor verhardingen ten behoeve van parkeerplaatsen, indien de behoefte daaraan op of rond de daartoe aangewezen plaats is aangetoond. Uitgangspunt bij deze vrijstellingsmogelijkheid is echter, dat het structurele karakter van de groenzones gehandhaafd blijft. Dit houdt bijvoorbeeld in dat in visueel opzicht sprake moet blijven van een ononderbroken verbinding met een voldoende breedte.

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 belangrijke, soms bovenwijkse functie.

Herinrichting van de openbare ruimte, voor zover het betreft wijzigingen van de begrenzingen van de bestemmingen zijn ook mogelijk, maar vergen de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

5. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In verband met de omvang van het hoofdstuk 5. "Maatschappelijke uitvoerbaarheid" is dit hoofdstuk als aparte bijlage "Resultaten inspraak en artikel 10-overleg" bij het bestemmingsplan gevoegd.

Alle inspraak- en artikel 10-reacties zijn, met een korte samenvatting en commentaar, in deze bijlage opgenomen. In een aantal gevallen heeft de beantwoording van de reacties geleid tot een aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Met nadruk dient vermeld te worden dat het plan na de inspraak en het artikel 10 overleg nog op een aantal punten is gewijzigd. De toelichting, zoals opgenomen in de voorgaande 4 hoofdstukken, heeft betrekking op de vastgestelde versie van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 "Maatschappelijke uitvoerbaarheid" is echter sprake van een momentopname, overeenkomend met de fase, waarin het plan zich op dat moment bevond.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan "Hamersveld 1997" is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied blijven hoofdzakelijk beperkt tot uitbreidingen van bestaande gebouwen/functies. Slechts drie ontwikkelingen zijn grootschaliger van aard, namelijk ontwikkelingen op het terrein van het restaurant "de Pepermolen", de bouw van een woning aan de Esdoornhof en de bouw van woningen in het gebied ten noorden van de muziekschool. Het gaat hier om particuliere aangelegenheden. Uit de invulling van deze particuliere bouwlocaties vloeien geen directe kosten voor de gemeente voort; indirecte kosten zullen waar nodig via een exploitatie-overeenkomst worden verhaald.

De financiële consequenties van de eventuele effectuering van de wijzigingsbevoegdheden in het plan (b.v. omzetting bestemming Maatschappelijke doeleinden (code (o)) in andere functies kunnen op dit moment nog niet worden aangegeven. Wanneer gebruik gemaakt wordt van deze wijzigingsbevoegdheden zullen de financiële consequenties van te voren worden gezien. Hiervoor geldt als uitgangspunt dat er geen exploitatielasten voor de gemeente ontstaan en dat een neutraal kostenplaatje ontstaat.

BIJLAGE: AKOESTISCH ONDERZOEK

GEMEENTE LEUSDEN

AKOESTISCH ONDERZOEK EN RAPPORT NIEUW TE BOUWEN WONING AAN DE ESDOORNHOF 6 (ACHTER ASSCHATTERWEG 69) TE LEUSDEN

1. Organisatorische en algemene gegevens

Ingevolge de artikelen 76 en 77 van de Wet Geluidhinder is op 7 oktober 1992 door de afdeling Milieu en Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Leusden een akoestisch onderzoek verricht naar de gevelbelasting van een nieuw te bouwen woning aan de Esdoornhof 6 te Leusden.

Deze woning bevindt zich binnen de zone van de Asschatterweg.

Voor de situering van deze nieuwe woning in de direkte omgeving en in Leusden wordt verwezen naar het bijgevoegde kaartmateriaal.

Voor de realisering van deze woning is vrijstelling op grond van artikel 19 WRO van het vigerende bestemmingsplan en daarmee tevens onderhavig akoestisch onderzoek vereist.

In dit rapport worden de gegevens die aan dit onderzoek ten grondslag liggen alsmede de resultaten van het onderzoek besproken.

2. Toegepaste rekenmethode

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van Standaard-Rekenmethode I (SRM I). Ten aanzien van de toepassingsbereik van deze methode in dit onderzoek dient geconstateerd te worden dat het zicht op de Asschatterweg vanuit het op de (achter)gevel van de nieuw te bouwen woning geplaatste waarneempunt over een hoek van meer dan 30° wordt belemmerd. Daarmee valt deze situatie in feite buiten het bereik van SRM I.

In dit onderzoek is echter toch van SRM I gebruik gemaakt. De resultaten van het onderzoek moeten echter conform het gestelde ter zake van geluidsafschermende objecten bij toepassing van SRM I in het Meet- en Rekenvoorschrift Verkeerslawaaï beschouwd worden als een indicatie van het werkelijke LAeq (zie pg. 43 en 44 toelichting SRM I onder Geluidsafschermende objecten). Daartoe is in het onderzoek de bestaande woning Asschatterweg 69 beschouwd als een (8 meter) hoog obstakel met een scherpe tophoek (code I in de berekeningen). Tevens is een zichthoekcorrectie toegepast (vrije zichthoek 20°). Gelet op het aldus verkregen zeer lage indicatieve LAeq voor het gehanteerde waarneempunt (zie de bijgevoegde berekening voor dit punt), is van een verdere toepassing van SRM II afgezien.

3. Ruimtelijke en fysieke gegevens

Bijgevoegd zijn een kaart met de situering van de in het onderzoek betrokken woning in Leusden alsmede een kaart schaal 1 : 500 met de geometrisch/fysiek relevante gegevens. Op deze laatste kaart zijn aangegeven:

- de nieuw te realiseren woning aan de Esdoornhof 6 en het op de achtergevel van deze woning gesitueerde waarneempunt;
- de bestaande en binnen het aandachtsgebied afschermende woningen aan de Asschatterweg;
- het betrokken weggedeelte van de Asschatterweg en de verharde oppervlakten tussen waarneempunt en wegas.

Daarnaast geldt nog:

- de weg bestaat uit fijn asfalt (niet elementen verharding met fijne oppervlakte-textuur, code 1 in de berekeningen);
- er is geen met stoplichten beveiligd kruispunt binnen 150 meter aanwezig.

4. Verkeersgegevens

De in het onderzoek gehanteerde verkeersgegevens zijn afkomstig uit het in maart j.l. door de raad vastgestelde Deel 3 van het Verkeersplan van de gemeente Leusden. Bij schrijven van 23

september j.l. betreffende aanvulling en herberekening akoestisch onderzoek 39 aanleunwoningen aan de Asschatterweg\Torenakkrweg in Leusden zijn deze actuele verkeersgegevens (prognose 2005), mede voor de Asschatterweg reeds toegevoegd. Ook in dit onderzoek is voor de Asschatterweg een etmaalintensiteit van 3300 mvt aangehouden met een onderverdeling in 95% licht en 5% middelzwaar en zwaar verkeer (waarvan 15% zwaar vrachtverkeer).

5. Conclusies

Inclusief aftrek van 5 dB(A) conform artikel 103 Wgh bedraagt het LAeq voor het waarneempunt achtergevel toekomstige woning Esdoomhof 6 op 1.5 respectievelijk 4.5 meter (afgerond) 18 en 20 dB(A). Conclusie is derhalve dat ruimschoots voldaan zal worden aan de in de artikelen 82 tot en met 85 Wgh gestelde voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) in nieuwe situaties.

ing. H.A.W. van Beurden\MBW 7-10-'92

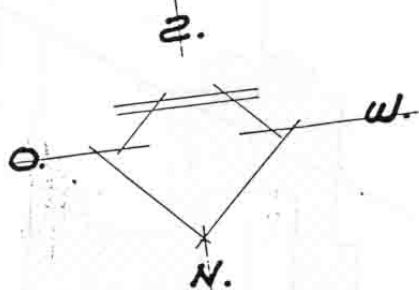
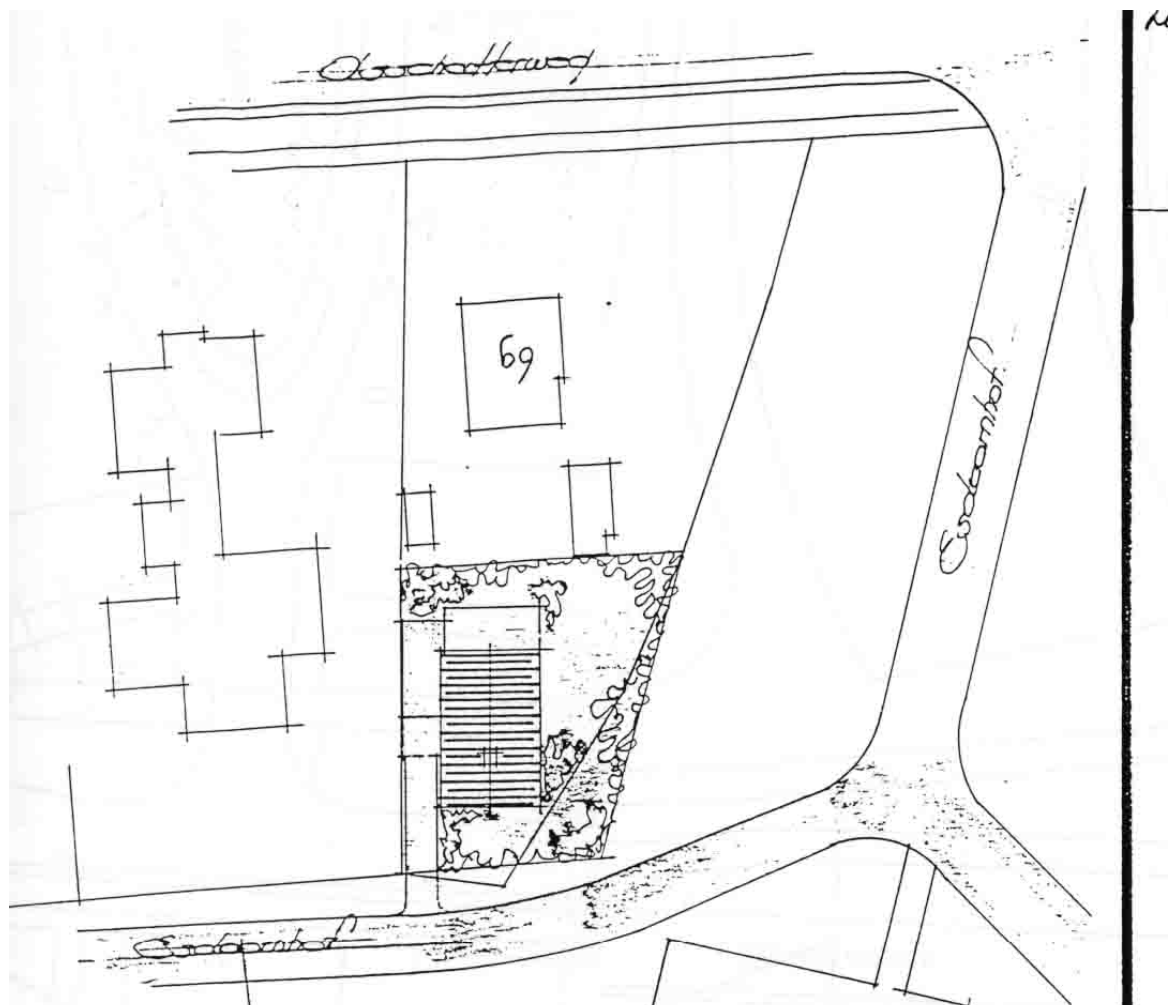
Leusden

DBWEG1 Vs 2.01
 Gemeente Leusden
 Registratienummer #03593
 (c) 1983 Bureau Goudappel Coffeng BV, Deventer

07-10-1992 16:29:53

Waarneempunt		1
Etmaaintensiteit	(mvt)	3300
Aantal lichte mvt/uur		235
Aantal middelzware mvt/uur		12
Aantal zware mvt/uur		2
Aantal motoren/uur		0
Snelheid lichte mvt	(km/u)	50
Snelheid middelzw mvt	(km/u)	50
Snelheid zware mvt	(km/u)	50
Snelheid motoren	(km/u)	50
Kode wegdeksoort		1
Hoogte wegdek tov maaiveld (m)		0.0
Afstand bron-waarnemer (m)		43.0
Aantal meters verhard (m)		6.5
Reflectiefactor		0.0
Hoogte 1e waarnemer (m)		1.5
Hoogte 2e waarnemer (m)		4.5
Vrije zichthoek (gr)		20
Afstand verkeerslichten (m)		0.0
Afstand bron-scherf (m)		14.0
Hoogte scherm tov maaiveld (m)		8.0
Tophoek		1
Emissiegetal	(dBA)	71.46
Korrektie scherm/wal		
- waarneemhoogte 1.5 m	(dBA)	-18.28*
- waarneemhoogte 4.5 m	(dBA)	-17.81*
Korrektie wegdek	(dBA)	0.00
Korrektie zichthoek	(dBA)	-8.03
Korrektie dag/nacht	(dBA)	0.00
Korrektie hellende weg	(dBA)	0.00
Korrektie ex art 103 WGH	(dBA)	-5.00
Geluidbelasting excl verkeerslichten		
- waarneemhoogte 1.5 m	(dBA)	17.57
- waarneemhoogte 4.5 m	(dBA)	19.67
Korr verkeerslichten	(dBA)	0.00

*) Schermwerking kan te laag berekend zijn ivm berekening bodemdemping achter het scherm.



Situatie

schaal 1:500
gemeente Leusden
locatie E nr. 2547.

plan voor het bouwen van een woonhuis met garage
aan de Eendracht te Leusden.
ontwerper: W. Uijthoek

ontwerper

ARCHITEKTENBURO

