

gemeente leusden

bestemmingsplan rozenboom

1999

gemeente leusden

bestemmingsplan rozenboom 1999

toelichting
voorschriften
plankaart

vastgesteld d.d. 16 december 1999

goedgekeurd d.d.16 mei 2000

41-117

4 januari 2000

amer adviseurs b.v. ruimtelijke ordening

INHOUDSOPGAVE

Blz.

1. INLEIDING	1
1.1 Doel van het bestemmingsplan	1
1.2 Begrenzing en omvang	1
1.3 Voorgeschiedenis	1
1.4 Werkwijze en opzet	1
2. ANALYSE VAN HET PLANGEBIED: UITGANGSPUNTEN VOOR DE PLANOPZET	5
2.1 Ruimtelijke structuur	5
2.1.1 Stedenbouwkundige opzet	5
2.1.2 Infrastructuur	9
2.1.3 Groenstructuur	11
2.1.4 Uitgangspunten plan m.b.t. de ruimtelijke structuur	12
2.2 Bevolking en wonen	13
2.2.1 Huidige situatie	13
2.2.2 Toekomstige ontwikkelingen	14
2.2.3 Uitgangspunten plan m.b.t. bevolking en wonen	15
2.3 Voorzieningen	17
2.3.1 Maatschappelijke voorzieningen	17
2.3.2 Horeca en dienstverlening	19
2.3.3 Speelvoorzieningen	19
2.3.4 Uitgangspunten plan m.b.t. de voorzieningen	21
2.4 Milieu-aspecten	22
2.4.1 Verkeerslawaaï	22
2.4.2 Uitgangspunten plan m.b.t. milieuaspecten	22
3. JURIDISCHE PLANOPZET	23
3.1 Hoofdopzet	23
3.2 Bestemming Wonen, Erven, Tuinen en Garageboxen	25
3.2.1 Uitbreidingsmogelijkheden voor de woning	25
3.2.2 Goothoogte en hoogte van de woning	29
3.2.3 Bijgebouwen en kleine bouwwerken	30
3.2.4 Overkappingen	33
3.2.5 Praktijkruimten	35
3.2.6 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis	35
3.2.7 Cultuurhistorisch waardevolle elementen	36
3.3 Bestemmingsregeling "Dienstverlening" en "Horeca"	36
3.4 Bestemming "Maatschappelijke Voorzieningen"	36
3.5 Bestemmingsregeling openbare ruimte	37
4. OVERLEG EN UITVOERBAARHEID	39
4.1 Verslag inspraaktraject	39
4.2 Resultaten overleg ex artikel 10 Bro	49
4.3 Resultaten overleg PPC	51
4.4 Economische uitvoerbaarheid	51
BIJLAGE MONUMENTEN INVENTARISATIE PROJECT	1

1. INLEIDING

1.1 Doel van het bestemmingsplan

De gemeente Leusden heeft besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor de wijk Rozenboom. Het oude bestemmingsplan dateert uit 1972. De huidige juridische regeling is sterk verouderd en is daarom toe aan een herziening.

Het doel van het nieuwe bestemmingsplan voor Rozenboom is:

- het opstellen van een actueel juridisch kader,
- waarbinnen de gewenst geachte ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt deel uit van een reeks van bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van de gemeente Leusden, waarin de bestaande toestand wordt geregeld. Het streven is om voor de gehele bebouwde kom dezelfde uniforme regeling te hanteren.

1.2 Begrenzing en omvang

De begrenzing van het plangebied is aangegeven op bijgevoegde afbeelding. Hierbij is op logische wijze aangesloten op de geldende bestemmingsplannen voor de naastgelegen gebieden. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 17 ha.

1.3 Voorgeschiedenis

Vigerende plannen

De woonwijk Rozenboom is in de jaren zeventig gebouwd op basis van het bestemmingsplan Rozenboom (vastgesteld bij Raadsbesluit van 29 februari 1972 en goedgekeurd door G.S. bij besluit van 31 januari 1973). In 1983 is voor het toenmalige parkeerterrein aan de Asschatterweg een partiële herziening vastgesteld om de bouw mogelijk te maken van een complex met bejaardenwoningen.

Notitie Planopzet 1988

In 1988 heeft de gemeente voor de wijk de “Notitie Planopzet” opgesteld, ter voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor de wijk. De notitie is in destijds na goedkeuring door het College van Burgemeester en Wethouders geaccepteerd door de raadscommissie Ruimtelijke Ordening. De notitie is tot op heden niet vertaald in een bestemmingsplan. De plannotitie is inmiddels 10 jaar oud, doch de aanbevelingen uit de notitie zijn voor een groot deel nog actueel. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook opgesteld conform de indertijd geformuleerde uitgangspunten voor de planopzet.

1.4 Werkwijze en opzet

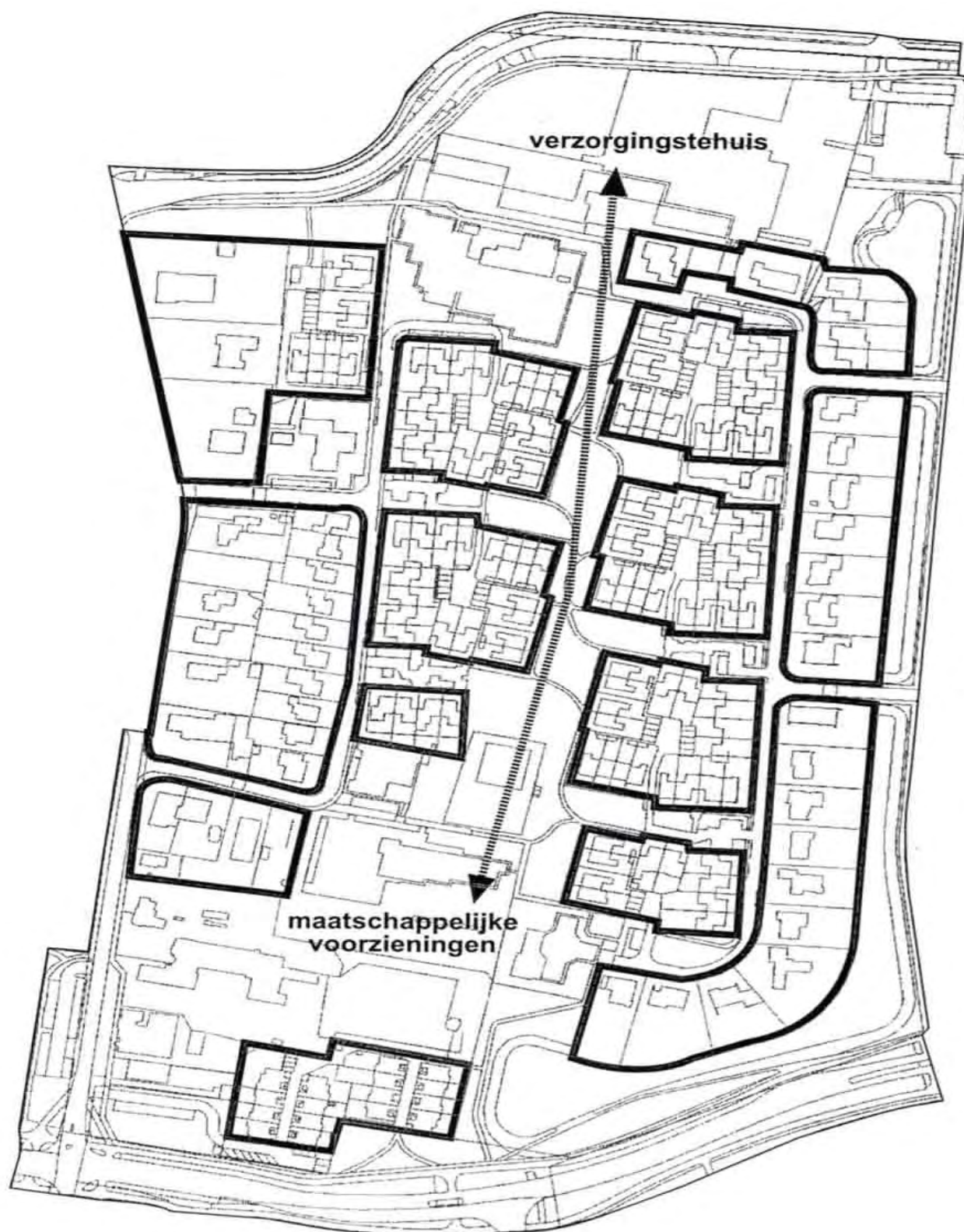
Het bestemmingsplan is voorbereid door het stedenbouwkundig adviesbureau Amer Adviseurs B.V. te Amersfoort, in samenwerking met de gemeentelijke afdeling Wonen en Werken.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een plankaart schaal 1 : 1.000,
- een set voorschriften, en
- de voorliggende toelichting.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- **hoofdstuk 2** bevat de resultaten van diverse analyses van de wijk. Op basis van deze analyses worden de uitgangspunten voor de planopzet geformuleerd.
- in **hoofdstuk 3** worden deze uitgangspunten concreet vertaald in een juridische bestemmingsregeling en nader toegelicht;
- in **hoofdstuk 4** tenslotte worden de resultaten van de inspraak en het gevoerde vooroverleg (ex artikel 10 Bro), evenals de economische uitvoerbaarheid weergegeven.



bebouwingsstructuur

2. ANALYSE VAN HET PLANGEBIED: UITGANGSPUNTEN VOOR DE PLANOPZET

Dit hoofdstuk bevat de resultaten van diverse analyses van de wijk. De functionele, ruimtelijke en milieu-hygiënische analyses geven inzicht in de huidige opbouw van het plangebied en mogelijke ontwikkelingen. Op basis van deze analyses wordt duidelijk, waar:

- *behoud van functies en ruimtelijke opbouw gewenst is (consolidatie);*
- *beperkte veranderingen in de functionele en ruimtelijke opbouw mogelijk zijn.*

De resultaten van de analyses worden vertaald in duidelijke conclusies met betrekking tot de opzet van het bestemmingsplan.

2.1 Ruimtelijke structuur

In deze paragraaf wordt een typering gegeven van de ruimtelijke opbouw van de wijk.

2.1.1 Stedenbouwkundige opzet

Structuur

De wijk is gebouwd rondom een centrale groene zone. Om de zone liggen parkeerhofjes met korte woonblokken. De parkeerhofjes zijn niet volledig omsloten door bebouwing, maar staan ruimtelijk in verbinding met de centrale zone. De groene zone zelf verbindt het verzorgingshuis aan de noordkant van de wijk met diverse gebouwen voor maatschappelijke functies aan de zuidkant.

Randen

Aan de westzijde van de wijk ligt de Hamersveldseweg, een oude invalsweg van Leusden. Aan deze weg liggen, behalve bebouwing van recente datum, diverse oude oorspronkelijke boerderijen en woningen. Ook aan deze weg liggen de markante St. Jozef kerk en twee in het oog springende restaurants.

De grens aan de oostzijde wordt gevormd door de Torenakkerweg. De bebouwing is van deze weg gescheiden door een groenstrook met een waterpartij. In tegenstelling tot de bebouwing aan de Hamersveldseweg, is de bebouwing aan de Torenakkerweg met de achterzijde naar de weg gericht. Aan de noordzijde, langs de Asschatterweg, ligt het verzorgingshuis 't Hamersveld. De wijk wordt aan de zuidzijde begrensd door de Noorderinslag, gescheiden van de wijk door een groenstrook met deels een waterpartij.

Bebouwing

De bebouwing in de wijk bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. De vrijstaande villa's liggen aan de buitenzijde van de wijk en zijn van diverse architectuur. De bebouwing in het middengebied van de wijk bestaat in hoofdzaak uit blokken van twee of vier woningen in een hoogte van twee verdiepingen met kap, gemetseld in een gele baksteen. Deze blokken zijn gegroepeerd rond parkeerhofjes. Aan de zuidkant bevindt zich een woonhof voor senioren in rijtjeswoningen van één bouwlaag.



dwarshuisboerderij aan de hamersveldseweg



voormalige pastorie

Behalve woningen bevinden zich in de wijk verschillende gebouwen met een andere functie dan wonen. In het noordelijke deel ligt het verzorgingstehuis "het Hamersveld". Dit complex is opvallend aanwezig door de hoogte van het gebouw (vijf verdiepingen). Bij het verzorgingstehuis horen tevens blokken met bejaardenwoningen van drie verdiepingen hoog en een complex met aanleunwoningen van vier lagen hoog. Daarnaast bevinden zich in de wijk diverse gebouwen voor maatschappelijke doeleinden, zoals twee scholen en een kruisgebouw. Deze gebouwen zijn één laag hoog, al of niet met een flauw hellende kap.

Cultuurhistorische waarden

Zoals eerder is aangegeven staat de oudste bebouwing langs de Hamersveldseweg. Hieraan is o.a. gesitueerd de rooms-katholieke Sint Jozefkerk. Deze kerk is gebouwd in 1841 door C. Kramm en werd rond 1900 door H. Kroes aan de voorzijde uitgebreid met een uitbouw en een toren. Deze markante toren is een goed zichtbaar punt vanuit de omliggende wijken. Achter de kerk liggen de begraafplaats (met kerkhofkapel) en de voormalige pastorie. De voormalige pastorie uit 1852 is met 1 gevel aangebouwd aan de kern. Bijzonder is ook het koetshuis bij de pastorie, achter de kerk. Het wit geschilderde pand links van de kerk is de voormalige kosterij. Rechts ligt het restaurant "Ros Beyaart", waarin vroeger onder andere een rooms-katholiek verenigingszaaltje was gevestigd.

Een aantal panden aan de Hamersveldseweg zijn, vanwege hun cultuurhistorische waarde, opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de provincie Utrecht.

Het Monumenten Inventarisatie Project (MIP)

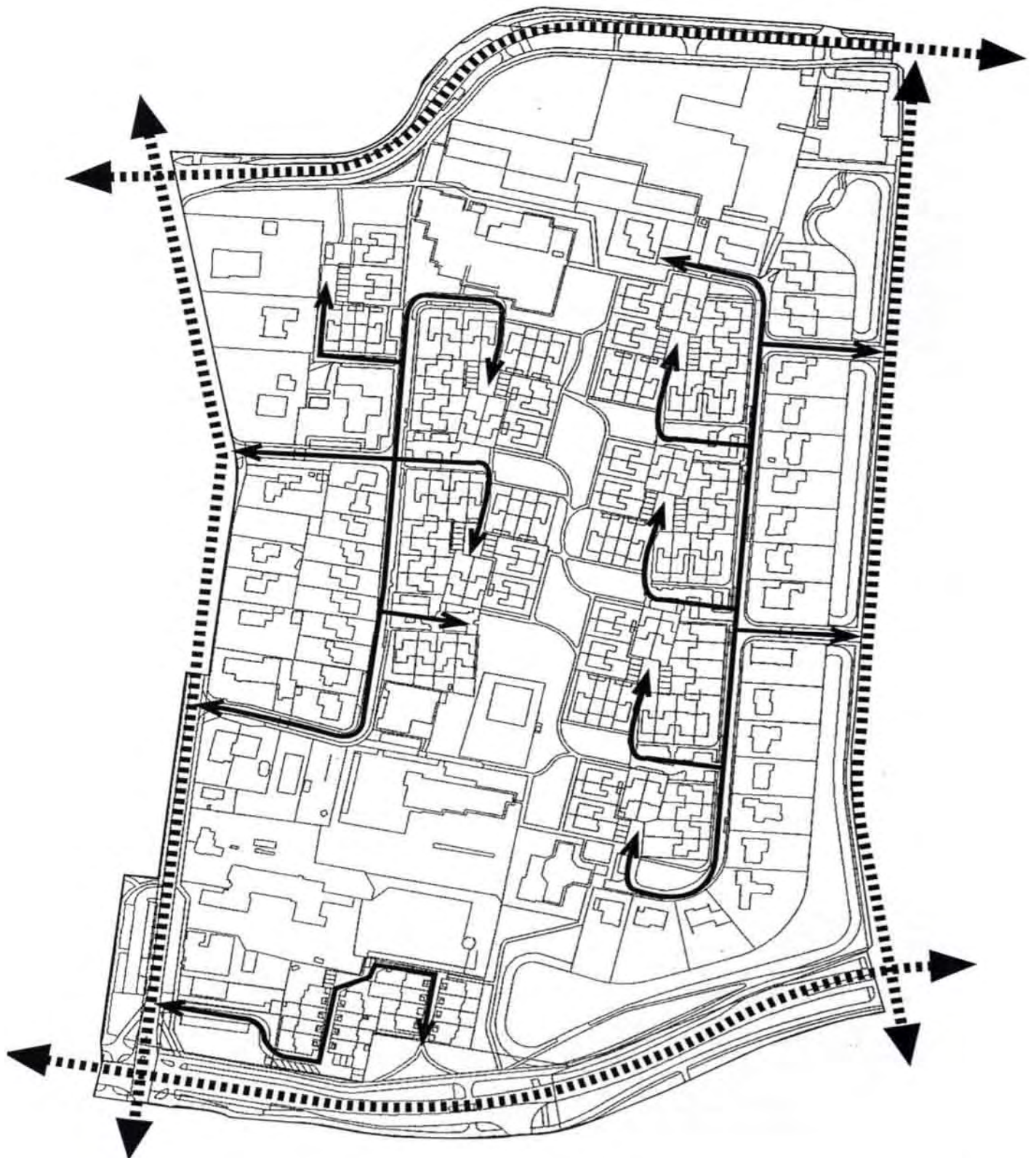
Het MIP bevat een volledige inventarisatie van objecten van de periode 1800-1945, die mogelijk als beschermd rijksmonument kunnen worden aangewezen. De objecten zijn ingedeeld in een drietal categorieën, op basis waarvan geselecteerd kan worden: categorie 1 bevat de meest waardevolle panden en kan uitgangspunt zijn voor de selectie op rijksniveau. Tevens zijn dit de potentiële gemeentelijke monumenten, die aangevuld kunnen worden met objecten uit categorie 2, zeker wanneer deze zich in gebieden met bijzondere waarde bevinden. Categorie 3 tenslotte zijn objecten die enige cultuur-historische waarde bezitten en van ondersteunende betekenis zijn, met name binnen de genoemde gebieden. Deze objecten zijn niet "zwaar" genoeg voor een stringente bescherming maar dienen eerder betrokken te worden bij het ruimtelijke orderingsbeleid en het welstandstoezicht.

De kerk, de begraafplaats met de kerkhofkapel en de voormalige pastorie met koetshuis zijn in de MIP ingedeeld in categorie 1.

Daarnaast zijn er nog een aantal panden opgenomen:

- een dwarshuisboerderij aan de Hamersveldseweg 13, categorie 1
- een boerenwoning aan de Hamersveldseweg 19, categorie 2
- een middenstandswoning aan de Hamersveldseweg 39, categorie 3
- een dwarshuisboerderij aan de Hamersveldseweg 43, categorie 1

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 is nog niet aan te geven of de genoemde panden op de rijks- of gemeentelijke monumentenlijst worden geplaatst.



verkeersstructuur

Om deze panden toch in redelijke mate veilig te stellen is het gewenst om voor de meest waardevolle panden (in de categorie 1 en 2) in het bestemmingsplan een extra bescherming op te nemen, waarbij de instandhouding van de waardevolle kenmerken van het gebouw voorop staat. Daarnaast zal bij het geven van bouw mogelijkheden van deze panden rekening worden gehouden met de specifieke waarde.

2.1.2 Infrastructuur

Autoverkeer

De wijk wordt voor het autoverkeer ontsloten via twee lussen:

- een lus in het oostelijk deel, bereikbaar vanaf de Torenakkerweg en
- een lus voor het westelijke deel, bereikbaar vanaf de Hamersveldseweg.

Tussen beide verkeerslussen bestaat geen verbinding. Het is dus niet mogelijk om met de auto vanaf de Hamersveldseweg naar de Torenakkerweg te rijden of omgekeerd. Door het ontbreken van een doorgaande verbinding worden de wegen in de wijk uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer. Aan de lussen zijn doodlopende hofjes geschakeld waarin geparkeerd kan worden. Vanaf deze hofjes zijn de achtererven met garageboxen bereikbaar.

In oktober 1992 heeft de gemeenteraad het Verkeersplan Leusden vastgesteld.

Hoofddoelstellingen Verkeersplan Leusden

- De leefbaarheid in de kernen en het landelijk gebied in de gemeente Leusden dient door het verkeer zo min mogelijk aangetast te worden; het gaat hierbij om de milieuhinder (lucht en geluid) en de verkeersveiligheid (objectieve en subjectieve onveiligheid).
- Er dient een adequate verkeersstructuur ontworpen te worden, beperking van de automobiliteit dient hier min of meer automatisch uit voort te vloeien.
- Het autoverkeer binnen de bebouwde kom dient zo veel mogelijk afgewikkeld te worden over daarvoor geschikte infrastructuur: op plaatsen waar ook andere vervoerswijzen beslag leggen op de ruimte zal het autoverkeer via een zo kort mogelijke route naar de auto-infrastructuur geleid moeten worden.
- Het bevorderen en/of aantrekkelijker maken van milieuvriendelijke vervoerswijzen zoals lopen, fietsen en openbaar vervoer; het ontmoedigen van het (onnodige) gebruik van de auto onder gelijktijdige aanbieding van alternatieven in de vorm van openbaar vervoer en/of fiets.

Voor het plangebied zijn in het Verkeersplan een aantal beleidsvoornemens geformuleerd. Voor de Asschatterweg en de Hamersveldseweg (tussen de Randweg en de Noorderinslag) bestond het voornemen om snelheidsremmende en attentieverhogende maatregelen (drempels, versmallingen, etc.) te nemen. Het doel hiervan is tweeledig: enerzijds neemt de snelheid af en anderzijds maakt het doorgaand verkeer minder gebruik van de weg.

Inmiddels is voor het noordelijk deel van de Hamersveldseweg, nadat een herinrichting heeft plaatsgevonden, een 30 km-zone ingesteld. Ook de Asschatterweg is voorzien van een verkeersremmende maatregel, te weten een verhoging in de weg ter plaatse van de aansluiting op de Hamersveldseweg. Verder worden er op dit moment geen principiële veranderingen van het wegenpatroon binnen het plangebied verwacht. Het



groenstructuur

verdient echter wel aanbeveling om het bestemmingsplan in ieder geval flexibel genoeg te maken dat herinrichting van wegen tot de mogelijkheden behoort.

Langzaam verkeer

In het middengebied van de wijk zijn diverse fiets- en voetpaden aanwezig, welke zorgen voor de bereikbaarheid van woningen, hofjes, en voorzieningen alsmede voor de verbindingen tussen het oostelijk en westelijk deel. Er is echter geen hoofd-langzaamverkeersroute aanwezig. De routing voor fietsers en voetgangers is daardoor niet overzichtelijk.

Openbaar vervoer

Alle woonwijken worden in beginsel via het hoofdwegenstelsel ontsloten met openbaar vervoer. Het streven is steeds gericht op een zo goed mogelijk openbaar vervoer door een optimale frequentie en korte loopafstanden tot de haltes (streef afstand is circa 300 tot 350 meter).

2.1.3 Groenstructuur

Onder groenvoorzieningen in de wijk moeten niet alleen de grotere groene gebieden (bijv. de centrale groene zone) 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 (structuurgroen)*, bijvoorbeeld als scheidingsgroen van wijken/ deelbuurten, soms functioneel ingericht als buurtpark en ten behoeve van trapvelden, alsmede visueel begeleidend groen langs hoofdontsluitingswegen;
- *groenstroken langs wegen of als aankleding van overhoeken (blokgroen)*, in kleinere eenheden met daarin functioneel opgenomen kleinere speelvoorzieningen.

Het onderscheid tussen beide is soms arbitrair, omdat blokgroen vaak overgaat in structuurgroen, zonder duidelijke scheiding.

Het groen in de wijk kan vrijwel geheel tot *structuurgroen* worden gerekend. Het structuurgroen bestaat uit de volgende elementen:

- de groen- en waterpartijen langs de hoofdontsluitingswegen de Torenakkerweg en de Noorderinslag welke een duidelijk afschermende functie hebben;
- de centrale groene zone.

De aanplant van de centrale groene zone bestaat veelal uit grote struiken en bomen, hier en daar afgewisseld met grasveldjes of een speelplek. De overzichtelijkheid van de ruimte is gering door de korte zichtlijnen en slingerende paden. Door het hoge groen ontstaat er eerder een grens tussen het oostelijk en westelijk plandeel dan een samenhangend element.

Het opschonen van struiken op zichthoogte zou de ruimte veel aantrekkelijker maken en de aanwezige mooie bomen beter tot zijn recht laten komen.

Resumerend gesteld is de Rozenboom een aantrekkelijke rustige buurt. De benadering en adressering van de woningen is niet altijd even helder. Een en ander wordt versterkt door het hoog opgeschoten groen. Met name de toegankelijkheid en zicht-

baarheid van de voorzieningen aan de zuidzijde van het plan zou verbeterd kunnen worden.

2.1.4 Uitgangspunten plan m.b.t. de ruimtelijke structuur

Uitgangspunten ruimtelijke structuur

- *Bij het bestemmen van de cultuurhistorisch waardevolle elementen (opgenomen in het MIP; categorie 1 en 2) zal rekening worden gehouden met de specifieke waarde.*
- *Het bestemmingsplan dient in ieder geval mogelijkheden te bieden voor herinrichting van de openbare ruimte.*
- *Aanbevolen wordt om de struiken in de centrale groenzone op zichthoogte op te schonen. Het opschonen van het groen zou de ruimte veel aantrekkelijker maken en de aanwezige mooie bomen beter tot zijn recht laten komen.*

2.2 Bevolking en wonen

2.2.1 Huidige situatie

Concept-Volkshuisvestingsplan

De gemeente bereid thans een nieuw Volkshuisvestingsplan voor de gehele gemeente voor.

concept-Volkshuisvestingsplan 1996-1999

In het concept-Volkshuisvestingsplan wordt over de bestaande woningvoorraad het volgende gezegd:

“Voor de bestaande woningvoorraad geldt dat de knelpunten niet zodanig zijn dat dit ingrijpende aanpassingen noodzakelijk maakt. Voor wat betreft de woonomgeving kan gezegd worden dat een aantal aspecten van de woonomgeving extra aandacht behoeven, bijv. buurtbeheer.”

Ten behoeve van het Volkshuisvestingsplan is de waardering van de Leusdense bevolking voor de woonomgeving onderzocht. Daartoe is een deel van de bevolking telefonisch geënquêteerd. De respondenten werden gevraagd een cijfer te geven aan de woning en aan een aantal aspecten van de woonomgeving, bijv. groenvoorzieningen, verkeersveiligheid, etc. Hierbij geldt: hoe hoger het cijfer, hoe hoger de waardering. Over alle gevraagde aspecten scoorde de wijk Rozenboom gelijk of hoger dan het gemiddelde. De bewoners van Rozenboom geven een gemiddelde score van maar liefst 8,3. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de bewoners van Rozenboom erg tevreden zijn over hun wijk.

Bevolking

Voor de gemeente Leusden geldt dat de leeftijdsopbouw van de bevolking vergeleken met de landelijke situatie nog relatief jong is; gezinnen met kinderen overheersen het beeld. Wel is het aantal senioren in de afgelopen jaren toegenomen en is het aantal 15-24 jarigen fors afgenomen.

De wijk Rozenboom heeft een andere bevolkingsopbouw in vergelijking met het algemene beeld van Leusden. De wijk is gebouwd in de jaren zeventig. De toenmalige bevolking bestond uit jonge gezinnen met kinderen. Diezelfde gezinnen wonen nu veelal nog in de wijk, maar hebben inmiddels de leeftijdscategorie 40-64 jaar bereikt, waardoor deze leeftijdscategorie inmiddels ruim vertegenwoordigd is in de wijk. Ook de kinderen zijn ouder geworden en behoren nu veelal tot de leeftijdscategorie 15-24 jaar. Ook deze leeftijdscategorie is in ruime mate vertegenwoordigd in de wijk.

Wonen

De woningvoorraad in Leusden is typisch voor een suburbane gemeente in de nabijheid van een grote stad: een groot aandeel koopwoningen, weinig sociale huurwoningen en een sterk accent op middelgrote en grote eengezinswoningen. Gestapelde bouw en kleine woningen komen naar verhouding weinig voor.

Het beeld in de wijk Rozenboom wijkt niet af van het totale beeld van de gemeente Leusden. In totaal zijn in deze wijk ongeveer 220 woningen gerealiseerd, voor het grootste deel in de ongesubsidieerde sector. Het merendeel van de woningvoorraad is in eigen bezit. Daarnaast blijkt dat de meeste woningen in deze wijk grote woningen zijn (>3 kamers).

2.2.2 Toekomstige ontwikkelingen

Bevolking

In de komende planperiode mag worden verwacht dat de wijk Rozenboom zal vergrijzen. De toekomstige omvang en samenstelling van de bevolking hangt samen met drie te onderscheiden processen:

- het ouder worden van de zittende bevolking
- het vertrek van jongeren die zelfstandig gaan wonen
- vertrek van complete huishoudens om reden van werk of woningvoorkeur.

De effecten van een veranderde samenstelling van de bevolking door bijv. vergrijzing zullen met name gelegen zijn in de resulterende veranderende behoefte aan voorzieningen in de buurt. Daar bij moet gedacht worden aan terugloop van leerlingen voor de basisscholen, het gebruik van speelvoorzieningen, etc. Zie hiervoor de volgende paragraaf.

De vergrijzing van de wijk vraagt om specifieke woonvoorzieningen voor senioren. In de wijk zijn voor senioren reeds diverse voorzieningen aanwezig: het woon- en zorgcentrum 't Hamersveld en de seniorenwoningen aan het Kloosterhof bieden samen een reeks woonvormen aan, die varieert van volledig zelfstandig wonen tot het onzelfstandig wonen in een verzorgingstehuis, inclusief allerlei tussenvormen (zgn.aanleunwoningen).

Wonen

Met uitzondering van de Hamersveldseweg zijn alle woningen in de buurt gerealiseerd na 1972. Als totaal zal er in de voorraad de komende 10 jaar geen ingrijpende veranderingen optreden. Wel is er aan de Hamersveldseweg (nr. 17) in principe nog ruimte voor het bouwen van één vrijstaande woning. Deze bouwmogelijkheid was reeds voorgesteld in de Notitie Planopzet die in 1988 voor de wijk is gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan neemt deze bouwmogelijkheid over.

De wens tot verandering in en aan de woningen neemt -naarmate een wijk ouder wordt- meestal toe. Aanvragen hebben veelal betrekking op uitbreiding van de woonruimte (grotere oppervlakte begane grond, dakkapellen), luxer maken van de woning (serre, gevelverandering, schuifpui), danwel het aanpassen van de huidige woning aan de eigen wensen. De nieuwe wensen hangen voor een belangrijk deel samen met een verandering van levensfase (kinderen de deur uit, hoger inkomen, toenemende tijd voor een behoefte aan hobby/recreatie in of bij de woning bij pensionering).

Het bestemmingsplan zal mogelijkheden moeten bieden voor genoemde bouwvormen. Daarbij moet worden aangetekend dat de uitbreiding van de woningen niet ongelimiteerd kan zijn. De ruimte is veelal beperkt. Uitbreidingen aan de woning bijvoorbeeld kunnen hinderlijk zijn voor de burens, omdat de ruimte tussen woningen soms te gering is.

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Rozenboom is bij uitstek een "woon"wijk: andere functies dan wonen zijn in de wijk slechts in beperkte mate te vinden. Voor dergelijke monofunctionele woonwijken staat soms ter discussie, in hoeverre de leefbaarheid van de wijk verhoogd kan worden door het toelaten van bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Veelal wordt een sterkere verwevenheid van wonen en werken bepleit. Hiermee kan een bijdrage geleverd worden aan het plaatselijke voorzieningenniveau. Bovendien kan het werken-aan-huis een stimu-

lans geven aan de economische ontwikkelingen. Veel startende ondernemers zijn op deze manier begonnen. Bij de uitbreiding van de activiteiten moet vanzelfsprekend uitgezien worden naar meer passende huisvesting.

De gemeente staat in principe positief tegenover deze ontwikkeling, zonder echter de mogelijke nadelen uit het oog te verliezen. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van bestaande woonwijken zijn de mogelijkheden namelijk veelal beperkt. Voorkomen dient te worden dat er overlast voor het wonen ontstaat, omdat bijvoorbeeld het verkeerstype en de verkaveling niet inspelen op andere functies en de gevolgen van die andere functies. Dit pleit ervoor om voor Rozenboom mogelijkheden op te nemen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis, echter wel in voorwaardelijke vorm. Het toestaan van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis is verbonden aan een vrijstelling. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen ten behoeve van het gebruiken en inrichten van woningen en bijgebouwen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, wanneer aan een aantal voorwaarden is voldaan.

Overigens is deze vrijstelling voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten niet nodig voor praktijkruimten voor de zogenaamde vrije beroepen, zoals arts, tandarts, en notaris. Het inrichten en gebruiken van de woning met bijgebouwen als praktijkruimte voor deze beroepen wordt in de jurisprudentie als meest doelmatig gebruik aangemerkt en als recht toegestaan. Als voorwaarde geldt dat de op wonen gerichte functie van de betreffende bebouwing in redelijke mate intact moet blijven. Binnen de woonbestemmingen zijn praktijkruimten ten behoeve van de vrije beroepen dus gewoon als recht toegestaan.

2.2.3 Uitgangspunten plan m.b.t. bevolking en wonen

Uitgangspunten wonen

- *In het bestemmingsplan wordt een bouwmogelijkheid opgenomen voor een vrijstaande woning aan de Hamersveldseweg.*
- *Het is gewenst om enige flexibiliteit in het bestemmingsplan in te bouwen om tegemoet te kunnen komen aan de veranderende wensen van de bewoners t.a.v. de woonruimte.*
- *In het bestemmingsplan moet een vrijstellingsregeling opgenomen worden die onder voorwaarde beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk maakt.*



2.3 Voorzieningen

2.3.1 Maatschappelijke voorzieningen

Onderwijs

In het plangebied bevinden zich twee basisscholen. De rooms-katholieke basisschool De Rossenberg vervult hoofdzakelijk een functie voor de eigen buurt, alsmede voor de aangrenzende buurten Rozendaal, Akkerhoeve, Noordwijck, Hamersveld-oud en Ros-senberg. Omdat er maar één gereformeerde basisschool in Leusden-centrum is ver-vult deze een belangrijke bovenwijkse functie.

In 1997 is voor alle basisscholen in Leusden een leerlingenprognose opgesteld voor de periode tot en met het jaar 2020.

Prognose 1997 t/m 2020: aantal leerlingen per schooljaar

School	1997	1998	1999	2000	2005	2010	2015	2020
De Rossenberg	209	213	203	196	167	137	118	123
Gereformeerde basisschool	195	194	183	184	190	175	141	138

Voor beide scholen wordt een afname van het aantal leerlingen verwacht. Voor de komende planperiode zal de afname in leerlingen echter niet zodanig zijn dat de scho-len hierdoor geen bestaansrecht meer zullen hebben. Ingrijpende veranderingen wor-den in de komende 10 jaar niet verwacht.

Overige maatschappelijke voorzieningen

Behalve de basisscholen zijn er nog een aantal andere maatschappelijke voorzienin-gen in het plangebied aanwezig, namelijk :

- In het noorden van de wijk ligt het woon- en zorgcentrum 't Hamersveld
- Aan de Rozengarde ligt het gebouw "de Wip-wap". Deze voormalige kleuter-school wordt momenteel voor diverse doeleinden gebruikt: peuterspeelzaal 't Nijn-tje, vacaturebank voor vrijwilligers en stichting Thuiszorg (afdeling Maatschappe-lijk werk).
- In de centrale groene zone bevindt zich een PTT telefooncentrale en een kruisge-bouw gevestigd. Het kruisgebouw is de hoofdvestiging van het Kruiswerk in de gemeente.
- Aan de Hamersveldseweg ligt de rooms-katholieke kerk, het parochiecentrum de Kom en de begraafplaats.

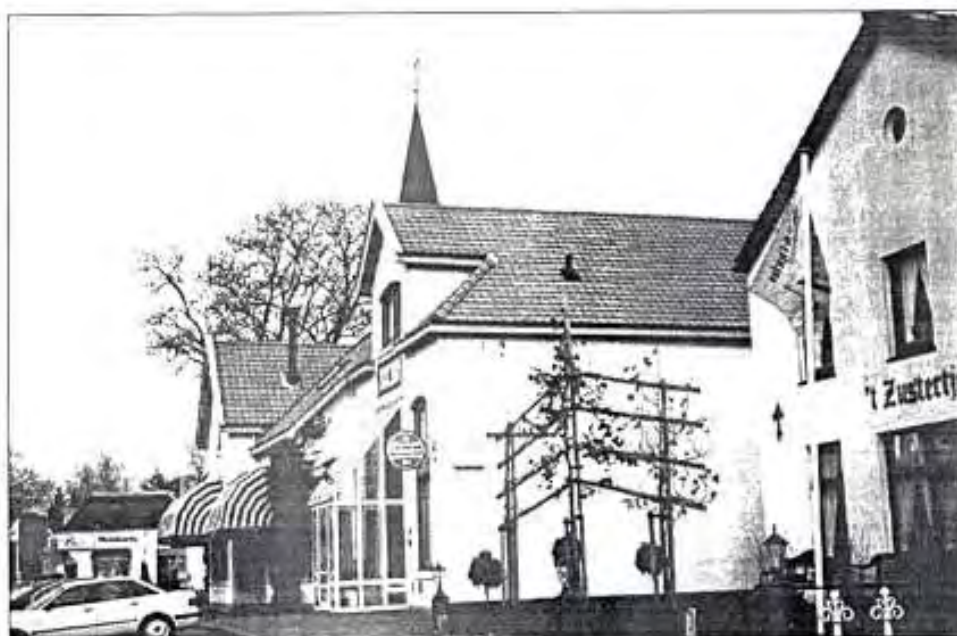
Voor deze voorzieningen worden voor de komende planperiode van 10 jaar geen in-grijpende veranderingen verwacht, met uitzondering van het woon- en zorgcomplex 't Hamersveld. Binnen het complex bestaat er een duidelijke behoefte aan grotere wo-ningen, met meerdere kamers dan nu het geval is. Er bestaan op termijn plannen voor vervangende nieuwbouw en renovatie. Dit vraagt om een zekere flexibiliteit in de be-stemmingsregeling, met meer bouw mogelijkheden.

Conclusies m.b.t. uitgangspunt bestemmingsplan

Met uitzondering van het woon- en zorgcomplex worden thans geen ingrijpende ver-anderingen ten aanzien van de maatschappelijke voorzieningen verwacht. In het



makelaarskantoor aan de hamersveldseweg



restaurant ros beyaart

bestemmingsplan zou in principe volstaan kunnen worden met het vastleggen van de huidige maatschappelijke functies. Het "op slot zetten" van de maatschappelijke functies is echter niet gewenst: er is niets op tegen om een deel van een schoolgebouw te gebruiken voor bijvoorbeeld een kinderdagverblijf. Het bestemmingsplan zal daarom voldoende flexibiliteit moeten bieden voor deze functieveranderingen. Deze flexibiliteit geldt niet alleen voor de functieveranderingen van de gebouwen, maar ook voor de veranderingen aan de gebouwen zelf. Indien ruimtelijk mogelijk, worden in het bestemmingsplan enige uitbreidingsmogelijkheden gegeven.

2.3.2 Horeca en dienstverlening

De bewoners van de wijk Rozenboom wonen op korte afstand van zowel het hoofdwinkelcentrum De Hamershof als het buurtwinkelcentrum De Biezenkamp. Winkelvoorzieningen zijn daarmee overal in de wijk op loopafstand aanwezig.

Het beleid van de gemeente Leusden is gericht op het concentreren van de voorzieningen in de beide genoemde winkelcentra. Voor het gebied tussen beide centra staat het handhaven en versterken van de woonfunctie voorop. Het snel optredende parkeertekort voor de niet-woonfuncties langs deze weg speelt daarbij ook een grote rol. Het aantal voorzieningen in Rozenboom zal daarom beperkt blijven tot de reeds bestaande, welke in het bestemmingsplan in principe positief zullen worden bestemd. Gezien de gewenste versterking van de woonfunctie zal het bestemmingsplan mogelijkheden bieden om de betreffende voorzieningen ook te gebruiken voor wonen.

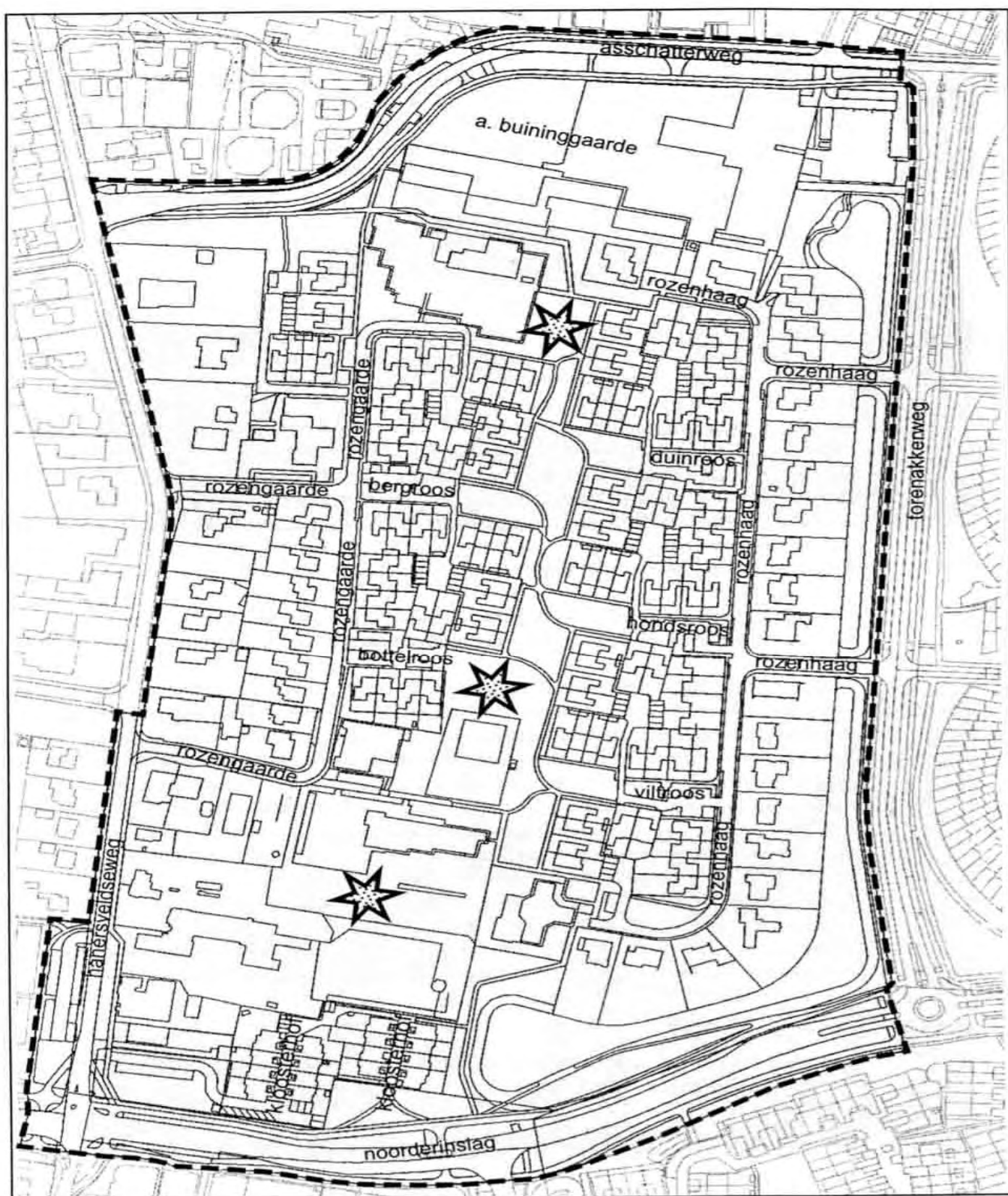
In het plangebied zijn twee restaurants aanwezig: het eet- en drinkhuis 't Zusterijtje en het restaurant Ros Beyaart. Beide restaurants bevinden zich aan de Hamersveldseweg.

Nabij de kerk, in de voormalige kosterij en in de voormalige pastorie, bevinden zich twee makelaars- en assurantiekanoren. De pastorie maakt door de ligging deel uit van de kerk: een maatschappelijke bestemming ligt daarmee voor de hand. Een specifieke bestemming voor het makelaarskantoor is in ieder geval niet op z'n plaats. De ligging, op enige afstand van de Hamersveldseweg, biedt juist diverse mogelijkheden. Door de bestaande parkeergelegenheid bij de pastorie spelen parkeerproblemen veelal geen rol. Voor de pastorie is daarom gekozen voor een meer flexibeler regeling, waarbinnen dienstverlening, wonen en maatschappelijk voorzieningen (b.v. gebruik ten behoeve van de kerk) in ieder geval tot de mogelijkheden behoren.

Is de bedrijfsactiviteit ondergeschikt aan de woonfunctie, bijvoorbeeld de stomerij op de hoek van de Hamersveldseweg en de Rozengarde, dan ligt een woonbestemming meer voor de hand. Zoals gemeld in de vorige paragraaf biedt het bestemmingsplan mogelijkheden voor dergelijke ondergeschikte bedrijfsmatige activiteit aan huis.

2.3.3. Speelvoorzieningen

Het beleid t.a.v. de speelvoorzieningen in de gemeente Leusden is verwoord in de "Speelvoorzieningennota" uit 1994.



speelvoorzieningen

Hoofddoelstelling speelvoorzieningennota Speelvoorzieningen in de toekomst

het aan kinderen in Leusden bieden van voldoende speelmogelijkheden om in hun lichamelijke, geestelijke en sociale levensbehoefte te voorzien

Nevendoelstellingen zijn:

- aan alle doelgroepen moeten speelvoorzieningen worden geboden binnen de eigen wijk
- grote variëteit aan speelmogelijkheden
- minimale onderhoudskosten en maximale veiligheid

Ten behoeve van deze nota zijn alle speelvoorzieningen in Leusden geïnventariseerd (peildatum 1 januari 1991). In de wijk Rozenboom zijn drie speelvoorzieningen aanwezig (aangegeven op bijgevoegde afbeelding) :

1. in de centrale groene zone aan de noordzijde, en
2. nabij de Bottelroos.
3. in de centrale groene zone aan de zuidzijde

De eerste twee (nr. 1 en 2) hebben met name een functie voor de omliggende woningen en worden gebruikt door kinderen van diverse leeftijden. Op deze terreinen staan diverse speeltoestellen met veel mogelijkheden. De speelplek in de centrale groene zone aan de zuidzijde (nr. 3) is een wijkvoorziening: dit zijn terreinen met voldoende ruimte om te spelen met of zonder speeltoestellen. Men kan hier bijvoorbeeld basketballen, voetballen, etc.

Verwijdering of aanpassing van speelvoorzieningen in de Rozenboom is in de komende planperiode niet aan de orde. De speelvoorzieningen worden in het bestemmingsplan geregeld binnen de bestemming "Groen".

2.3.4 Uitgangspunten plan m.b.t. de voorzieningen

Uitgangspunten voorzieningen***Maatschappelijke voorzieningen***

- *Alle bestaande maatschappelijke voorzieningen bestemmen conform het huidige gebruik, waarbij -voor zover ruimtelijk mogelijk- uitbreidingsmogelijkheden worden geboden.*
- *Middels een vrijstelling functieverandering naar andere maatschappelijke voorzieningen toestaan.*

Horeca en dienstverlening

- *De bestaande horeca- en dienstverlenende voorzieningen bestemmen conform het huidige gebruik, waarbij wonen ook tot de mogelijkheden behoort.*
- *Voor de voormalige pastorie wordt een flexibele bestemmingsregeling opgenomen, waarbinnen dienstverlening, wonen en maatschappelijk voorzieningen (b.v. gebruiken behoeve van de kerk) in ieder geval tot de mogelijkheden behoren.*
- *Ondergeschikte bedrijfsactiviteiten, zoals de stomerij aan de Hamersveldseweg regelen binnen de bestemming "Wonen".*

Speelvoorzieningen

- *Handhaven bestaande speelvoorzieningen*
- *Speelvoorzieningen regelen binnen de bestemming Groen.*

2.4 Milieu-aspecten

Binnen het plangebied komen geen milieuproblemen voor welke een nadere beschouwing behoeven, met uitzondering van het verkeerslawaaï.

2.4.1 Verkeerslawaaï

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 plan gronden worden bestemd voor nieuwe woningbouw, moet worden nagegaan of voor deze gronden een zogenaamde geluidzone van kracht is. In principe bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van een aantal wegen:

1. wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied,
2. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt, of
3. wegen 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.

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 Rozenboom is alleen situatie a. aan de orde: nl. de bouwmogelijkheid voor een nieuwe woning aan de Hamersveldseweg (nr. 17). Voor de Hamersveldseweg is een 30 km-zone ingesteld. Langs deze weg bevindt zich geen geluidzone, akoestisch onderzoek is daarmee niet vereist. De betreffende woning valt wel binnen de geluidzones langs de Asschatterweg en de Rozengarde.

De woning bevindt zich op 105 meter uit de as van de Asschatterweg. Gezien de grote afstand, gezien de hoeveelheid verkeer op deze weg (ca. 3300 mvt/etm) en gezien de aanwezigheid van afschermende bebouwing kan zonder akoestisch onderzoek gesteld worden dat de geluidsbelasting vanwege de Asschatterweg de voorkeursgrenswaarde niet zal overschrijden.

De afstand van de woning tot de as van de Rozengarde bedraagt 37 meter. Aangezien de Rozengarde uitsluitend gebruikt wordt voor bestemmingsverkeer binnen de woonwijk, kan eveneens zonder onderzoek worden vastgesteld dat de geluidsbelasting vanwege de Asschatterweg de voorkeursgrenswaarde niet zal overschrijden.

2.4.2 Uitgangspunten plan m.b.t. milieuaspecten

Uitgangspunten milieu

- *Er bestaan uit milieu-oogpunt geen belemmeringen voor de bouw van de vrijstaande woning aan de Hamersveldseweg.*

3. JURIDISCHE PLANOPZET

De resultaten van de analyses zijn in het vorige hoofdstuk vertaald in diverse conclusies met betrekking tot de opzet van het bestemmingsplan. Het is nu zaak om deze conclusies te vertalen in een concrete juridische bestemmingsregeling.

3.1 Hoofdopzet

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

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

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

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

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

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

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

In onderhavig plan heeft een en ander geleid tot de volgende principeopzet.

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

den, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van een "vrijstellingsbevoegdheid" of, voor zwaardere gevallen, een "wijzigingsbevoegdheid".

In dit soort situaties, als genoemd onder 2 en 3, is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra-mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de extra-beperking noodzakelijk zal zijn. Een groot aantal gevallen zou thans weliswaar hard in regels kunnen worden vastgelegd, maar altijd zullen zich afwijkende situaties voordoen, waar toch meer mogelijkheden aanwezig zijn, dan wel extra zorgvuldig dient te worden geoordeeld. Per geval zal worden 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 burens bij woninguitbreiding) en zaken die meer belanghebbenden betreffen (bijvoorbeeld de omwonenden van een herin te richten straat). In het eerste geval telt een eventueel bezwaar tegen een voorgenomen bouwplan mee in de afweging, maar de beslissing tot het al of niet verlenen van de vrijstelling wordt primair gebaseerd op een zo goed mogelijke objectieve beoordeling van de gevolgen voor de burens. In het tweede geval, indien meerdere belangen zijn betrokken, wordt gepoogd tot een zo goed mogelijke overeenstemming te komen over de herinrichting.

Aan de wijzigingsbevoegdheid is altijd een, in de Wet omschreven, bezwarenprocedure gekoppeld.

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.

Wijzigen zonder goedkeuring van gedeputeerde staten

Het achtste lid van artikel 11 WRO maakt het wijzigen van het plan zonder goedkeuring van gedeputeerde staten mogelijk, indien:

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

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

De in het onderhavige plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden 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 wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan aan te geven dat wijzigingen hun goedkeuring niet behoeven.

3.2 Bestemming Wonen, Erven, Tuinen en Garageboxen

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

Bijgebouwen bij de woning mogen worden gebouwd binnen de vlakken voor "Wonen" en "Erven". Andere, kleinere bouwwerken, welke in principe niet toegankelijk zijn en daardoor niet als "gebouw" worden beschouwd, mogen worden gebouwd op het gehele perceel, dus ook in de bestemming "Tuinen".

3.2.1 Uitbreidingsmogelijkheden voor de woning

Verschillende woningtypen

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.

Uitbreiding aan de voorkant

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.

UITBREIDING AAN DE VOORKANT

UITBREIDINGEN AAN WONINGEN

1a. RIJES EN 2 AANEEN

BESTAAND

VERIJSTELLING

WIJZ. BEVOEGDHEID

N.B.
MEESTAL LIGT DE VOEDER BEDOUMINGSRENS IN DE VOORVEL, ZOWEL HIER GEÏNDEND, SOMS IS ER AANLEIDING OM DE BEDOUMINGSRENS VERDER NAAR VOEDEN TE LEGGEN. IN DAT GVAL ONTSTAAT ER EEN EXTRA BOUWMOGELIJKHEID.

1b. VERIJSTANDE WONINGEN

BESTAAND

RECHT

N.B.
BUITEN HET BEDOUMINGS-
VLAK ZELDEN VOOR HET
BOUWEN AAN DE VOEDER
UITERDAAD DEZELFDE
MOGELIJKHEDEN ALS
HIERBOVEN BIJ 1a.

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

1c. RIJES MET BEGANG VOOR

BESTAAND

RECHT

N.B.
BUITEN HET BEDOUMINGS-
VLAK ZELDEN VOOR HET
BOUWEN AAN DE VOEDER
UITERDAAD DEZELFDE
MOGELIJKHEDEN ALS
HIERBOVEN BIJ 1a.

N.B.
IN BUZONDERE GVAL-
LEN (ZIJV. I.N.M. EEN
GEWENST STAATBEELD
OF BIJ VEE VUJSTREKEN
SCHUVEN) KAN OP DE
PLANKAART DE BEGANG
BUITEN DE BEDOUMINGS
GRENZ WORDEN
GEHOUDEN.

UITBREIDING AAN DE ZIJKANT

UITBREIDINGEN AAN WONINGEN

1d. RIJES EN 2 AANEEN

RECHT

WIJZ. BEVOEGDHEID

1e

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

1d. VERIJSTANDE WONINGEN

BESTAAND

RECHT

WIJZ. BEVOEGDHEID

1e

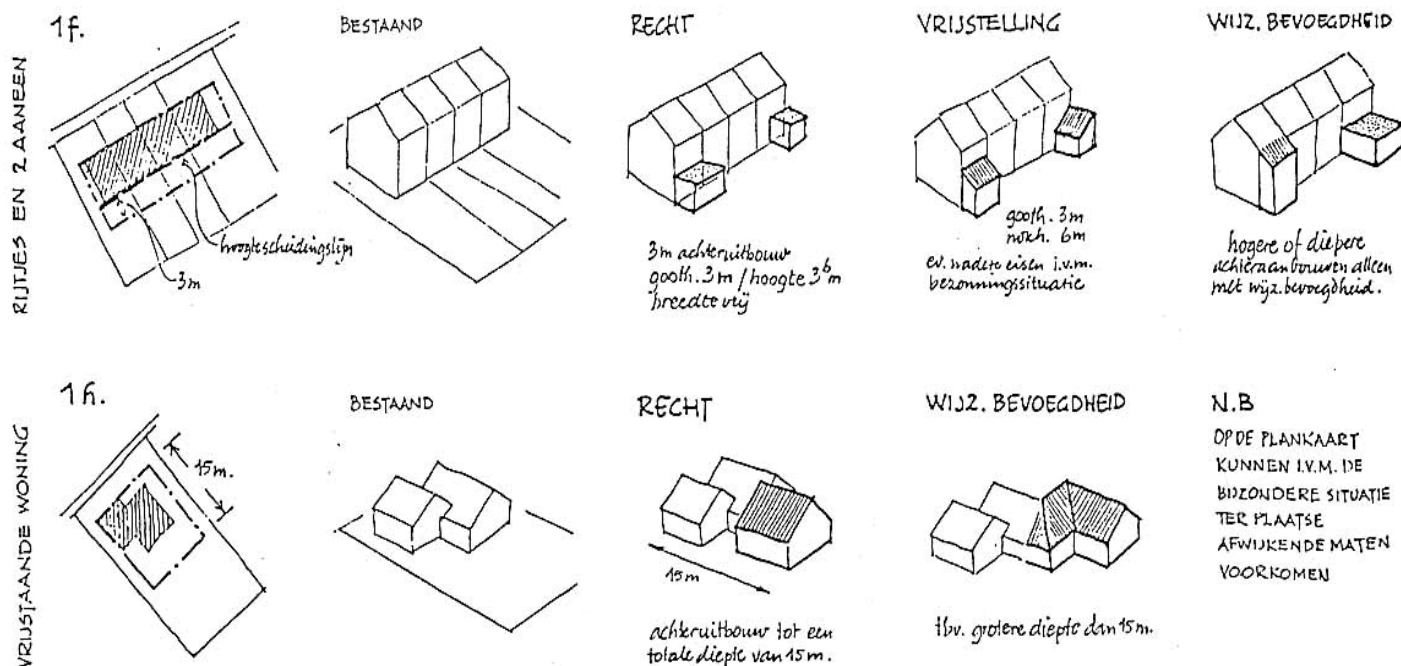
N.B.
OP DE PLANKAART
KUNNEN I.N.M. DE
BUZONDERE SITUATIE
TER PLAAZSE
AFWIJKENDE MATEN
VOORKOMEN.

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 gezien of de voorgenomen aanbouw past in het straatbeeld en bij de architectuur van de woning.

Uitbreiding aan de zijkant

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

Uitgangspunt daarbij is te voorkomen dat open tussenruimtes tussen woningblokken dichtslibben. Bij vrijstaande woningen in het bijzonder om het typerende, open straatbeeld te handhaven. In de strook van 3 m langs de zijerfscheiding mogen overigens, in de bestemming "Erven", wel bijgebouwen worden gerealiseerd, mits deze 3 m achter de voorgevel worden gebouwd (zie paragraaf 3.2.3).



Voor een aantal half-vrijstaande woningen langs de buurtontsluitingswegen Rozengarde en Rozenhaag en een aantal hofjes zijn de bouw mogelijkheden enigszins verruimd. Het gaat om het woningtype half-vrijstaande woning met garage, waarbij een extra verdieping op de garage in principe niet bezwaarlijk hoeft te zijn. De afstand tot de nabijgelegen woningen is groot genoeg. In het verleden zijn deze opbouwen dan ook reeds op een aantal plaatsen gerealiseerd. Voor de overige woningen van hetzelfde woningtype wordt die mogelijkheid ook gegeven. De betreffende garages worden binnen de bestemming "Wonen" getrokken. Een opbouw op de garage, tot een goothoogte van 6 en een hoogte van 8 m, is met recht toegestaan, mits liggend in het verlengde van de woning zelf. Alleen in het verlengde van de woning is een dergelijke bouwhoogte zonder meer aanvaardbaar. Binnen hetzelfde woningtype bestaat ook een variant zonder een garage. In vergelijkbare situaties is eenzelfde uitbreidingsmogelijkheid op de kopgevel gegeven, mits er tussen de uitbreiding en trottoir/rijweg een strook grond van ten minste 1 meter breed overblijft.

Uitbreiding aan de achterkant

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

De vrijstaande woningen (v) hebben in principe een ruim bebouwingsvlak gekregen, tot een maximum diepte van 15 m diep vanaf de voorgevel. De nog beschikbare uitbreidingsruimte hangt daarmee af van de diepte van de bestaande woning. Een achter-aanbouw aan een vrijstaande woningen is in het algemeen nauwelijks van invloed op het woongenot van de burens. Ook hier geldt dat de tuin diep genoeg moet zijn, in verband met het genoemde minimum van 16 m tussen twee tegenover elkaar liggende achtergevels.

Wijziging

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.

Maximum toegestane oppervlakte

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 (overkappingen niet meegerekend) mag als recht 20% bedragen van de oppervlakte van het perceel, met dien verstande echter dat de maximale oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen.

Gevolg hiervan is, dat bij kleine percelen soms een keuze zal moeten worden gemaakt tussen of een uitbreiding van de woning, of de bouw van een bijgebouw.

Met name op grotere percelen is het denkbaar, dat een grotere oppervlakte wordt toegestaan. Daartoe kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen tot maximaal 80 m², mits ook in dat geval het percentage van 20% niet wordt overschreden.

Hierop geldt één uitzondering: de genoemde oppervlakteregeling geldt niet voor vrijstaande woningen. Het vlak voor "Wonen" mag bij vrijstaande woningen geheel worden volgebouwd. Bij de bepaling van dit vlak op de kaart is reeds voldoende rekening gehouden met de grootte van het perceel en de gewenste afstanden van de woning tot de perceelsgrens. De genoemde oppervlakteregeling van 20 % (tot een maximum van 50 m²) geldt wel voor de bestemming "Erven".

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

3.2.2 Goothoogte en hoogte van de woning

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

Op een oorspronkelijk plat afgedekte woning bestaat de mogelijkheid om met vrijstelling een kap met een hoogte van max. 4 m te bouwen, mits daardoor de totale hoogte niet meer dan 12 m de dakhelling max. 60° bedraagt.

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. Bij een platte afdekking mag de hoogte niet meer dan 3 m bedragen.
- Voor die gevallen waarin wel mogelijkheden zijn voor een hogere nokhoogte, tot maximaal 6 m, zonder dat de burens onevenredig worden benadeeld, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen. Daarbij kunnen nadere eisen worden gesteld ten aanzien van de plaats, afmetingen en hoogte (waarbij ook de kaprichting een belangrijke factor is), zodanig, dat de voor de burens meest gunstige situatie ontstaat. Bij toetsing van de aanvraag worden dezelfde criteria gehanteerd als bij bijgebouwen op "Erven", zie par. 3.3.3.
- Vrijstaande woningen mogen worden uitgebreid tot de hoogte van het hoofdbouw.

3.2.3 Bijgebouwen en kleine bouwwerken

Bijgebouwen (garage, schuur, berging) en andere bouwwerken (overkapping, 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 (m.u.v. vrijstaande woningen). Zoals vermeld wordt de oppervlakte van een overkapping (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 buren 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.

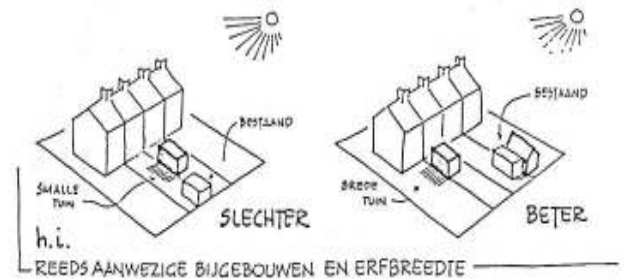
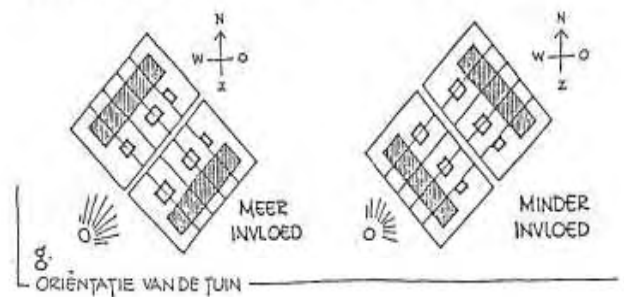
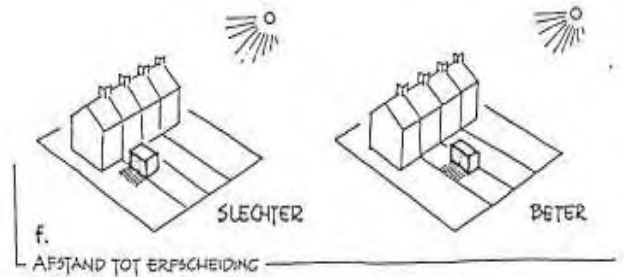
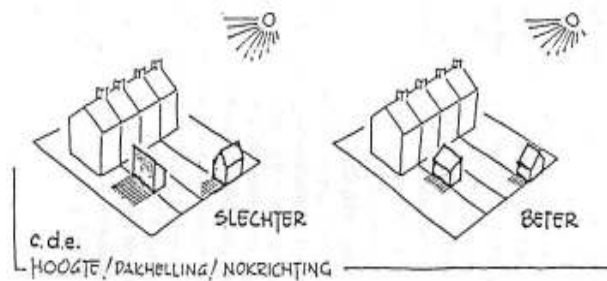
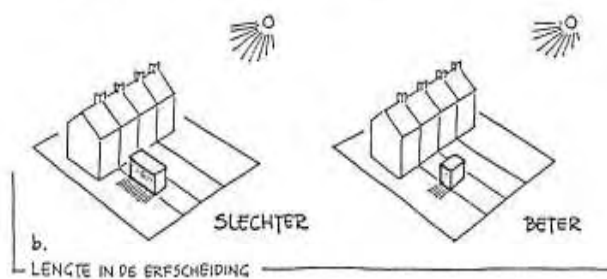
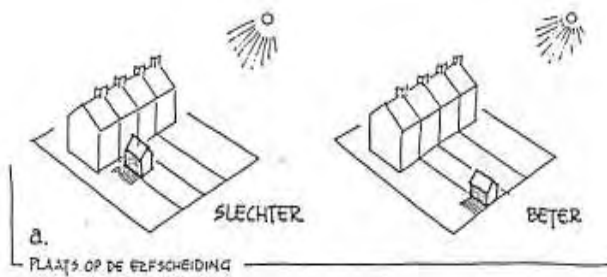
Indien de hoogte van het gebouw beperkt blijft tot 2 m worden geen nadere eisen gesteld, omdat de mate van belasting dan dezelfde is als bij bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvoor een hoogte van 2 m acceptabel wordt geacht.

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);
- c. de hoogte en goothoogte van het gebouw (hoe hoger de wand, des te groter het schaduwvlak);
- d. de dakhelling (een flauwe dakhelling geeft een groter bezonningsvlak);
- e. de nokrichting (een nokrichting haaks op de erfscheiding geeft een grotere wand en is daardoor hinderlijker);
- f. ligging ten opzichte van de zon (een bijgebouw aan de naar de zon gekeerde kant geeft slechts beschaduwing op eigen erf);
- g. oriëntatie van de woning (tuinen op het zuid-westen hebben de minste hinder 's middags en 's avonds, tuinen op het zuid-oosten hebben 's ochtends de minste hinder van bijgebouwen, bij noordtuinen is de invloed van bijgebouwen veel minder);
- h. staan er op het "benadeelde" erf al schuren in de erfscheiding (indien de buren zichzelf al storen is er uiteraard geen bezwaar tegen de bouw van een bijgebouw: de erfscheiding is hier voor de buren 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 buren 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 buren 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.



SITUERING BIJGEBOUWEN

Wel is er behoefte aan een duidelijke, van te voren vastgelegde, wijze van omgaan met de "nadere-eisen regel". Dit is van belang voor de duidelijkheid naar buiten toe en de eenduidige toepassing van de regel. Burgemeester en wethouders hebben daarom op 16 december 1997 een aantal uitgangspunten vastgesteld ten aanzien van de nadere eisen-regeling.

Concreet is besloten om, ingeval van bouwen binnen 2 meter uit de perceelsgrens, in beginsel de volgende nadere eisen te stellen:

bij plaatsing van een bijgebouw achter in de tuin (in de achterste 3 meter) mag:

- goothoogte van een bijgebouw maximaal 2,50 meter bedragen,
- de hoogte van een bijgebouw maximaal 3,50 meter bedragen;

bij plaatsing elders in de achtertuin en binnen 2 meter uit de erfsgrens mag:

- goothoogte van een bijgebouw maximaal 2 meter bedragen,
- de hoogte van een bijgebouw maximaal 2,50 meter bedragen;

Of bovenstaande nadere eisen worden gesteld is met name afhankelijk van de aanwezigheid van naastgelegen percelen. Bij vrijstaande en eindwoningen is het niet altijd nodig om nadere eisen te stellen. In veel tuinen zijn de mogelijkheden groter; of er nadere eisen dienen te worden gesteld zal van geval tot geval worden bekeken.

Hoogtebepalingen bouwwerken

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 burelen 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.

3.2.4 Overkappingen

Woningwet: overkappingen als vergunningvrij bouwwerk

Speciale aandacht vereist de bestemmingsregeling ten behoeve van de bouw van overkappingen (b.v. carports), met name in de voortuin. Reden daarvoor is de wijziging van de Woningwet per 1 januari 1999. De wetswijziging heeft o.m. tot gevolg dat de regeling m.b.t. het bouwen van overkappingen als bedoeld in artikel 43 id 1 sub d is gewijzigd.

Om een overkapping vergunningvrij te kunnen oprichten blijft de regeling gelijk voor wat betreft hoogte en afmeting, te weten dat deze niet groter dan 20 m², niet hoger dan 2,7 m mag zijn en er niet toe mag leiden dat meer dan 50% van het aansluitende erf bij de betreffende woning of gebouw wordt bebouwd.

Het bouwwerk mag ingevolge de nieuwe regeling bij plaatsing van de overkapping voor de voorgevelrooilijn, geen tot de constructie zelf behorende wanden hebben terwijl bij plaatsing achter de voorgevelrooilijn, het bouwwerk maximaal drie wanden mag hebben waarvan er maximaal twee tot de constructie zelf behoren. De bouw van een overkapping, onder genoemde voorwaarden en binnen genoemde maten, is zonder meer mogelijk (vergunningsvrij).

Overkappingen die niet aan de bovengenoemde voorwaarden voldoen, moeten wel als "vergunningsplichtig" worden aangemerkt. Voor deze vergunningsplichtige overkappingen is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen.

Regeling overkappingen bestemmingsplan

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

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de bouw van een overkapping in de bestemming "Tuinen", tot een hoogte van 3 m en een oppervlakte van 20 m². Of een overkapping 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 overkapping. 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 overkappingen op het straatbeeld langs bijvoorbeeld de hoofdrou-tes, dienen te worden gewogen.

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 woonerf-groen;
- 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 voor-tuin.

- B. Binnen tuinen waarin op basis van deze criteria in principe een overkapping 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 burenen 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 overkapping 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 overkapping, in relatie tot de vorm van de bestaande gevel;
- 12 de hoogte van de overkapping in relatie tot een eventueel aanwezige berging;
- 13 de invloed van de overkapping op het belendende perceel, met betrekking tot bezonning en uitzicht;

- 14 de vorm van reeds aanwezige overkappingen 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 burelen.

3.2.5 Praktijkruimten

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

3.2.6 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

In 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 woonbuurt zo veel mogelijk blijft gehandhaafd en er geen overlast voor de woonomgeving ontstaat. Het dienen bedrijfsmatige activiteiten te zijn die geen milieuvergunning nodig hebben en die in milieucategorie 1 horen, zoals die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de bijlage is opgenomen, of bedrijven die, voor wat betreft hun gevolgen voor de omgeving, daarmee gelijk kunnen worden gesteld. Daarnaast is bepaald dat het geen bedrijfsvorm mag betreffen die publieksgericht is, en geen horeca. Detailhandel is enkel toegestaan als een ondergeschikte nevenactiviteit van het betreffende bedrijf.

Maximaal 30% van de totale vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt voor de bedrijfsmatige activiteit met een maximum van 50 m². In de voortuin mag geen buitenopslag ten behoeve van het bedrijf plaatsvinden. Ten aanzien van verkeers- en

parkeerdruk wordt bepaald dat de bedrijfsactiviteit niet mag leiden tot een onevenredige vergroting daarvan in de omgeving.

3.2.7 Cultuurhistorisch waardevolle elementen

Om de cultuur-historisch waardevolle elementen in redelijke mate veilig te stellen is het gewenst om in het bestemmingsplan een extra bescherming op te nemen, waarbij de instandhouding van de waardevolle kenmerken van het element voorop staat.

Om de betreffende elementen veilig te stellen, zonder de eigenaar/gebruiker te zware verplichtingen op te leggen (zonder dat daar rechten, b.v. geldelijke beloning, tegenover staan), is gekozen voor het opnemen van een extra bescherming in de voorschriften, waarbij de instandhouding van de waardevolle kenmerken van het element voorop staat. Verbouw van een gebouw behoort in dat geval tot de mogelijkheden.

De in het plangebied aanwezige waardevolle elementen op basis van het Monumenten Inventarisatie Project (de zogenaamde MIP-panden) in de categorie 1 en 2, zijn op de plankaart aangeduid met een (c) "cultuurhistorisch waardevol element". In de voorschriften is in de doeleindenomschrijving behorende bij de betreffende bestemming bepaald, dat ook de gronden bestemd zijn voor instandhouding van de waardevolle kenmerken van de betreffende elementen.

3.3 Bestemmingsregeling "Dienstverlening" en "Horeca"

Het makelaarskantoor aan de Hamersveldseweg is bestemd tot "Dienstverlening". De twee restaurants aan de Hamersveldseweg is specifiek bestemd tot "Horeca". Voor beide geldt dat slechts gebouwd mag worden binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken. Voor elk bebouwingsvlak is het max. bebouwingspercentage en de max. toegestane goot/hoogte op de kaart vermeld.

3.4 Bestemming "Maatschappelijke Voorzieningen"

Alle maatschappelijke voorzieningen zijn specifiek bestemd tot "Maatschappelijke Voorzieningen", met een nadere code. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de in het plan gebruikte nadere codes.

(a)	algemeen	gebouw "de Wip-wap", bevat diverse voorzieningen
(b)	begraafplaats	begraafplaats bij de rooms-katholieke kerk
(g)	gezondheidscentrum	het kruisgebouw aan de Rozengarde
(k)	kerk	rooms-katholieke kerk en de voormalige pastorie
(n)	nutsvoorziening	PTT telefooncentrale
(o)	onderwijs	gereformeerde basisschool en de rooms-katholieke basisschool
(w)	woon- en zorgcentrum	verzorgingstehuis en bijbehorende seniorenwoningen

Indien ruimtelijk mogelijk zijn aan deze maatschappelijke voorzieningen enige uitbreidingsmogelijkheden gegeven. Voor elk bebouwingsvlak is het max. bebouwingspercentage en de max. toegestane goot/hoogte op de kaart vermeld.

Mocht zich in de komende planperiode de wens voordoen tot (gedeeltelijke) functieverandering van een maatschappelijke voorziening, biedt het plan de mogelijkheid via

vrijstelling. Mogelijk ander gebruik zou kunnen plaatsvinden in de sociaal-culturele, religieuze of medische sfeer.

De nieuwe functie mag in ieder geval geen onaanvaardbare belasting van de woonomgeving tot gevolg hebben, in de zin van verkeersdruk, parkeerbelasting of geluidshinder.

Middels de aanduiding "wonen en dienstverlening toegestaan" op de voormalige pastorie, is het mogelijk de pastorie te gebruiken voor functies anders dan maatschappelijke voorzieningen. Momenteel is het pand in gebruik als makelaarskantoor. Tevens zou het pand gebruikt kunnen worden als woonhuis, reisburo, bankfilialen etc.

De kerk, de begraafplaats en de kerkhofkapel staan in het Monumenten Inventarisatie Projekt vermeld in de categorie 1 en zijn daarmee op de plankaart aangeduid met een (c) "cultuurhistorisch waardevol element". (zie ook paragraaf 3.2.7.)

3.5 Bestemmingsregeling openbare ruimte

De openbare ruimte is vastgelegd in vier bestemmingen: "Wegen", "Woonstraten", "Groen" en "Water". Uit het oogpunt van flexibiliteit is het wenselijk, dat het plan ruimte biedt voor herinrichting van de openbare ruimte. Bij elk van de bestemmingen wordt hierop nader ingegaan.

Wegen

De wegen rondom Rozenboom die geregeld worden in dit bestemmingsplan zijn de Asschatterweg, (een deel van de) Hamersveldseweg en de Noorderinslag. Deze wegen hebben bovenwijkse functie. Deze wegen zijn bestemd tot "Wegen".

Zowel de rijbaan zelf, als de bermen en de fiets- en voetpaden zijn binnen de bestemming opgenomen. Op de plankaart is de indeling van de wegen als aanduiding aangegeven. Van deze indeling mag als recht met maximaal 1 meter worden afgeweken. Verdergaande reconstructies welke mogelijk ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving, kunnen slechts plaatsvinden met vrijstelling.

Woonstraten

Alle overige wegen binnen de woonwijk Rozenboom zijn bestemd tot "Woonstraten". Deze wegen hebben allen slechts een functie voor het bestemmingsverkeer in de wijk. In deze 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 2 meter zijn zonder meer toegestaan; voor dergelijke ondergeschikte verschuivingen behoeft geen procedure te worden gevolgd;
- verdergaande verschuivingen tussen de grenzen van de diverse functies zijn slechts toegestaan met toepassing van de vrijstellingsprocedure, waaraan overleg met belanghebbenden (omwonenden) is gekoppeld;

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

rechtszekerheid; wijzigingen die voor haar/hem van belang zijn in relatie tot het woon-
genot zijn slechts mogelijk na voorafgaande overlegprocedures.

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

Groen

Het in paragraaf 2.1.3 onderscheiden blokgroen is grotendeels opgenomen in de be-
stemming "Woonstraten". Het groen met een meer structureel karakter (structuur-
groen) is vastgelegd in de meer specifieke bestemming "Groen". Daarin zijn opgeno-
men grasvelden, opgaande beplanting, speelplaatsen, taluds langs het water en de
diverse in het groen aanwezige voetpaden. Overigens heeft het wel of niet specifiek
bestemmen van groen in de wijk niets te maken met de eventuele verkoop van groene
stroken. Daar waar het groen geen onderdeel uit maakt van de hoofdgroenstructuur
kan het groen immers wel een belangrijke bijdrage leveren aan het straatbeeld. Bo-
vendien wordt de afweging van het verkopen van groen niet gemaakt in een bestem-
mingsplan maar in een door de gemeente opgesteld groenplan.

Het is 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 vrijstel-
lingsmogelijkheid is echter, dat het structurele karakter van de groenzones ge-
handhaafd blijft. Dit houdt bijvoorbeeld in dat in visueel opzicht sprake moet blijven
van een ononderbroken verbinding met een voldoende breedte;
- de aanleg van fietspaden in het groen. De aanleg van fietspaden is als vrijstelling in
het plan opgenomen, naar aanleiding van de gehouden inspraak. Tijdens de in-
spraak werd gediscussieerd over de wenselijkheid van het gebruik van de voetpa-
den als fietspad ofwel de aanleg van een nieuw fietspad in de centrale groenstrook.
Zowel het gebruik van voetpaden als fietspad als de aanleg van een nieuw fietspad
kende voor- en tegenstanders. Het is daarom wenselijk om aan het gebruik als
fietspad of aanleg van een nieuw fietspad een duidelijke afweging vooraf te laten
gaan. Fietspaden zijn daarom thans alleen in voorwaardelijke vorm binnen de be-
stemming "Groen" mogelijk, in de vorm van een vrijstellingsbevoegdheid. Bij deze
vrijstellingsbevoegdheid is een bezwarenprocedure voor belanghebbenden opge-
nomen.

Water

De waterpartijen, waarvan het behoud gewaarborgd dient te worden zijn specifiek be-
stemd tot "Water". Dit geldt voor de waterpartij, welke gelegen is in de structuurgroen
langs de Torenakkerweg en de Noorderinslag.

Tenslotte

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

4. OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

4.1 Verslag inspraaktraject

De informatieavond

Op dinsdagavond 26 mei 1998 heeft de gemeente een informatieavond over het concept-bestemmingsplan Rozenboom georganiseerd. Hiervoor is huis aan huis een uitnodiging bezorgd. Bij deze uitnodiging werd de mogelijkheid gegeven om eventuele vragen en/of opmerkingen in te sturen, zodat de gemeente vooraf goed zicht had op de vragen die er leefden ten aanzien van het concept-bestemmingsplan. Tevens was er tijdens de informatieavond de mogelijkheid schriftelijk vragen in te dienen. In totaal zijn er voor en tijdens de avond 29 reacties ingediend.

De inspraak

Vanaf 18 mei 1998 is gedurende een periode van vier weken gelegenheid geweest om het ontwerp-bestemmingsplan in te zien en via een inspraakbrief te reageren. In totaal zijn 13 schriftelijke reacties bij de gemeente ingeleverd.

De reacties

Zowel de reacties van voor en tijdens de informatieavond en de inspraakreacties zijn naar hun inhoud in twee categorieën te verdelen.

A. Vragen/opmerkingen die *niet direct relevant* zijn voor het bestemmingsplan.

Een aantal vragen/opmerkingen hebben betrekking op zaken die niet direct van belang zijn voor het bestemmingsplan. Deze vragen/opmerkingen zijn daarom doorgegeven naar de betreffende functionele afdelingen van de gemeente die vervolgens voor een beantwoording zullen zorgen. Onderstaand schema geeft aan wat voor soort opmerkingen zijn gemaakt. Daarbij is tevens het aantal opmerkingen per onderwerp aangegeven waardoor duidelijk wordt welk onderwerp het meest leeft in de wijk.

<i>soort opmerkingen</i>	<i>aantal</i>
gebruik voetpaden als fietspad/aanleg fietspad	9
onderhoud/herinrichting openbaar groen	5
onderhoud voetpaden	5
verkoop openbaar groen	3
speelvoorzieningen	2
overige opmerkingen	10

Bovenaan de lijst staan de opmerkingen die gemaakt zijn over het gebruik van de voetpaden als fietspad of de aanleg van een nieuw fietspad in de centrale groene zone. In totaal zijn er 9 opmerkingen gemaakt, waarvan er 6 tegen en 3 voor het gebruik

van voetpaden als fietspad waren. Dit heeft overigens wel een relatie met de regeling in het bestemmingsplan. In het concept-bestemmingsplan zijn fietspaden in de centrale groene zone met recht binnen de bestemming “Groen” toegestaan. Het gebruik van voetpaden als fietspad kent zowel voor- als tegenstanders. Duidelijk is dat aan het gebruik als fietspad een afweging vooraf dient te gaan. Het lijkt daarom meer gepast om fietspaden alleen in voorwaardelijke vorm binnen de bestemming “Groen” mogelijk te maken, in de vorm van een vrijstellingsbevoegdheid. Bij deze vrijstellingsbevoegdheid wordt een bezwarenprocedure voor belanghebbenden opgenomen.

Vragen/opmerkingen die wel relevant zijn voor het bestemmingsplan.

Vragen/opmerkingen die wel relevant zijn voor het bestemmingsplan zijn samengevat en voorzien van een antwoord.

Samenvatting van ingediende vraag/opmerking van I. Gaillard-van Rens, Hondсроos 5

Welke plannen/mogelijkheden zijn er voor uitbreiden van het aantal openbare parkeerplaatsen? (Overige opmerkingen zijn niet relevant voor het bestemmingsplan)

Antwoord:

In het bestemmingsplan is het mogelijk om, indien daaraan behoefte bestaat, extra parkeergelegenheid te realiseren. Alle wegen binnen de wijk zijn bestemd tot “Woonstraten”. Op de bestemmingsplankaart zijn de verschillende functies binnen de bestemming vastgelegd: behalve de wegen zijn veelal ook de trottoirs, parkeerstroken en groenstroken aangegeven. In de voorschriften is opgenomen dat verschuivingen tot een maximum van 2 meter tussen deze grenzen als recht is toegestaan. Verschuivingen van meer dan 2 meter zijn mogelijk met een vrijstelling, waaraan overleg met belanghebbenden (omwonenden) is gekoppeld.

Samenvatting van ingediende vraag/opmerking van N.A. van Miltenburg, Viltroos 8

Blijft groenstrook bij inrit naar garageplein behouden? (Overige opmerkingen zijn niet relevant voor het bestemmingsplan)

Antwoord:

In het concept-bestemmingsplan is deze groenstrook bestemd tot “Woonstraat”. Op de bestemmingsplankaart zijn de verschillende functies binnen de bestemming vastgelegd: behalve de wegen zijn veelal ook de trottoirs, parkeerstroken en groenstroken te zien. De groenstrook bij de inrit naar het garageplein aan de Viltroos heeft de aanduiding “Groen”. Er zijn geen plannen om het groen hier op te heffen. Wel is er in het concept-bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om binnen de bestemming “Woonstraten” veranderingen aan te brengen. In de voorschriften is opgenomen dat verschuivingen tot een maximum van 2 meter tussen deze grenzen als recht is toegestaan. Verschuivingen van meer dan 2 meter zijn mogelijk met een vrijstelling, waaraan overleg met belanghebbenden (omwonenden) is gekoppeld.

Samenvatting van ingediende vraag/opmerking van Pim Berghuizen, Hamersveldseweg 27

Hoe is de situatie van de locaties in het plan m.b.t. mogelijkheden van detailhandel en/of ambacht?

Antwoord:

De bewoners van de wijk Rozenboom wonen op korte afstand van zowel het hoofdwinkelcentrum De Hamershof als het buurtwinkelcentrum De Biezenkamp. Winkelvoorzieningen zijn daarmee overal in de wijk op loopafstand aanwezig.

Het beleid van de gemeente Leusden is gericht op het concentreren van de voorzieningen in de beide genoemde winkelcentra. Voor het gebied tussen beide centra staat het handhaven en versterken van de woonfunctie voorop. Het snel optredende parkeertekort voor de niet-woonfuncties langs deze weg speelt daarbij ook een grote rol. Het aantal voorzieningen in Rozenboom blijft daarom beperkt tot de reeds bestaande, welke in het bestemmingsplan in principe positief zijn bestemd. Gezien de gewenste versterking van de woonfunctie biedt het bestemmingsplan mogelijkheden om de betreffende voorzieningen ook te gebruiken voor wonen.

Samenvatting van ingediende vraag/opmerking van familie Adama, Rozenhaag 2

Is er in het bestemmingsplan rekening gehouden met uitbreiding van parkeerruimte?

Antwoord:

In het bestemmingsplan is het mogelijk om, indien daaraan behoefte bestaat, extra parkeergelegenheid te realiseren. Alle wegen binnen de wijk zijn bestemd tot "Woonstraten". Op de bestemmingsplankaart zijn de verschillende functies binnen de bestemming vastgelegd: behalve de wegen zijn veelal ook de trottoirs, parkeerstroken en groenstroken aangegeven. In de voorschriften is opgenomen dat verschuivingen tot een maximum van 2 meter tussen deze grenzen als recht is toegestaan. Verschuivingen van meer dan 2 meter zijn mogelijk met een vrijstelling, waaraan overleg met belanghebbenden (omwonenden) is gekoppeld.

Samenvatting van ingediende vraag/opmerking van dhr. J.J. Herks, Rozengarde 12

Wat zullen de consequenties zijn van het nieuwe bestemmingsplan voor de Rozengarde en omgeving?

Antwoord:

Het concept-bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. Het accent ligt op het ontwerpen van een goede beheersregeling voor het gebied. Daarbij worden bijvoorbeeld mogelijkheden gegeven om woningen uit te breiden of de openbare buitenruimte opnieuw in te richten.

Wat gebeurt er met de boerderij van van Hengel aan de Hamersveldsweg?

Antwoord:

De boerderij "Roozendaal" is opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project van de provincie Utrecht en is ingedeeld in categorie 1 (categorie meest waardevolle panden). Op dit moment is het nog niet duidelijk of het pand op de rijks- of gemeentelijke monumentenlijst wordt geplaatst. De gemeente is thans bezig met voorbereidende werkzaamheden die uiteindelijk moeten leiden tot het opstellen van een gemeente-

lijke monumentenlijst. Voor de boerderij "Roozendaal" wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van behoud van dit waardevolle pand. De bestemming "Wonen" is strak om de bestaande boerderij gelegd. Uitbreiding van de woning is niet toegestaan. Om ook historisch waardevolle panden nu reeds een extra bescherming te geven is de boerderij opgenomen in het concept-bestemmingsplan als "cultuurhistorisch waardevol element", waarbij het instandhouden van de waardevolle kenmerken van het pand voorop staat.

Samenvatting van ingediende vragen/opmerkingen van A.F.G. Bruins, Rozen-gaarde 3

Inspreker wenst geen uitbreiding van de bestaande woningen zoals tot nu toe is toegestaan. Dat kan nooit de bedoeling zijn geweest van deze wijk, er worden nu teveel bewoners gedupeerd in hun woongenot.

Antwoord:

De wens tot verandering in en aan de woningen neemt -naarmate een wijk ouder wordt- meestal toe. Aanvragen hebben veelal betrekking op uitbreiding van de woonruimte (grotere oppervlakte begane grond, dakkapellen), luxer maken van de woning (serre, gevelverandering, schuifpui), danwel het aanpassen van de huidige woning aan de eigen wensen. Het bestemmingsplan geeft mogelijkheden voor genoemde bouw-wensen. Daarbij moet worden aangetekend dat de uitbreiding van de woningen niet ongelimiteerd kan zijn. De ruimte is veelal beperkt. Uitbreidingen aan de woning bijvoorbeeld kunnen hinderlijk zijn voor de burens, omdat de ruimte tussen woningen soms te gering is. De regeling zoals in dit bestemmingsplan is opgenomen is het resultaat van een duidelijke afweging: flexibiliteit zonder ontwikkelingen te bieden die schadelijk kunnen zijn voor anderen.

Samenvatting van ingediende vragen/opmerkingen van dhr./mevr. Montenberg, Bergroos 12

De parkachtige omgeving moet blijven zoals het nu is.

Antwoord:

Het concept-bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat er grotendeels geen nieuwe ontwikkelingen zijn die een grote invloed hebben op de omgeving, maar dat veeleer bestaande gegevens (bebouwing, openbare ruimte) in de komende planperiode gehandhaafd zullen worden. Het groen met een meer structureel karakter, waarvan handhaving gewenst is zoals de centrale groene zone, is bestemd tot "Groen". Binnen deze bestemming is het wel mogelijk om vrijstelling te verlenen voor verharding ten behoeve van parkeerplaatsen, indien de behoefte daaraan op of rond de daartoe aangewezen plaats is aangetoond. Uitgangspunt bij deze vrijstelling 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. Overigens, bij het verlenen van een vrijstelling is overleg met belanghebbenden (omwonenden) gekoppeld.

Samenvatting van ingediende vragen/opmerkingen van C.W. v.d. Berg, Rozen-gaarde 41

Bestaat de mogelijkheid van bedrijvigheid aan de Rozengarde vanaf de Hamersveldseweg tot de PTT centrale? Dit gedeelte omvat nu reeds de volgende dienstverlenende gebouwen:

- de PTT centrale
- de basisschool de Rossenberg
- het kruisgebouw
- het pand hoek Hamersveldseweg/Rozengarde van v.d. Hoven
- de opslag van Schoonderbeek

In het licht van het voorgaande, zou aan Rozengarde 41 ook een dienstverlenende bestemming verleend kunnen worden. (Overige opmerkingen zijn niet relevant voor het bestemmingsplan)

Antwoord:

De PTT centrale, de basisschool de Rossenberg en het kruisgebouw zijn bestemd tot "Maatschappelijke voorzieningen". De overige genoemde panden (o.a. de woning van de inspreker) zijn allen bestemd tot "Wonen". Uitgangspunt van het plan is het handhaven en versterken van de woonfunctie in de wijk. Wel bestaat er voor alle woningen een vrijstellingsmogelijkheid om een deel van de woning te gebruiken voor bedrijfsmatige activiteiten. Daarbij moet de activiteit, om overlast voor omwonenden te voorkomen, aan diverse voorwaarden voldoen.

Samenvatting inspraakreactie P. Van Beek, Duinroos 3

Inspreker is van mening dat het groen laten vervallen in Duinroos t.b.v. aanleg van parkeerplaatsen, de klok terugdraaien en milieu onvriendelijk is. Basis van de aankoop van de woning destijds was o.a. het uitzicht op het plantsoen en niet op auto's (blik). Vele wisselingen in bewoners waarbij de mentaliteit dermate is gewijzigd dat auto's niet meer in de bij de woning behorende garage worden geparkeerd, doch garages voor andere doeleinden worden gebruikt. Het enige stukje plantsoen, waarop de woningen Duinroos 1 en 3 uitzicht hebben zou komen te vervallen ten gerieve van veranderende mentaliteiten van steeds weer andere bewoners. Aan de achterzijde van de woningen is ook reeds een plein voor auto's. Indien er zo nodig extra parkeerplaatsen zouden moeten worden gerealiseerd, dan kunnen deze het beste voor de woningen Duinroos 10,12,14 en 16 aangelegd worden. Bij het realiseren hiervan behoeven vrachtwagens, leveranciers etc. niet meer de plantsoenhekjes te verwijderen en door het plantsoen te rijden om zo dicht mogelijk bij de voordeur van genoemde woningen te komen. (Overige opmerkingen zijn niet relevant voor het bestemmingsplan)

Antwoord:

Binnen de bestemming "Woonstraten" is m.b.v. een aanduiding aangegeven waar momenteel groene plekken in de wijk zijn. Binnen deze bestemming is het met recht mogelijk om met ten hoogste 2 meter van deze grenzen af te wijken. Er wordt niet zondermeer overgegaan tot de aanleg van extra parkeerplaatsen. Verschuivingen van meer dan twee meter zijn alleen mogelijk met vrijstelling, mits:

- zulks noodzakelijk is met het oog op de aanleg van parkeervoorzieningen, mits de behoefte daaraan op de plaats waar de aanleg gewenst wordt geacht voldoende vaststaat, of
- zulks noodzakelijk is met het oog op herinrichting van openbare gebieden ter verbetering van de woonomgeving.

Bij het verlenen van de vrijstelling moet dus aangetoond worden dat er behoefte bestaat aan de aanleg van extra parkeerplaatsen. Overigens, bij het verlenen van een vrijstelling is overleg met belanghebbenden (omwonenden) gekoppeld.

Park Rozenboom is een woonwijk en uitbreidingen of nieuwbouw t.b.v. het vestigen van een bedrijf dienen tot een minimum beperkt te worden

Antwoord:

Het concept-bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. Rozenboom is bij uitstek een “woon”wijk: andere functies dan wonen zijn slechts in beperkte mate in de wijk te vinden. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het versterken van de woonfunctie. Nieuwe niet-woonfuncties worden in het concept-bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Wel is het mogelijk om een deel van de woning te gebruiken voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten. Binnen de woonbestemming zijn praktijkruimten ten behoeve van vrije beroepen met recht toegestaan. Als voorwaarde hiervoor geldt dat de op wonen gerichte functie van de betreffende bebouwing in redelijke mate intact moet blijven. Burgemeester en Wethouders zijn daarnaast bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van het gebruiken en inrichten van een deel van de woning en bijgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten. In de voorschriften zijn aan de vrijstelling verschillende voorwaarden verbonden die er zorg voor moeten dragen dat het karakter van de woonbuurt zoveel mogelijk blijft gehandhaafd en er geen overlast voor de woonomgeving ontstaat.

Samenvatting inspraakreactie dhr. W. Kruyer, Duinroos 10

De inspreker wenst de huidige standaardvoorschriften voor de verbouwingen aan woningen te handhaven. (Overige opmerkingen zijn niet relevant voor het bestemmingsplan)

Antwoord:

Het is niet precies duidelijk welke standaardvoorschriften de inspreker bedoeld. De geldende voorschriften voor de Rozenboom zijn inmiddels verouderd en daarom vervangen door de nieuwe standaard-voorschriften van de gemeente Leusden. Overigens zijn de oude voorschriften qua bebouwingsmogelijkheden vergelijkbaar met de nieuwe standaard-voorschriften.

Graag geen uitbreiding van parkeergelegenheid.

Antwoord:

Er zijn op dit moment geen plannen voor de aanleg van extra parkeerplaatsen. In de toekomst kan het echter voorkomen dat extra parkeerplaatsen gewenst zijn. Het bestemmingsplan heeft de mogelijkheid opgenomen om eventueel deze extra parkeerplaatsen te kunnen realiseren, mits:

- zulks noodzakelijk is met het oog op de aanleg van parkeervoorzieningen, mits de behoefte daaraan op de plaats waar de aanleg gewenst wordt geacht voldoende vaststaat, of
- zulks noodzakelijk is met het oog op herinrichting van openbare gebieden ter verbetering van de woonomgeving.

Bij het verlenen van de vrijstelling moet dus aangetoond worden dat er behoefte bestaat aan de aanleg van extra parkeerplaatsen. Overigens, bij het verlenen van een vrijstelling is overleg met belanghebbenden (omwonenden) gekoppeld.

Samenvatting inspraakreactie C.W. v.d. Berg, Rozengarde 41

De inspreker is opgevallen dat er in het concept-bestemmingsplan nogal wat aandacht wordt gevestigd aan de boerderij “Klein Rossenberg”. Binnen dit plan ligt ook boerderij

“Roozendaal” (Hamersveldsweg 13), waar niet over gesproken wordt. De inspreker hoopt, gezien de goede bedoelingen met Rossenberg, dat deze ook opgaan voor Roozendaal. Er is al zoveel gesloopt aan de Hamersveldseweg. Het verzoek is om Roozendaal aan te wijzen als beschermd monument. Rossenberg blijft toch wel staan daar het met particulier geld tot een goede woning is omgebouwd.

Antwoord:

Zowel boerderij “Klein Rossenberg” als boerderij “Roozendaal” zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project van de provincie Utrecht. Beide panden zijn in het MIP ingedeeld in categorie 1 (categorie meest waardevolle panden). Op dit moment is het nog niet duidelijk of de panden op de rijks- of gemeentelijke monumentenlijst worden geplaatst. De gemeente is thans bezig met voorbereidende werkzaamheden die uiteindelijk moeten leiden tot het opstellen van een gemeentelijke monumentenlijst. Voor de boerderij “Roozendaal” wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van behoud van dit waardevolle pand. De bestemming “Wonen” is strak om de bestaande boerderij gelegd. Uitbreiding van de woning is niet toegestaan. Om ook de historisch waardevolle panden nu reeds een extra bescherming te geven zijn de panden opgenomen in het concept-bestemmingsplan als “cultuurhistorisch waardevol element”, waarbij het instandhouden van de waardevolle kenmerken van de panden voorop staat.

Samenvatting inspraakreactie W.G. Snee, Rozengarde 28

De inspreker wenst de bestemming “Maatschappelijke voorzieningen” minder vrijblijvend te omschrijven. Nu is het mogelijk om ter plaatse van het gebouw “De Wip-Wap” eventueel een jeugdhonk te maken. Om het karakter van de wijk niet aan te tasten is het gewenst om bepaalde mogelijkheden uit te sluiten.

Antwoord:

Een kenmerk van de wijk Rozenboom is de centrale ligging in Leusden. Vanwege die centrale ligging bevat de wijk vele maatschappelijke voorzieningen. Het is van belang om deze panden ook voor de toekomst te reserveren voor algemeen maatschappelijk gebruik. In het bestemmingsplan is daarom uitgegaan van een flexibele regeling voor het gebruik van deze panden, uiteraard onder de noemer van maatschappelijke voorzieningen. Niet duidelijk is waarom de komst van een jeugdhonk het karakter van de wijk zal aantasten.

De inspreker wil dat voorkomen wordt dat er groen verloren gaat aan parkeerplaatsen.

Antwoord:

Er zijn op dit moment geen plannen voor de aanleg van extra parkeerplaatsen. In de toekomst kan het echter voorkomen dat extra parkeerplaatsen gewenst zijn. Het bestemmingsplan heeft de mogelijkheid opgenomen om eventueel deze extra parkeerplaatsen te kunnen realiseren, mits:

- zulks noodzakelijk is met het oog op de aanleg van parkeervoorzieningen, mits de behoefte daaraan op de plaats waar de aanleg gewenst wordt geacht voldoende vaststaat, of
- zulks noodzakelijk is met het oog op herinrichting van openbare gebieden ter verbetering van de woonomgeving.

Bij het verlenen van de vrijstelling moet dus aangetoond worden dat er behoefte bestaat aan de aanleg van extra parkeerplaatsen. Overigens, bij het verlenen van een vrijstelling is overleg met belanghebbenden (omwonenden) gekoppeld.

Samenvatting inspraakreactie P. Basjes, Viltroos 11

In tegenstelling tot wat op de plankaart staat aangegeven is de woning niet deels aan de achterzijde uitgebouwd.

Antwoord:

De plankaart zal aan de werkelijke situatie worden aangepast.

Samenvatting inspraakreactie J.C. van der Hoven, Hamersveldseweg 41

Volgens inspreker dient de zuidkant van het pand Hamersveldseweg 41 en bijbehorende grond tot "Erf" bestemd te worden. In het concept-bestemmingsplan is dit deel bestemd tot "Tuin".

Antwoord:

In het concept-bestemmingsplan is de zuidzijde inderdaad voornamelijk bestemd tot "Tuinen". Het gaat hier om de zijtuin, grenzend aan de Rozengarde. Voor alle (hoek)woningen, waarvan de zijtuinen grenzen aan een openbare weg, zijn in het plan voor de zijtuinen tuinbestemmingen opgenomen. De tuinbestemming moet voorkomen dat bijgebouwen tot "op" de weg worden gebouwd. De wegen dienen zo mogelijk door particulier groen begeleid te worden, zeker wanneer het een toegangsweg tot de wijk betreft. Dit laatste is ook het geval bij het perceel van de inspreker. Gezien de breedte van de zijtuin (gemidd. 13 m), behoeft echter niet de gehele zijtuin tot "Erf" bestemd te worden. Voorgesteld wordt om de zijtuin (vanaf het verlengde van de voorgevel) tot "Erf" te bestemmen, met uitzondering van een strook grond van 5 m breed, grenzend aan het openbaar gebied, die bestemd blijft tot "Tuin".

Samenvatting inspraakreactie M. Visser, Rozenhaag 7a

Inspreker zou graag de mogelijkheid hebben om op het perceel aan de Rozenhaag 7a de woning naar voren uit te bouwen tot maximaal de voorzijde van de woning op Rozenhaag 7.

Antwoord:

Voor het bestemmingsplan wordt de bestaande voorgevel als uitgangspunt genomen bij het tekenen van het vlak voor "Wonen". Aan de voorzijde mag in de regel niet worden uitgebouwd, met uitzondering van een vrijstellingsmogelijkheid voor de bouw van een ingangspartij of erker van max. 6 m². De gevraagde uitbouw gaat veel verder dan deze 6 m², en wijkt daarmee af van de standaardregeling. In dit geval gaat het om een woningtype, dat bestaat uit geschakelde woningen, waarvan de voorgevels ten opzichte van elkaar verspringen. De gevraagde uitbouw zou de voorgevels gelijkschakelen en daarmee duidelijk afbreuk doen aan dit specifieke woningtype. Daarom wordt voorgesteld om niet tegemoet te komen aan de gestelde vraag.

Samenvatting inspraakreactie Mr. G.J. Boven, Hamersveldseweg 15

Inspreker heeft bezwaar tegen de mogelijkheid tot het realiseren van de woning aan de Hamersveldseweg tussen de nummers 15 en 19.

Antwoord:

Deze bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning aan de Hamersveldseweg (nr. 17) vormde sinds de tachtiger jaren onderdeel van gemeentelijk beleid. De bouwmo-

gelijkheid was reeds voorgesteld in de Notitie Planopzet die in 1988 voor de wijk is gemaakt. Het betreft een invulling van een bestaand bebouwingslint, zoals op verschillende plaatsen langs de Hamersveldseweg woningen zijn gebouwd. Voorwaarde voor het toestaan van bebouwing op dergelijke invullocaties, is de aanwezigheid van voldoende ruimte. In dit geval is er tussen de twee bestaande woningen voldoende ruimte aanwezig voor de bouw van een vrijstaande woning.

Samenvatting inspraakreactie B.E. Proctor, Rozengarde 32

Inspreker wil graag de mogelijkheid hebben om in de toekomst een kleine uitbouw/serre aan de voorkant van het huis te realiseren. De huidige voorgevel ligt momenteel ongeveer 3 meter achter de voorgevels van de aangrenzende woningen. Bovendien zal door de uitbouw, het aanzicht op het huis verbeteren omdat de huidige gevel vlak en massief is.

Antwoord:

Voor het bestemmingsplan wordt de bestaande voorgevel als uitgangspunt genomen bij het tekenen van het vlak voor "Wonen". Aan de voorzijde mag in de regel niet worden uitgebouwd, met uitzondering van een vrijstellingsmogelijkheid voor de bouw van een ingangspartij of erker van max. 6 m². De gevraagde uitbouw past waarschijnlijk binnen deze maat van 6 m².

Samenvatting inspraakreactie J.C. de Groot, Duinroos 1

Een van de belangrijkste voorgestelde wijzigingen in het voorlopige bestemmingsplan is het opheffen van de groenbestemming tussen de huizen op de Doornroos, Hondсроos, Viltroos, Bergroos, Bottelroos. In de oorspronkelijke opzet werden deze ruimten grotendeels groen gehouden met een beperkte parkeerfaciliteit, 1,5 parkeerplaats per woonadres, inachtnemende dat alle huizen een garage voor 1 auto hebben. Vandaag de dag worden deze garages vaak voor andere doeleinden gebruikt. Daarnaast bezitten sommige woonadressen 2 of soms 3 auto's. De bewoners van de Doornroos 1 en 3 (resp. 1 en 2 auto's) parkeren de voertuigen altijd op eigen terrein en maken slecht zeer incidenteel gebruik van de openbare parkeerfaciliteiten, bijvoorbeeld bij verjaardagen. Ondermeer de bewoners van Duinroos 5,10,12,14 en 16, waarvan de huizen grenzen aan de strook groen die in het nieuwe bestemmingsplan nog steeds groen is gehouden, parkeren voor eigen gebruik ca. 8 à 10 auto's op de openbare parkeerplaats. Daarnaast gebruiken nog andere bewoners van de Duinroos de openbare parkeerplaats voor tweede auto's. De inspreker vindt het zeer onredelijk dat de bewoners van Duinroos 1 en 3 voor hun goede gedrag worden afgestraft door de mogelijkheid te scheppen voor uitbreiding van de openbare parkeerplaatsen voor de deuren van Duinroos 1 en 3. Hiermee gaat de inspreker niet accoord. Eventuele uitbreiding van parkeerfaciliteiten zouden gerealiseerd moeten worden in de groenstrook tussen de panden Duinroos 5,10,12,14 en 16. De hoofd-groenstrook die centraal door plan Rozenboom loopt, blijft daarbij volledig in tact.

Antwoord:

Voor de duidelijkheid: ook binnen de huidige bestemming "Woonstraten" is een groenarcering opgenomen voor het aanwezige groen. Het is zeker niet de bedoeling om al het groen te verwijderen t.b.v. de aanleg van parkeerplaatsen.

Het bestemmingsplan heeft de mogelijkheid opgenomen om eventueel deze extra parkeerplaatsen te kunnen realiseren, mits:

- zulks noodzakelijk is met het oog op de aanleg van parkeervoorzieningen, mits de behoefte daaraan op de plaats waar de aanleg gewenst wordt geacht voldoende vaststaat, of
- zulks noodzakelijk is met het oog op herinrichting van openbare gebieden ter verbetering van de woonomgeving.

Bij het verlenen van de vrijstelling moet dus aangetoond worden dat er behoefte bestaat aan de aanleg van extra parkeerplaatsen. Overigens, bij het verlenen van een vrijstelling is overleg met belanghebbenden (omwonenden) gekoppeld.

4.2 Resultaten overleg ex artikel 10 Bro

Inleiding

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 B.r.o. is het ontwerp-bestemmingsplan Rozenboom toegezonden aan diverse instanties, namelijk:

- Provincie Utrecht, dienst ruimte en groen
- Inspectie van de Volkshuisvesting
- Inspectie van de Ruimtelijke Ordening West

Er zijn twee reactie binnengekomen: één reactie van de Dienst Ruimte en Groen van de provincie Utrecht en één gezamenlijke reactie van de inspecties.

De instanties kunnen in het algemeen instemmen met het plan. De gemaakte opmerkingen betreffen slechts ondergeschikte onderdelen uit het plan. In de volgende tekst worden de overlegreacties integraal weergegeven, waarna deze worden beantwoord.

Reacties art. 10 overleg

Reactie Provincie Utrecht, Dienst ruimte en groen:

“Mede namens de andere provinciale diensten delen wij u omtrent het bovengenoemde ontwerp-bestemmingsplan het volgende mede.

Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een conserverend karakter. Er hoeft niet zo zeer rekening te worden gehouden met nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Uitgangspunt van het plan is dat er zoveel mogelijk ruimte wordt geboden voor gewenste veranderingen en aanpassingen maar ook bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen.

Gelet op het hierboven genoemde uitgangspunt, tegen de achtergrond van het provinciaal beleid (streekplan), zijn wij in beginsel akkoord. Wij vragen uw aandacht voor de volgende detailopmerkingen.

Uit de toelichting komt naar voren dat er rekening zal worden gehouden met de specifieke waarden van een aantal cultuurhistorisch waardevolle panden (opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project). Ook daarom is in de voorschriften artikel 9 lid 1 opgenomen. Het verdient aanbeveling deze panden te plaatsen op de gemeentelijke monumentenlijst.”

Beantwoording:

Het is nog niet duidelijk of de panden op de rijks- of gemeentelijke monumentenlijst worden geplaatst. De gemeente is thans bezig met voorbereidende werkzaamheden die uiteindelijk moeten leiden tot het opstellen van een gemeentelijke monumentenlijst.

“In de toelichting is verder gesteld dat de aanplant van de centrale groene zone veelal bestaat uit grote struiken en bomen. De overzichtelijkheid is gering door de korte richtlijnen en slingerende paden. Aanbevolen wordt om de struiken in deze zone op zichthoogte op te schonen. Wij onderschrijven dit uitgangspunt zeker in relatie tot de sociale veiligheid in het gebied.”

Beantwoording:

Sociale veiligheid is zeker een aspect dat bij het onderhoud en het eventueel opschonen van het groen aan de orde zal komen.

“Ten aanzien van de bestemming wegen merken wij op, dat de in de voorschriften opgenomen bepaling in artikel 10 lid 2, niet in overeenstemming is met de door u voorgestane flexibiliteit van het bestemmingsplan.”

Beantwoording:

Op de plankaart is de indeling van de wegen binnen de bestemming Wegen als aanduiding aangegeven. Van deze indeling mag als recht met maximaal 1 meter worden afgeweken. Verdergaande reconstructies welke mogelijk ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving, kunnen slechts plaatsvinden met vrijstelling. Benadrukt moet worden dat deze bestemming alleen gehanteerd wordt voor hoofdwegen in Leusden, aan de randen van de wijk. De beoogde flexibiliteit heeft met name betrekking op inrichting van de openbare ruimte in de wijk zelf.

“Met betrekking tot de voorschriften wijzen wij u er verder op dat in artikel 18 lid 1, overgangsbepaling met betrekking tot wonen, geen peildatum wordt vermeld.”

Beantwoording:

Er wordt weldegelijk een peildatum vermeld, namelijk in de begripsomschrijving van “bestaand bouwwerk”. De voorschriften behoeven dus niet aangepast te worden.

Inspectie van de Ruimtelijke Ordening West:

“In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft u mijn reactie gevraagd op bovengenoemd bestemmingsplan. Mede namens de Inspecteur Volkshuisvesting en Inspecteur Milieuhygiëne bericht ik u het volgende.

Het voorliggende bestemmingsplan “Rozenboom” is in hoofdzaak consoliderend.

In het bestemmingsplangebied zijn een aantal cultureel historisch waardevolle panden gelegen die mogelijk als beschermd rijksmonument kunnen worden aangewezen. De objecten zijn ingedeeld in categorie 1: de meest waardevolle panden, categorie 2 en 3.

In de Toelichting wordt opgemerkt dat bij het bestemmen van de cultuurhistorisch waardevolle elementen (opgenomen in het MIP; categorie 1 en 2) rekening zal worden gehouden met de specifieke waarde. De beschermende maatregelen dienen in de Voorschriften te worden opgenomen.”

Beantwoording:

De voorschriften bevatten reeds een beschermende regeling. De cultuurhistorisch waardevolle elementen (opgenomen in het MIP; categorie 1 en 2) zijn op de plankaart aangeduid met een (c) “cultuurhistorisch waardevol element”. In de voorschriften is in de doeleindenomschrijving behorende bij de betreffende bestemmingen bepaald, dat de gronden ook bestemd zijn voor instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van het betreffende pand.

4.3 Resultaten overleg PPC

Vervolgens is het ontwerp-bestemmingsplan verstuurd naar de Provinciale Planologische Commissie van Utrecht (PPC). Het plan is behandeld in de PPC-vergadering van 1 februari 1999. De PPC heeft geen opmerkingen.

4.4 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Nieuwe ontwikkelingen blijven beperkt tot ondergeschikte uitbreidingen van bestaande bebouwing. Nieuwe bebouwing is slechts gepland aan de Hamersveldseweg. Het bestemmingsplan biedt langs deze weg ruimte voor de bouw van een nieuwe vrijstaande woning. Het betreft hier een particuliere aangelegenheid, zonder financiële consequenties voor de gemeente.

De financiële consequenties van de eventuele effectuering van de wijzigingsbevoegdheden van het plan (omzetten codes Maatschappelijke Voorzieningen) kunnen op dit moment nog niet worden aangegeven. De financiële consequenties voor de gemeente zullen bij wijziging vanzelfsprekend van te voren worden gezien.

BIJLAGE MONUMENTEN INVENTARISATIE PROJECT

MONUMENTEN INVENTARISATIE PROJECT PROVINCIE UTRECHT

OBJECTNUMMER: LEU 81



GEMEENTE : LEUSDEN

Code (unieke code) : LEU81 Accession number : 3006094
Provincie : Utrecht
Inventar. gebied : Eemland en Vallei
Bijz. gebied (J/N) : N Beschermd gezicht : N
Categorie : 1 Bouwk. staat : goed
Rijks/prov/gem mon.: R

Naam complex; obj. : Hofstede Roozendaal
Straatnaam : Hamersveldseweg 13
Postcode : 3833 GK
Plaats : LEUSDEN

Bouwj. oudste : 1700-1800
Bouwj. verb. : 1864; 1950; 1960
Bouwtype : dwarshuisboerderij
Bouwstijl : n.v.t.
Oorspronk. functie : agrarisch
Huidige functie : wonen

Naam inventarisat. : Giesen-Geurts, Brigitte
Inventar. datum : 19901108 Datum foto : 19901108
Foto neg. nummer : LEU1-27a
Object/complex : object
Aantal objecten : 4

Vindplaats bouwtek.: GALEU: 1.778-05 (1/3) - 2901

Gevels; materialen : Handvorm baksteen
Vensters; deuren : Mezzaninovensters; 6-ruits schuifvensters; 4-ruits
schuifvensters; dubbele terrasdeuren met bovenlicht
waarin levensboom; getoogde bovendorpel en luiken;
opgeklampte glasdeur met luifel; getoogde stalramen;
opgeklampte mestdeuren
Dakvorm; bedekking : Samengesteld dak; riet
Bijgebouwen; hekw. : Schuurberg met rieten kap en houten roeden (nieuw?);
houten toegangshek; prieel
Groenaanleg : 4 leilinden
Bijzonderheden : Det: staafankers; verb.: nieuw roedenvenster; 1960
verbouwd tot woonhuis. Info bewoners: verbouwing in
1864; 1950: veranderen gevel; zesruits schuifvensters,
deur en 6-ruits schuifvenster en kelderlicht vervangen
door een breed, getoogd 9-ruitsvenster
Omschrijving : Met nok voorhuis schuin t.o.v. straat gelegen
dwarshuisboerderij; voorhuis heeft schilddak met
opgetilde zijschilden, achterhuis heeft afgewolfd
zadeldak; symmetrische voorgevel met terrasdeuren en
mezzaninovensters. Achterhuis heeft mestdeuren in
zijgevels
Gaafheid : omgeving weinig gaaf; hoofdvorm zeer gaaf; detaillering
gaaf
Motivering : vanwege de markante ligging (3), als voorbeeld van een
bouwtype (1), als uitdrukking van een functie (3)

MONUMENTEN INVENTARISATIE PROJECT PROVINCIE UTRECHT

OBJECTNUMMER: LEU 82



GEMEENTE : LEUSDEN

Code (unieke code) : LEU82 Accession number : 3006095
Provincie : Utrecht
Inventar. gebied : Eemland en Vallei
Bijz. gebied (J/N) : N Beschermd gezicht : N
Categorie : 2 Bouwk. staat : goed

Naam complex; obj. : 't Brinkje
Straatnaam : Hamersveldseweg 19
Postcode : 3833 GK
Plaats : LEUSDEN

Bouwj. oudste : 1919
Bouwj. verb. : 1952; 1968
Bouwtype : Boerenwoning
Bouwstijl : traditionalisme
Oorspronk. functie : agrarisch
Huidige functie : wonen
Architect : Kropholler, A.J.
Opdrachtgever : Hengel, G. van den WZ.
Uitvoerder : Eggenkamp, W.

Naam inventarisat. : Giesen-Geurts, Brigitte
Inventar. datum : 19901108 Datum foto : 19901108
Foto neg. nummer : LEU1-29a
Object/complex : object
Aantal objecten : 2

Vindplaats bouwtek.: GALEU: 1.778-05 (1/3) - 1957
Literatuur/bronnen : Jehee, J., 1979-1981

Gevels; materialen : Handvorm baksteen; vlechtingen
Vensters; deuren : Gekoppelde tweeruits schuifvensters met roeden en onderluiken; draaivensters met roeden; getoogd baksteen kozijn met hardsteen blokken voor voormalige deur; terrasdeuren met roeden
Dakvorm; bedekking : Zadeldak; riet; rieten dakkapel met roedenvensters
Bijgebouwen; hekw. : Schuur
Bijzonderheden : Det: staafankers; uitgemetselde schoorsteen (achtergevel); hardsteen plaque met naam "'t Brinkje" en jaartal 1919. Verb.: voorheen voordeur in voorgevel. Info bewoners: voorheen gevelsteen; 1952: splitsing in 2 woningen; 1968: vernieuwen rieten dak
Omschrijving : Op groot perceel op straathoek gelegen vrijstaande boerenwoning onder schuin op de straat georiënteerd zadeldak. Symmetrische voorgevel. Hardsteen details, roedenvensters
Gaafheid : omgeving weinig gaaf; hoofdvorm zeer gaaf; detaillering gaaf
Motivering : vanwege de markante ligging (3), als voorbeeld van een bouwstijl (2), als uitdrukking van een functie (3)

MONUMENTEN INVENTARISATIE PROJECT PROVINCIE UTRECHT

OBJECTNUMMER: LEU 84



GEMEENTE : LEUSDEN

Code (unieke code) : LEU84 Accession number : 3006097
Provincie : Utrecht
Inventar. gebied : Eemland en Vallei
Bijz. gebied (J/N) : N Beschermd gezicht : N
Categorie : 3 Bouwk. staat : goed

Straatnaam : Hamersveldseweg 39
Postcode : 3833 GK
Plaats : LEUSDEN

Bouwj. oudste : 1937
Bouwj. verb. : 1943; 1981; 1985
Bouwtype : middenstandswoning
Bouwstijl : n.v.t.
Oorspronk. functie : wonen
Huidige functie : wonen
Architect : Brouwer, Arn. (Soest)
Opdrachtgever : Hengel, H. van de

Naam inventarisat. : Giesen-Geurts, Brigitte
Inventar. datum : 19901107 Datum foto : 19901107
Foto neg. nummer : LEU1-15a
Object/complex : object
Aantal objecten : 1

Vindplaats bouwtek.: GALEU: 1.778-05 (1/3) - 2289
Literatuur/bronnen : Jehee, J., 1979-181

Gevels; materialen : Machinale baksteen; getrapte uitkragingen in voor- en achtergevel
Vensters; deuren : Erker; tweeruits draaivensters met bovenlichten; zolderlicht; luiken; glasdeur met zijlicht; alle bovenlichten hebben glas-in-lood
Dakvorm; bedekking : Mansardedak; blauwe gegolfde Hollandse pannen; dakkapel
Bijzonderheden : Gevelsteen: "Eerste steen gelegd door Herm v.d. Hengel 27-7-1937". Info bewoners: opdrachtgever was landbouwer; naam uitvoerder; verb.: 1943: keuken eraan gebouwd door architect Pothoven; 1981: praktijk ingericht; 1985: garage/berging; bewoners hebben originele blauwdruk
Omschrijving : Door siertuin van straat gescheiden woning onder hoog overkragende mansardedak, dat in voor- en achtergevel rust op getrapte baksteen consoles. Asymmetrische voorgevel met erker. Ingang in linker zijgevel. Lage uitbouw onder zadeldak aan achterzijde
Gaafheid : omgeving redelijk gaaf; hoofdvorm zeer gaaf; detaillering zeer gaaf
Motivering : als voorbeeld van een bouwtype (3)

MONUMENTEN INVENTARISATIE PROJECT PROVINCIE UTRECHT

OBJECTNUMMER: LEU 85



GEMEENTE : LEUSDEN

Code (unieke code) : LEU85 Accession number : 3006098
Provincie : Utrecht
Inventar. gebied : Eemland en Vallei
Bijz. gebied (J/N) : N Beschermd gezicht : N
Categorie : 1 Bouwk. staat : goed

Naam complex; obj. : Klein Rosenberg
Straatnaam : Hamersveldseweg 43
Postcode : 3833 GL
Plaats : LEUSDEN

Bouwj. oudste : 1700-1800
Bouwj. hoofdmassa : 1805; 1926
Bouwj. verb. : 1972; 1979
Bouwtype : dwarshuisboerderij
Bouwstijl : n.v.t.
Oorspronk. functie : agrarisch
Huidige functie : wonen

Naam inventarisat. : Giesen-Geurts, Brigitte
Inventar. datum : 19901107 Datum foto : 19901107
Foto neg. nummer : LEU1-18a
Object/complex : object
Aantal objecten : 1

Vindplaats bouwtek.: GALEU: 1.778-05 (1/3) - 2180
Literatuur/bronnen : Jehee, J., 1979-1981

Gevels; materialen : Machinale baksteen; handvorm baksteen
Vensters; deuren : Schuifvensters met roedenverdeling en luiken;
boven-onderdeur met bovenlichten; vierruitsvenster met
diefijzers; getoogde stalvensters
Dakvorm; bedekking : Gekoppeld zadeldak en afgewolfd zadeldak; riet;
dakvenster onder opgetilde dakpartij
Bijgebouwen; hekw. : Prieel; schaapskooi (1975)
Bijzonderheden : Verb.: diverse bouwsporen in voorgevel; achterhuis
verbouwd/uitgebreid in 1926: achtergevel geheel nieuwe
vensters en deuren; det: jaartalankers 1805: staafankers;
Jehee: bakhuis uit 1939 is in 1970 afgebroken. Info
bewoners: pand is ca. 1740 gebouwd; verbouwd in 1805 en
1972 (dakkapel achter); schaapskooi uit 1975
Omschrijving : Met nok voorhuis evenwijdig aan straat gelegen
dwarshuisboerderij; asymmetrische voorgevel met
mezzanino en jaartalankers 1805. In achtergevel
voorhuis klein venster met diefijzers in mezzanino. De
achtergevel van het achterhuis heeft boven de
voormalige achterbaander een sluitsteen met jaartal
1926
Gaafheid : omgeving weinig gaaf; hoofdvorm zeer gaaf; detaillering
gaaf
Motivering : vanwege de markante ligging (3), als voorbeeld van een
bouwtype (1)

MONUMENTEN INVENTARISATIE PROJECT PROVINCIE UTRECHT

OBJECTNUMMER: LEU 86



GEMEENTE : LEUSDEN

Code (unieke code) : LEU86 Accession number : 3006099
Provincie : Utrecht
Inventar. gebied : Eemland en Vallei
Bijz. gebied (J/N) : N Beschermd gezicht : N
Categorie : 1 Bouwk. staat : goed

Naam complex; obj. : St. Josefkerk
Straatnaam : Hamersveldseweg 51
Postcode : 3833 GL
Plaats : LEUSDEN

Bouwj. oudste : 1841
Bouwj. verb. : 1895-1905
Bouwtype : zaalkerk
Bouwtijl : neo-gotiek
Oorspronk. functie : godsdienstig; R.K. kerk
Huidige functie : godsdienstig; R.K. kerk
Architect : Kramm, C.; Kroes, H.

Naam inventarisat. : Giesen-Geurts, Brigitte
Inventar. datum : 19901107 Datum foto : 19901107
Foto neg. nummer : LEU1-19a
Object/complex : object
Aantal objecten : 1

Literatuur/bronnen : Jehee, J., 1979-1981

Gevels; materialen : Handvorm baksteen en machinale baksteen; vlechtingen; toren met ingesnoerde spits en spitsboog friezen; traptoren; kapel
Vensters; deuren : Spitsboog vensters met eenvoudige gele baksteen tracering en glas-in-lood; spitsboog vensters met roede omlijsting en tracering; opgeklampte deuren met siersmeedwerk
Dakvorm; bedekking : Zadeldak; leien; maasdekking
Bijgebouwen; hekw. : Pastorie; kerkhof; St. Josephbeeld; bakstenen muren
Interieur : Tegelvloer; 15e eeuwse pieta-beeldje; preekstoel 1885
Bijzonderheden : Kerkhof 1823; verb.: nieuwe toren en uitbreiding kerk rond 1900; Jehee: beschreven door Jan Kalf (o.l.v. P.J.H. Cuypers); kerk C. Kramm; toren H. Kroes
Omschrijving : Aan voorplein gelegen Neo-Gotische zaalkerk met schip uit 1841 en toren ca. 1900. Ingangspartij onder toren; rechts kleine traptoren; links Maria-kapel. Voorgevel is breder dan schip (echte facade) en pastorie met koetshuis. Het wit geschilderde pandje links is de voormalige kosterswoning
Gaafheid : omgeving redelijk gaaf; hoofdvorm zeer gaaf; detaillering zeer gaaf
Motivering : als oriëntatiepunt in de omgeving (1), als voorbeeld van een bouwstijl (1), als uitdrukking van een functie (2)

MONUMENTEN INVENTARISATIE PROJECT PROVINCIE UTRECHT

OBJECTNUMMER: links LEU 87a; rechts LEU 87



GEMEENTE : LEUSDEN

Code (unieke code) : LEU87 Accession number : 3006100
Provincie : Utrecht
Inventar. gebied : Eemland en Vallei
Bijz. gebied (J/N) : N Beschermd gezicht : N
Categorie : 1 Bouwk. staat : goed

Straatnaam : Hamersveldseweg (bij) 51
Plaats : LEUSDEN

Bouwj. oudste : 1823
Bouwj. hoofdmassa : 1916
Bouwtype : Begraafplaats, R.K.
Bouwstijl : neo-gotiek
Oorspronk. functie : godsdienstig
Huidige functie : godsdienstig
Architect : Kroes, H. (Amersfoort)
Opdrachtgever : R.K. Kerkbestuur

Naam inventarisat. : Giesen-Geurts, Brigitte
Inventar. datum : 19901107 Datum foto : 19901107
Foto neg. nummer : LEU1-23a; 24a
Object/complex : object
Aantal objecten : 1

Vindplaats bouwtek.: GALEU: 1.778-05 (1/3) - 2364
Literatuur/bronnen : Snijders, S.-Van Suchtelen, 1989; Jehee, J., 1979-1981

Bijgebouwen; hekw. : Toegangshek; kerkhofkapel (zie LEU87A)
Bijzonderheden : 1916: bouw kapel met bergkelder naar ontwerp H. Kroes
uit Amersfoort

Omschrijving : Rechthoekig begraafplaatsterrein op opgehoogde grond,
gedeeltelijk door sloot omgeven. Rechtljnige aanleg
met entree links van het midden. Hoofdpad excentrisch
gelegen, met hoofdkruis en priestergraven in midden en
Neo-Gotische kerkhofkapel aan eind; de hoofdentree
bestaat uit twee rood/gele pijlers met eenvoudig
ijzeren hekwerk. Linkerpijler: duif en olijftakken,
tekst PAX en Alfa-teken, rechterpijler: pauw, duiven,
Omega-teken

Gaafheid : omgeving gaaf; hoofdvorm zeer gaaf; detaillering zeer
gaaf

Motivering : als deel van een gegroeide structuur (1), als voorbeeld
van een bouwstijl (1), als uitdrukking van een functie
(2)

GEMEENTE : LEUSDEN

Code (unieke code) : LEU87A Accession number : 3006101
Provincie : Utrecht
Inventar. gebied : Eemland en Vallei
Bijz. gebied (J/N) : N Beschermd gezicht : N
Categorie : 1 Bouwk. staat : goed

Straatnaam : Hamersveldseweg (bij) 51
Plaats : LEUSDEN

Bouwj. oudste : 1823
Bouwtype : Kerkhofkapel
Bouwtijl : neo-gotiek
Oorspronk. functie : godsdienstig
Huidige functie : godsdienstig

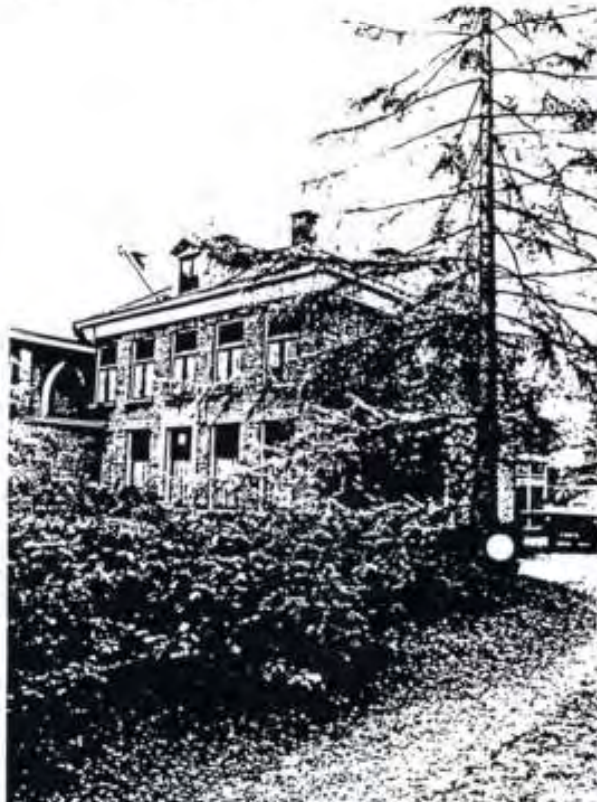
Naam inventarisat. : Giesen-Geurts, Brigitte
Inventar. datum : 19901107 Datum foto : 19901107
Foto neg. nummer : LEU1-24a
Object/complex : object
Aantal objecten : 1

Literatuur/bronnen : Jehee, J., 1979-1981

Gevels; materialen : Rode machinale baksteen; hoeksteunberen met pinakels;
topgevels met zinken kruisbloem
Vensters; deuren : Spitsboog opening; spitsboog vensters met natuursteen
tracering, voorzien van figuratief glas-in-lood;
rechthoekig venster; deur; rondboog vensters
Dakvorm; bedekking : Twee haaks op elkaar staande zadeldaken; leien
Interieur : Gepleisterd met baksteen-decoratie; graatgewelf; altaar
met voorstelling van de verdoemden; aan weerszijden een
ge vleugelde engel met een geredde; boven altaar
rotsblokken met tekst: "Ontfermt u mijner, ontfermt u
mijner; tenminste gij mijne vrienden"
Bijzonderheden : Vervolg interieur: tevens kruis met Christus, Maria en
Johannes
Omschrijving : Aan einde van hoofdpad gelegen Neo-Gotische
kerkhofkapel van 1 bouwlaag en kelder; plattegrond in
de vorm van een Grieks kruis; gekoppelde zadeldaken; op
de hoeken steunberen met pinakels; voorgevel: spitsboog
nis met in interieur altaar met voorstelling verdoemden
en kruis met Christus, Maria en Johannes. Zijgevels:
spitsboog vensters. Achtergevel: ingang van kelder
Gaafheid : omgeving gaaf; hoofdvorm zeer gaaf; detaillering zeer
gaaf
Motivering : als deel van een gegroeide structuur (1), als voorbeeld
van een bouwstijl (1), als uitdrukking van een functie
(2)

MONUMENTEN INVENTARISATIE PROJECT PROVINCIE UTRECHT

OBJECTNUMMER: LEU 88



GEMEENTE : LEUSDEN

Code (unieke code) : LEU88 Accession number : 3006102
Provincie : Utrecht
Inventar. gebied : Eemland en Vallei
Bijz. gebied (J/N) : N Beschermd gezicht : N
Categorie : 1 Bouwk. staat : goed

Straatnaam : Hamersveldseweg 53
Postcode : 3833 GL
Plaats : LEUSDEN

Bouwj. oudste : 1852
Bouwj. verb. : 1967
Bouwtype : herenhuis
Bouwstijl : invloed van neo-classicisme
Oorspronk. functie : wonen; pastorie
Huidige functie : wonen; pastorie

Naam inventarisat. : Giesen-Geurts, Brigitte
Inventar. datum : 19901107 Datum foto : 19901107
Foto neg. nummer : LEU1-22a
Object/complex : object
Aantal objecten : 2

Vindplaats bouwtek.: GALEU: 1.778-05 (1/3) - 2364
Literatuur/bronnen : Jehee, J., 1979-1981

Gevels; materialen : Machinale baksteen; kroonlijst
Vensters; deuren : Tweeruits schuifvensters; draaivensters met
glas-in-lood bovenlicht; dubbele deur met kleine
panelen en bovenlicht; luifel met glas; dubbele
glasdeuren met panelen en frans balkon
Dakvorm; bedekking : Afgeknot schilddak; blauwe tuile du Nordpannen;
dakkapellen met overkragende zadeldaken met windveren
Bijgebouwen; hekw. : Schuur/koetshuis van machinale baksteen op gepleisterde
plint
Bijzonderheden : Det: bepleisterde vensteromlijsting met ruitvormige
detaillering; houten serre vrij nieuw (1967);
garagedeuren in koetshuis
Omschrijving : Op enige afstand van de straat gelegen tweelaags
herenhuis/pastorie onder afgeknot zadeldak met 1 gevel
aangebouwd aan R.K. kerk. Symmetrische gevels; ingang
in rechter zijgevel; links achter een voormalige schuur
c.q. koetshuis met o.a. getoogde dubbele deur,
stalvensters, hooiluik en zesruits schuifvensters
Gaafheid : omgeving gaaf; hoofdvorm zeer gaaf; detaillering zeer
gaaf
Motivering : als deel van een gegroeide structuur (1)