

gemeente leusden

bestemmingsplan buurtschappen

bavoort

waterloo

schutterhoef

stoutenburg

gemeente leusden
bestemmingsplan buurtschappen

toelichting
voorschriften
plankaart

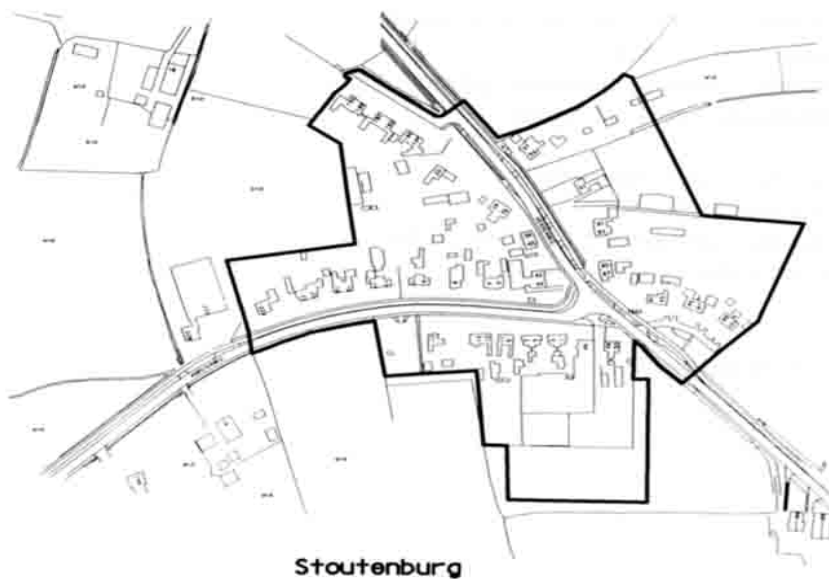
vastgesteld d.d. 3 juli 2003
goedgekeurd d.d. 27 april 2004

INHOUDSOPGAVE

pag.

1.	DOEL EN OPZET	1
1.1.	Doel van het plan	1
1.2.	Uitgangspunten voor het plan	1
1.3.	Begrenzing gebieden	1
1.4.	Geldende bestemmingsplannen	3
1.5.	Werkwijze en opzet plan	3
2.	ANALYSE PLANGEBIED: UITGANGSPUNTEN PLANOPZET	5
2.1	Historie	5
2.2.	Ruimtelijke structuur	11
2.3.	Landschap en natuur	15
2.4.	Infrastructuur en milieu	19
2.5.	Wonen	21
2.6.	Overige functies	25
3.	PLANOPZET	27
3.1.	Hoofdopzet	27
3.2.	Bestemming wonen, erven en tuinen	29
3.2.1.	Uitbreidingsmogelijkheden voor de woning	29
3.2.2.	Goothoogte en hoogte van de woning	33
3.2.3.	Bijgebouwen en kleine bouwwerken	34
3.2.4.	Overkappingen	37
3.2.5.	Praktijkruimten	38
3.2.6.	Bedrijfsmatige activiteiten aan huis	39
3.2.7.	Cultuurhistorisch waardevolle elementen	39
3.3.	Bestemming woondoeleinden (uit te werken)	40
3.4.	Bestemming horeca en maatschappelijke voorzieningen	40
3.5.	Bestemming bedrijven	40
3.6.	Bestemming bos en agrarisch gebied	43
3.7.	Bestemming openbare ruimte	43
4.	OVERLEG EN UITVOERBAARHEID	45
4.1.	Resultaten inspraak	45
4.2.	Resultaten vooroverleg ex artikel 10 Bro	45
4.3.	Economische uitvoerbaarheid	45

Bijlage Amendement



schaal 1 : 5000

BEGRENZING PLAN

1. DOEL EN OPZET

1.1. Doel van het plan

De gemeente Leusden heeft besloten om een actueel bestemmingsplan op te stellen voor de buurtschappen in het buitengebied. Het gaat om de volgende vier buurtschappen:

- Bavoort,
- Waterloo,
- Schutterhoeftlaan, en
- Stoutenburg (kruispunt Hessenweg/Horsterweg).

De buurtschappen zijn destijds bewust buiten het bestemmingsplan Buitengebied 1996 gelaten omdat er geen sprake was van een duidelijke functionele relatie met het buitengebied. De hoofdfunctie is het wonen, hier en daar gemengd met een bedrijf of horeca. De geldende bestemmingsregelingen van de buurtschappen zijn sterk verouderd. Er is behoefte aan een actuele planologische regeling voor deze gebieden.

1.2. Uitgangspunten voor het plan

Nieuwe ontwikkelingen, welke verder gaan dan uitbreiding van de bestaande bebouwing, worden voor deze gebieden niet toegestaan. Voor elk van deze gebieden wordt op dit moment een conserverend beleid gevoerd. Daarbij wordt aangesloten bij het beleid voor het buitengebied.

Voor het nieuwe bestemmingsplan wordt dit als hoofd-uitgangspunt gehanteerd:

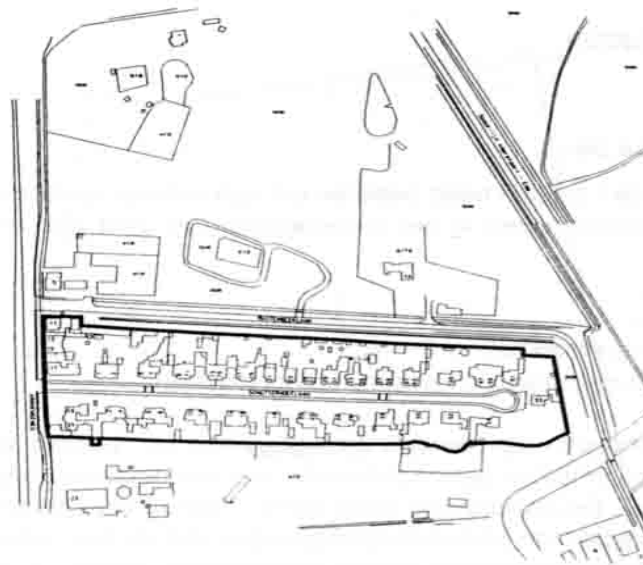
de nadruk ligt op het ontwerpen van een goede beheersregeling voor de betreffende gebieden.

Voor het bestemmingsplan worden verder de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bavoort, Waterloo en de Schutterhoeftlaan liggen te midden van bos- en natuurgebieden. In verband met deze ligging dient rekening gehouden te worden met de landschappelijke en natuurwaarden van de betreffende gebieden en de naaste omgeving.
- Met het oog op de bescherming van deze landschappelijke- en natuurwaarden en het restrictief planologisch overheidsbeleid voor het buitengebied zijn nieuwe ontwikkelingen in de vorm van nieuwe woningen of andere functies niet toegestaan.
- Voor het voormalige AZC-terrein in de buurtschap Waterloo wordt uitgegaan van een bosbestemming.

1.3. Begrenzing gebieden

Voor de begrenzing van de vier genoemde buurtschappen wordt aangesloten bij de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied 1996 (zie afbeelding "Begrenzing plangebied"). Voor de oostelijke begrenzing van de buurtschap Bavoort wordt aangesloten bij de begrenzing van het actuele bestemmingsplan Leusden-Zuid, te weten de Heiligenbergerbeek.



Schutterhoeflaan



Bavoort

schaal 1 : 5000

BEGRENZING PLAN

1.4. Geldende bestemmingsplannen

De geldende bestemmingsregelingen zijn verouderd tot sterk verouderd. De regelingen zijn bovendien zeer divers van opzet. De Schutterhoeflaan werd in het verleden ondergebracht in het plan voor de bebouwde kom van Leusden-Zuid, terwijl Stoutenburg een onderdeel vormde van het buitengebied. De behoefte bestaat om deze buurtschappen nu op een en dezelfde manier te regelen.

Overzicht geldende plannen:

Bavoort

Hier gelden maar liefst drie verschillende bestemmingsplannen:

- Uitbreidingsplan in Hoofdzaak, gemeente Leusden, gedeelte ten westen van de Lunterse Beek (Raad 21 juni 1951; GS 29 juli 1952),
- Uitbreidingsplan in Hoofdzaak, gemeente Leusden (Raad 19 mei 1959; GS 28 maart 1960),
- Den Treek (Raad 29 november 1973; GS 21 januari 1975; Kroon 22 juni 1979).

Waterloo

Hier gelden twee bestemmingsplannen:

- Uitbreidingsplan in Hoofdzaak, gemeente Leusden (Raad 19 mei 1959; GS 28 maart 1960),
- Den Treek (Raad 29 november 1973; GS 21 januari 1975; Kroon 22 juni 1979).

Schutterhoeflaan

Het gebied Schutterhoeflaan is momenteel nog geregeld in het bestemmingsplan Leusden-Zuid. (Raad 31 maart 1977; GS 22 februari 1978).

Stoutenburg

Hier geldt thans het bestemmingsplan: Buitengebied-oost (Raad 25 augustus 1977; GS 27 september 1978; Kroon 8 februari 1983)

1.5. Werkwijze en opzet plan

Werkwijze

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

Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- twee plankaarten,
- een set voorschriften, en
- de voorliggende toelichting.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- **hoofdstuk 2** bevat de resultaten van diverse analyses van de gebieden. 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.

2. ANALYSE PLANGEBIED: UITGANGSPUNTEN PLANOPZET

Dit hoofdstuk bevat de resultaten van diverse analyses van de gebieden. De functionele, ruimtelijke en milieuhygiënische analyses geven inzicht in de huidige opbouw van de gebieden en mogelijke ontwikkelingen.

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

2.1 Historie

De buurtschappen zijn ontstaan –soms schijnbaar willekeurig- op een kruispunt van wegen (Stoutenburg en Waterloo) of nabij een doorwaadbare plaats in een beek (Bavoort). In deze paragraaf wordt kort de geschiedenis van de buurtschappen beschreven. Daarvoor is gebruikt gemaakt van het boek “Leusden, geschiedenis en architectuur” van Hans Renes, Hans Vlaardingerbroek en Leo Wevers (1998, Zeist) en (voor Schutterhoeftlaan) van de historische kennis van de heer P. de Smalen.

Bavoort

De historische beschrijving van Bavoort gaat terug tot in de 13^e eeuw. De voorde (red. : doorwaadbare plaats in een beek of rivier) in Bavoort bestond in ieder geval reeds in 1270, al weten we niet of er toen al bebouwing was. Vóór 1594 is de voorde al vervangen door een brug. Een afbeelding van Bavoort omstreeks 1700 toont de ruïne van wat waarschijnlijk een laat-middeleeuwse woontoren was. In latere jaren had Bavoort een centrale positie binnen de parochie Leusden, als standplaats van een graanmolen en een herberg. De molen is in 1917 afgebroken.

Het huidige café-restaurant “Huize Bavoort” (1877), op de plaats waar de Treekerweg en de Oude Rijksweg samenkomen, is een opvolger van deze herberg. Het voormalige tolhuis De Oude Tol tegenover de herberg (Treekerweg 1) werd in 1883 gebouwd. Het huisje behoorde bij de tol aan de weg van Bavoort naar Arnhem, die door particulieren was aangelegd. Voordien, van 1827 tot 1883, werd de tol vanuit de nabijgelegen herberg bediend.

De overige bebouwing in de buurtschap zijn in de loop van de vorige eeuw gebouwd. De ontwikkelingen in de laatste decennia blijven vooral beperkt tot het gedeeltelijk of ingrijpend vernieuwen van bestaande bebouwing. Op enkele plaatsen zijn woningen gesloopt en opnieuw gebouwd (o.a. Treekerweg 2).

Waterloo

Bij de herverdeling van gronden ten behoeve van grootschalige bosaanleg in het gebied tussen de Doornseweg en de Treekerweg eind 19^e eeuw, werd een kavel op de kruising tussen de Buurtweg (thans Waterlooweg) en de Doornseweg verkaveld voor woningbouw. De woon- en horecabebouwing is vooral in de dertiger jaren van de vorige eeuw gebouwd.

Waterloo en het nabijbelegen Quatre Bras verwijzen beide naar de slag bij Waterloo (1815). De slag bij Waterloo werd door Napoleon verloren. Waarschijnlijk zijn de naamgevers beïnvloed door het nabijgelegen Austerlitz, dat door de Fransen is gesticht en dat genoemd is naar een veldslag die wél door Napoleon was gewonnen (in 1805).



Buurtschap Schutterhoeftlaan

Schutterhoeftlaan

Omstreeks 1918/1919 kreeg het in Baarn gevestigde aannemersbedrijf De Smalen van de familie De Beaufort de bouwopdracht tot restauratie van de woningen plaatselijk bekend als de Grote- en Kleine Hertekop. (De Grote Hertekop is voor de aanleg van de Rijksweg A28 gesloopt). Daar de werkzaamheden wel enige jaren zouden vergen verhuisde de familie De Smalen naar Leusden. Tijdens de bouwwerkzaamheden aan de Kleine Hertekop woonde het gezin in de Grote Hertekop en andersom.

Nadat de werkzaamheden waren voltooid en de familie De Smalen de woning de Kleine Hertekop diende te verlaten wilde het gezin graag in Leusden en indien mogelijk in de omgeving van de Hertekop blijven wonen.

Hieraan werd medewerking verleend door de familie De Beaufort (eigenaar van De Grote- en Kleine Hertekop) en de familie Roell (eigenaar-bewoner van Groot Schutterhoeft). De familie De Smalen kon een strook grond kopen op de grens van de eigendommen tussen beide families en kreeg vergunning daar woningen te bouwen. Zo ontstonden de eerste woningen aan wat nu bekend is als de Schutterhoeftlaan. De bouw begon niet direct aan de Arnhemseweg maar een stuk van de weg af. De eerste woningen die gebouwd werden zijn de huidige percelen Schutterhoeftlaan 5/7. Niet bekend is in welk jaar dit is geweest maar het zal begin twintigerjaren (1922/1923) zijn geweest. Daarna werd vergunning verleend voor de bouw van meerdere woningen. In 1928 waren de bouwwerkzaamheden gevorderd tot de huidige woning Schutterhoeftlaan 17/19. Ook aan de andere zijde (even genummerd) van de weg is niet bij de Arnhemseweg weg met de bouw begonnen. Zo is in 1926 vergunning aangevraagd voor de woningen Schutterhoeftlaan 10/12 en in 1937 voor de woningen Schutterhoeftlaan 6/8.

Nadat er enige woningen aan de Schutterhoeftlaan stonden zijn de woningen aan de Arnhemseweg, met bijbehorende winkels, gebouwd. De vergunning voor de woning Arnhemseweg 17 (woonhuis met kruidenierswinkel) is in december 1926 aangevraagd en voor het perceel Arnhemseweg 19 en 21 (woonhuis met bakkerij) in mei 1933. De winkels zijn inmiddels verdwenen.

Tijdens de oorlog hebben de Duitsers, als vergeldingsmaatregel voor een aanslag op de nabij gelegen spoorlijn, een aantal woningen aan het eind van de Schutterhoeftlaan opgeblazen. Deze zijn na de oorlog weer herbouwd.

(Met dank aan de heer P. de Smalen die de gemeente bovengenoemde informatie verschaft).

Stoutenburg

Stoutenburg is genoemd naar een dertiende-eeuwse sterke ('stoute') burcht. Dit kasteel is gebouwd door de heren van Amersfoort, dienstlieden van de bisschop van Utrecht die in de loop van de twaalfde en dertiende eeuw steeds machtiger werden. Het kasteel is in de 16^e eeuw gesloopt.

De gemeente Stoutenburg werd in 1969 samengevoegd met de gemeente Leusden. Het groepje huizen waaraan tegenwoordig de naam Stoutenburg verbonden is, dateert van de vorige eeuw. Aan het begin van de twintigste eeuw stond hier nog slechts een enkel huis. De bebouwing is voornamelijk in de jaren 1930-1960 gerealiseerd.



Cultuurhistorisch waardevol pand (Bavoort, Treekerweg 12)

Monumenten Inventarisatie Project (MIP)

Vanwege hun cultuurhistorische waarde zijn een aantal panden in Bavoort en Waterloo opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de provincie Utrecht. Het MIP is landelijk opgezet om in korte tijd een inventarisatie te verkrijgen van bouwkunst en stedenbouw uit de periode 1850-1940.

Het Monumenten Inventarisatie Project (MIP)

Het MIP bevat een volledige inventarisatie van objecten van de periode 1850-1940, 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 volgende panden zijn in het MIP beschreven:

Bavoort

- Landhuis St. Hubertushof, Buurtweg 2 en 4 (categorie 1)

Bouwjaar :1927

Door grote tuin omgeven tweelaags landhuis onder gekoppeld schild- en zadeldak. Drie gedeelten:

1. *vorste gedeelte onder schilddak met steekappen, gekenmerkt door overkragende houten veranda's die op houten stijlen met korbelen rusten;*
2. *langwerpige hoge witgeschilderde partij onder zadeldak met o.a. halfgeronde traptoren, overliefde gedeelte ingang;*
3. *achterste gedeelte; houten kantoor (voorheen stal) met aan uiteinde uitkragend gedeelte met idem stijl en schoren als voorhuis. Naast kantoorgedeelte schuurberg en paardenstal met zelfde constructies als houten voorhuis*

Is een aantal jaren geleden gesplitst in twee woningen.

- Voormalig tolhuis De Oude Tol, Treekerweg 1 (categorie 1)

Bouwjaar: 1883 (Bron: Leusden; geschiedenis en architectuur, zie paragraaf 2.1. Historie)

Door haag van straat gescheiden eenlaags pandje onder zadeldak. Symmetrische voorgevel; lagere teruggelegen uitbouw met ingang aan rechterzijde

- Klein landhuis, Treekerweg 12 (categorie 1)

Bouwjaar: 1925

Door siertuin van straat gescheiden klein landhuis onder haaks schilddak met aan voorzijde vierhoekige uitbouw met 2 voorschilden met steekap. Asymmetrische voorgevel met lage uitbouw waarin hoofdingang aan rechterzijde

Waterloo :

- Arbeiderswoning De Heihut, Doornseweg 28 (categorie 3)

Bouwjaar: 1930-1940

Door siertuin van de straat gescheiden eenlaags houten woonhuis onder tentdak eindigend in schoorsteen. Asymmetrische voorgevel. Aan achterzijde uitbouw en verbinding met schuur onder evenwijdig zadeldak

De MIP betreft een zogenaamde voorselectie op basis waarvan op den duur een gedifferentieerd rijks-/gemeentelijk monumentenbeleid gevoerd kan worden. Inmiddels is duidelijk geworden dat geen van de MIP-panden zijn geplaatst op de rijksmonumentenlijst. De vertaling in een gemeentelijk monumentenbeleid heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Op dit moment is nog niet aan te geven of de genoemde panden op de gemeentelijke monumentenlijst worden geplaatst.

Vertaling in het bestemmingsplan

Om de MIP-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. Het gaat concreet om drie panden in Bavoort.

Daarnaast zal bij de bestemming van de betreffende panden en directe omgeving in het bestemmingsplan rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde. Bestaande maten (omvang en goot/hoogte bebouwing) dienen zoveel mogelijk vastgelegd te worden.

Conclusies cultuurhistorie

- *bij het bestemmen van het cultuurhistorisch waardevolle panden, zal rekening worden gehouden met de specifieke waarde.*

2.2. Ruimtelijke structuur

In deze paragraaf wordt een typering gegeven van de ruimtelijke structuur van de buurtschappen. Sterk beeldbepalende of- storende elementen worden meer gedetailleerd beschreven.

Bebouwing

De bebouwing in de buurtschappen is voornamelijk in de eerste helft van de vorige eeuw gebouwd. De ontwikkelingen in de laatste decennia blijven vooral beperkt tot het gedeeltelijk of ingrijpend vernieuwen van bestaande bebouwing. Op enkele plaatsen zijn oude woningen gesloopt en opnieuw gebouwd.

Ligging in de omgeving

Bavoort

Bavoort manifesteert zich overduidelijk als een 'buurtschap in het bos'. De bebouwing ligt deels verscholen in het bos en het groen van particuliere tuinen. De overwegend vrijstaande woningen liggen op grote tot zeer grote percelen in het bos. Deze ruime opzet in combinatie met bostuinen biedt een vloeiende overgang naar de achtergelegen bossen. Het verdient aanbeveling om het "wonen in het bos" zoveel mogelijk in stand te houden.

De Treekerweg vormt de grens tussen het bos- en het weidegebied. Ofwel op een hoger schaalniveau: de overgang van de hogere Utrechtse Heuvelrug naar het beekdal van de Heiligerbergerbeek in de Gelderse Vallei.

Waterloo

Op de grens van heidevelden en bosgebieden ligt, aan de Doornseweg, het buurtschap Waterloo. Het buurtschap biedt ruimte aan twee horecabedrijven, een klein bedrijf en diverse woningen. Alle woningen zijn gesitueerd op ruime kavels. De bebouwing langs de Doornseweg wordt ontsloten via een parallelweg. De bebouwing aan de Waterlooweg ligt te midden van de uitlopers van het bos. Beeldbepalend voor de buurtschap zijn de twee horecabedrijven langs de Doornseweg.

Schutterhoef

De buurtschap Schutterhoeflaan bestaat uit een weg met aan weerszijden woonbebouwing. Het gebied is bebouwd met overwegend twee-onder-een-kapwoningen in een hoge dichtheid. Het vormt een kunstmatig, ietwat vreemd element in het landschap. De redenen hiervoor zijn de hoge bebouwingsdichtheid en de vorm van dit woongebied (langgerekt lineair element). Uitzonderlijk is ook de ligging van een doodlopende zijweg (Schutterhoeflaan) aan een provinciale weg (Arnhemseweg). De Schutterhoeflaan ligt op de grens van het bosgebied (noordzijde) en open weilanden (zuidzijde).

Stoutenburg

De buurtschap Stoutenburg ligt ter plaatse van een driesprong van wegen. De Horsterweg sluit hier aan op de Hessenweg. De buurtschap bestaat uit lintbebouwing langs deze wegen. De buurtschap biedt ruimte aan diverse woningen en een broodfabriek. De woningen bestaan voornamelijk uit twee-onder-een-kapwoningen. De broodfabriek valt op door zijn grootschalig karakter, te midden van kleinschalige



Villa in het bos (Bavoort)

woonbebouwing. Vanaf de buurtschap zelf wordt het bedrijf aan het zicht onttrokken door de woningen langs de Horster- en Hessenweg.

Conclusies ruimtelijk structuur

- *het verdient aanbeveling het “wonen in het bos” in Bavoort in stand te houden.*



Waardevolle bomen (Bavoort)



Voormalig A.Z.C. terrein (Waterloo)

2.3. Landschap en natuur

Analyse landschappelijke en natuurwaarden

Bavoort, Waterloo en de Schutterhoeftlaan liggen te midden van bos- en natuurgebieden. In verband met deze ligging dient rekening gehouden te worden met de landschappelijke en natuurwaarden van de betreffende gebieden en de naaste omgeving. Met het oog op de bescherming van deze landschappelijke- en natuurwaarden en het restrictief planologisch overheidsbeleid voor het buitengebied zijn nieuwe ontwikkelingen in de vorm van nieuwe woningen of andere functies niet toegestaan.

Voor de bestemming van bestaande functies wordt nadrukkelijk rekening gehouden met deze waarden.

Elementen, welke waardevol zijn en dus om bescherming vragen zijn :

1. waardevolle solitaire bomen
2. de bosgebieden
3. het "wonen in het bos".

Ad 1. Waardevolle solitaire bomen

Waardevolle bomen, zoals genoemd in de bomenverordening, zijn :

Overzicht waardevolle bomen:

Bavoort

- zware eiken langs de Treekerweg vanaf de Arnhemseweg tot aan de parkeerplaats tegenover restaurant Bavoort
- zware eiken en beuken ter plaatse van de parkeerplaats tegenover restaurant Bavoort
- na de kruising tussen de Buurtweg en het Molenhoekje zware eiken aan westzijde

Waterloo

- 1 oude linde schuin voor restaurant Waterloo,
- 1 linde voor Doornseweg nr. 20
- 2 lindes voor restaurant Bos & Heide
- Amerikaanse eiken in berm tussen Waterlooweg en naastgelegen fietspad

Schutterhoeftlaan

- 1 beuk voor huisnummer 19, op de grens met het voetpad;
- ten noorden van het woongebied, aan weerszijden van de halfverharde Ruitenbeeklaan aan beide kanten zware beuken, na de bocht eiken;

Via de bomenverordening is de instandhouding van deze waardevolle bomen voldoende gewaarborgd. Verder houdt het bestemmingsplan nadrukkelijk rekening met de aanwezigheid van deze waardevolle bomen/ bomenrijen. Bij het geven van uitbrei-

dingsmogelijkheden van bestaande gebouwen worden deze bomen in acht genomen. De waardevolle bomen(rijen) in (tussen)bermen in het openbare gebied zijn specifiek bestemd tot “Groen” of “Bos met meervoudige doelstelling”.

Ad 2. De bosgebieden

Waterloo en Bavoort liggen te midden van bosgebieden. Het bos “loopt als het ware door” in deze buurtschappen. De omliggende bossen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 1996 specifiek vastgelegd binnen de bestemming “Bos met meervoudige doelstelling”. Voor de bestemming van de bospercelen in Waterloo en Bavoort wordt hierbij aangesloten.

Dit houdt in dat ook het voormalige opleidingscentrum voor defensie, tijdelijk gebruikt als AZC-terrein, bestemd wordt tot “Bos met meervoudige doelstelling. Het gemeentelijke beleid voor dit gebied is helder: het gebied wordt teruggegeven aan de natuur. Ter plaatse worden geen nieuwe functies toegestaan die strijdig zijn met de bosbestemming. De bebouwing in het gebied is reeds enkele jaren geleden gesloopt.

In het zuidelijke deel van dit bos ligt een kleine camping van de stichting VAFAMIL. VAFAMIL staat voor Stichting Vakantie Faciliteiten Militairen, ofwel een besloten camping speciaal voor (oud) militairen. De camping biedt ruimte aan 50 standplaatsen voor kampeermiddelen en 6 standplaatsen voor stacaravans. De camping wordt in het bestemmingsplan positief bestemd door middel van een aanduiding in het bos ter plaatse van de bestaande camping. Er bestaat echter een redelijke kans dat de camping binnen de planperiode zal worden opgeheven. Gezien de landschaps- en natuurwaarden van het betreffende gebied en omgeving, wordt bij vertrek van deze camping voor een specifieke doelgroep, via wijziging de aanduiding van de plankaart gehaald.

Ad 3. Het wonen in het bos

Karakteristiek voor Bavoort en een deel van Waterloo is het “wonen in het bos”. Een deel van de bebouwing langs de Waterlooweg en vrijwel geheel Bavoort ligt in een bosachtig gebied. Voor Bavoort is een extra beschermende regeling in het bestemmingsplan wenselijk. De tuinen en erven bij de woningen in het bos zijn voorzien van de aanduiding “Bos”, welke in de voorschriften gekoppeld is aan een aanlegvergunningstelsel, bijvoorbeeld voor het vellen en rooien van bomen. Het gaat hier dus niet om de eventuele waarde van solitaire bomen, maar om het beschermen van het bos als geheel.

Voor de aanlegvergunning is maximaal aansluiting gezocht bij de aanlegvergunning binnen de omliggende bosbestemming “Bos met meervoudige doelstelling”.

Groen en water

De buurtschappen ogen allen zeer groen. Het groene karakter ontstaat door de veelal grote groene percelen en de ligging aan de rand van weiland of bos. Het openbaar groen speelt slechts een beperkte rol. Het openbaar groen bestaat uit diverse groene bermen langs wegen en een enkel grasveld in Stoutenburg.

De bestemming “Groen” is vooral gehanteerd voor bermen met waardevolle bomenrijen (zie hierboven), het overige groen is geregeld binnen de wegenbestemmingen.

De Heiligerbergerbeek en afgeleide beken in Bavoort zijn van een zodanige betekenis, dat deze specifiek in het plan worden vastgelegd in de bestemming "Water". De Heiligerbergerbeek vormt een belangrijke ecologische verbindingszone. Het is van belang om in ieder geval een strook van 10 m breed langs de beek vrij te houden van bebouwing. Om deze ecologische verbindingszone te beschermen wordt deze strook voorzien van een dubbelbestemming "Ecologische verbindingszone".

Voor het beleid met betrekking tot verkoop van openbaar groen heeft de gemeente inmiddels een duidelijk traject uitgezet. In de buurtschappen is nergens sprake van de eventuele verkoop van openbaar groen aan particulieren. Het bestemmingsplan heeft hier dan ook geen rekening mee te houden.

Agrarisch gebied

De bestaande weilanden in het buurtschap Stoutenburg worden conform hun huidige functie bestemd tot "Agrarische doeleinden". Voor de inhoud van de bestemming wordt aangesloten bij het in 1996 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied. Vanuit de Hessenweg wordt men nog op diverse plaatsen het achterliggende agrarisch gebied gewaar. Deze "doorzichten" dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te worden.

Conclusies landschap en natuur

- *in het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van waardevolle bomen/ bomenrijen.*
- *de bestaande bosgebieden in Bavoort en Waterloo bestemmen tot "Bos met meer-voudige doelstelling", conform de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 1996.*
- *beschermen van het "wonen in het bos" in Bavoort, door de aanduiding "Bos" binnen de woonbestemming op te nemen.*
- *voor het voormalige AZC-terrein in de buurtschap Waterloo wordt uitgegaan van een bosbestemming, met een aanduiding voor de bestaande militaire camping in het bos*
- *de bestaande weilanden in Stoutenburg bestemmen tot "Agrarische doeleinden", conform de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 1996.*
- *het bestemmingsplan dient in ieder geval mogelijkheden te bieden voor herinrichting van de openbare ruimte.*
- *een strook van 10 m langs de Heiligerbergerbeek voorzien van een dubbelbestemming "Ecologische verbindingszone"*



Driesprong Stoutenburg

2.4. Infrastructuur en milieu

Verkeersstructuur

De buurtschappen zijn allen, met uitzondering van de Schutterhoeftlaan, gelegen aan wegen met een duidelijke functie voor het doorgaande verkeer. Slechts op enkele plaatsen hebben de wegen het karakter van een woonstraat, zoals de Schutterhoeftlaan en het Molenhoekje. Ook de verkeersfunctie van de Waterlooweg is beperkt: naast de ontsluiting van woningen langs deze weg vormt het een toegang voor wandelaars en fietsers naar het achtergelegen bosgebied.

Omdat de lange rechtstanden van de Schutterhoeftlaan uitnodigde tot te hard rijden, is voor deze weg reeds enige tijd geleden het 30 km regime ingevoerd, samen met een aanbrengen van een aantal drempels.

De wegen in Stoutenburg vormen een veelgebruikte sluiproute in de ochtend- en avondspits, om de files op rijkswegen A28 en A1 te vermijden. De oplossing voor dit probleem wordt gezocht in het enerzijds ontmoedigen van het gebruik als sluiproute en het anderzijds uitbreiding van de capaciteit van de A28 en de A1.

Voor zowel Stoutenburg als Bavoort is de max. snelheid op diverse wegen teruggebracht. Voor beide buurtschappen geldt dat momenteel onderzoek wordt verricht naar de noodzaak van eventuele extra snelheidsbeperkende maatregelen.

Het bestemmingsplan moet in ieder geval voldoende flexibiliteit bieden om wijzigingen in de inrichting van het openbaar gebied aan te brengen.

Infrastructurele belemmeringen

In het plangebied bevinden zich diverse leidingen :

- een rioolpersleiding langs de Arnhemseweg in Bavoort,
- twee aardgastransportleidingen, waarvan een in Waterloo en een in Stoutenburg.

Deze leidingen kunnen in de toekomst een belemmering vormen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarom zijn de bovengenoemde leidingen als aanduiding "rioolpersleiding" en als dubbelbestemming "Zone aardgastransportleiding zone A en B" op de kaart aangegeven. De in acht te nemen afstanden zijn in de voorschriften vertaald.

Grondwaterbescherming

Voor een klein deel van het plangebied Stoutenburg geldt een boringsvrije zone. Een boringsvrije zone in het kader van de Provinciale milieuverordening Utrecht 1995 is een gebied met beperkte bescherming inzake het grondwater; een dergelijke zone is gelegen rond een waterwingebied. Volgens de huidige PMV (er wordt gewerkt aan een wijziging) is het in boringsvrije zones verboden boorputten op te richten of te hebben en de slecht doorlatende laag aan te tasten. In dit gebied mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd op een diepte van meer dan 10 m onder maaiveld.

Het bestemmingsplan maakt geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk, waarbij de grondwaterwinning in het geding zal komen.

Riolering

Alle percelen binnen het plangebied zijn aangesloten zijn op de riolering, met uitzondering van 4 percelen in Bavoort. Het beleid is er op gericht om het hemelwater op eigen erf af te voeren.

Voor Waterloo is het systeem afgekoppeld, voor Bavoort is sprake van een gemengd stelsel en voor de overige twee buurtschappen is het systeem niet afgekoppeld.

Milieu/ akoestisch onderzoek

Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, te weten een nieuwe woning aan de Hessenweg in Stoutenburg (geldende bestemmingsplan gaf reeds bouwmogelijkheid), waarvoor akoestisch onderzoek vanwege het wegverkeerslawaaï vanwege de Hessenweg is verricht. De benodigde ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is inmiddels van de provincie Utrecht verkregen.

Milieu/ bodemkwaliteit

Er zijn slechts weinig gegevens over de bodemkwaliteit beschikbaar. De historie van het plangebied is betrekkelijk overzichtelijk. Tot aan de bouw van de buurtschappen is het gebied voor agrarische doeleinden en bosbouw gebruikt. Gezien de historie is het gehele gebied over het algemeen dan ook onverdacht wat betreft bodemverontreiniging.

Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen gedurende de planperiode zal te zijner tijd worden nagegaan of er sprake is van een verminderde bodemkwaliteit.

Conclusies infrastructuur en milieu

- *het bestemmingsplan dient in ieder geval mogelijkheden te bieden voor herinrichting van de openbare ruimte.*
- *bestaande rioolpersleiding en aardgastransportleiding aangeven op de kaart en vertalen in de voorschriften.*
- *ten behoeve van de bouw van een woning aan de Hessenweg in Stoutenburg is inmiddels ontheffing verkregen in het kader van wegverkeerslawaaï.*

2.5. Wonen

Woningvoorraad

De belangrijkste functie in de vier verschillende gebieden is het wonen. Op dit moment bevinden er zich 156 woningen in de vier gebieden samen.

Gebied	Aantal woningen
Bavoort	31
Schutterhoeftlaan	50
Stoutenburg	49
Waterloo	26
Totaal	156

De meeste woningen zijn in de eerste helft van de vorige eeuw gebouwd. De woningen bestaan uit vrijstaande en half-vrijstaande woningen. Gestapelde of rijtjeswoningen komen niet voor. De woningvoorraad bestaat hoofdzakelijk uit koopwoningen. Alleen in Stoutenburg bevinden zich 6 huurwoningen van de woningbouwvereniging WSL.

Nieuwe woningen

Nieuwe woningen worden in principe niet toegestaan. In Stoutenburg biedt het geldende bestemmingsplan nog een bouwmogelijkheid voor een woning die overgenomen wordt in het voorliggende bestemmingsplan. Het gaat om een vrijstaande woning in het bebouwingslint langs de Hessenweg, tussen de woningen nrs. 59 en 61.

Naar aanleiding van een amendement bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad op 3 juli 2003 (zie ook bijlage) is voor het perceel Doornseweg 20 in Waterloo alsnog een uit te werken woonbestemming opgenomen voor de bouw van max. 5 woningen op het perceel. Conform het amendement zijn de bepalingen uit het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in Hoofdzaken" van 1959 overgenomen in de bestemming Woondoeleinden (uit te werken) voor het betreffende perceel.

Bestemmingsregeling wonen

Het voorliggende bestemmingsplan legt voor het overige het accent op het ontwerpen van een goede beheersregeling voor de buurtschappen.

De woningen in Stoutenburg zijn thans nog geregeld in het oude bestemmingsplan Buitengebied. De regeling voor wonen in het buitengebied is over het algemeen, zo ook in de gemeente Leusden, veel beperkter qua uitbreidingsmogelijkheden, als de regelingen voor de bebouwde kom. Dit onderscheid wordt in Nederland heel bewust toegepast, om de hoeveelheid bebouwing in de buitengebieden te beperken.

De max. bouwmogelijkheden voor woningen in het buitengebied is beperkt: de inhoud van de woningen mag maximaal 600 m³ bedragen. De meeste woningen in de buurtschappen overschrijden deze norm. Uitbreiding zou in dat geval niet mogelijk zijn.

De standaard-bebouwingregeling voor de bebouwde kom van Leusden is veel ruimer: de woningen worden voorzien van een ruim bebouwingsvlak. Een max. inhoudsmaat wordt in de bebouwde kom niet gehanteerd. De uitbreidingsmogelijkheden



Woning (Waterloo)

worden veel eerder begrensd door de ruimtelijke mogelijkheden op de verschillende percelen.

De buurtschappen zijn destijds bewust buiten het bestemmingsplan Buitengebied 1996 gehouden. Ook gezien het feit dat de buitengebiedregeling voor deze buurtschappen veel te beperkend zou zijn, ligt het voor de hand om voor de woonregeling aan te sluiten bij de bebouwde kom. In het hoofdstuk 3 "Planopzet" wordt nader ingegaan op de mogelijkheden voor uitbreiding van de woning.

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

De buurtschappen zijn bij uitstek "woon"-gebieden: andere functies dan wonen zijn slechts in beperkte mate te vinden. Gezien de toenemende behoefte aan de mogelijkheid voor werken aan huis, staat de gemeente in principe positief tegenover deze ontwikkeling, zonder echter de mogelijke nadelen uit het oog te verliezen. Binnen de ruimtelijk-functionele opzet van bestaande woongebieden zijn de mogelijkheden namelijk veelal beperkt. Voorkomen dient te worden dat er overlast voor het wonen ontstaat, omdat bijvoorbeeld het verkeerssysteem niet inspeelt op andere functies en de gevolgen van die andere functies. Dit pleit ervoor om voor de buurtschappen 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.

Conclusies wonen

- *geen nieuwe woningen toestaan, met uitzondering van een bestaande bouwmogelijkheid voor een woning aan de Hessenweg in Stoutenburg en een (uit te werken) woonbestemming voor het perceel Doornseweg 20 in Waterloo.*
- *voor de woningen de standaardregeling voor de bebouwde kom toepassen.*
- *in het bestemmingsplan een vrijstelling opnemen, waarmee onder voorwaarden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk gemaakt worden.*



Café-restaurant Bavoort



Broodfabriek (Stoutenburg)

2.6. Overige functies

Horecavoorzieningen

In de buurtschappen zijn momenteel drie horecabedrijven gevestigd, te weten:

1. Chalet Waterloo (Doornseweg 18) te Waterloo;
2. Café-restaurant Bos en Heide (Doornseweg 29) te Waterloo;
3. Café-restaurant Bavoort (Treekerweg 28) te Bavoort;

De horecabedrijven zijn in de loop der jaren uitgebreid. De ruimtelijke mogelijkheden zijn echter zeer beperkt, gezien ook de benodigde aantal parkeerplaatsen op de percelen. Voor Bavoort zijn de parkeerproblemen in het verleden verminderd door extra parkeerplaatsen aan te leggen aan de overzijde van de weg. De parkeerfunctie van deze gebieden is in het bestemmingsplan specifiek vastgelegd.

In de buurtschappen bevinden zich diverse trafo-gebouwtjes. Deze nutsvoorzieningen zijn specifiek bestemd tot "Maatschappelijke voorzieningen" (code nutsvoorzieningen).

Bedrijven

Er bevinden zich momenteel twee bedrijven in de buurtschappen, te weten:

1. Broodfabriek v.d. Klettersteeg in Stoutenburg (Hessenweg 46);
2. Schotelantennebedrijf Hertzinger in Waterloo (Waterlooweg 12);

De bedrijven liggen veelal in de nabijheid van woonbebouwing. De aanwezigheid van woonbebouwing in de nabijheid legt beperkingen op aan de ontwikkeling van de bedrijven. Voor het bedrijf in Waterloo is de ligging nabij natuur- en landschappelijk waardevolle gebieden essentieel voor de bestemmingsregeling.

Voor het schotelantennebedrijf is uitgegaan van een reeds verleende bouwvergunning, maar nog niet gerealiseerde (geringe) uitbreiding. Verdere uitbreiding wordt niet toegestaan.

Voor de broodfabriek is op verzoek van de eigenaar enige uitbreiding geregeld, onder de voorwaarde dat het bestaande en toekomstige bedrijfsgebied door middel van een groensingel wordt afgeschermd van het buitengebied. Op de plankaart is voor deze aan te leggen groensingel de bestemming "Afschermend groen" opgenomen. Er is bewust gekozen voor een groensingel met een minimum breedte van 10 m, omdat deze breedte het mogelijk maakt om zowel bomen als onderbeplanting aan te brengen. Deze combinatie vormt een element wat in het landschap ook als een groen element ervaren zal worden.

Het bedrijf is de afgelopen jaren een aantal keren uitgebreid met behulp van toepassing van artikel 19 procedure. Overwegingen daarbij waren enerzijds het gewenste behoud van werkgelegenheid en anderzijds de mogelijke overlast voor de woonomgeving. In de huidige situatie worden overlastsituaties zorgvuldig door het bedrijf vermeden. Bij een volgende grootschalige uitbreiding moet echter nadrukkelijk de vraag gesteld worden in hoeverre dit grote bedrijf nog past in zijn kleinschalige buurtschapomgeving.

De verschillende omgevingsfactoren van beide bedrijven leiden ook bij het toestaan van bedrijvigheid tot een verschillende bestemmingsregeling.

Om te voorkomen dat ter plaatse van deze bedrijfsbestemmingen milieuhygiënische problemen ontstaan wordt in het bestemmingsplan een nadere milieuzonering opgenomen, welke is afgestemd op de directe nabijheid van woningen en kwetsbare natuur- en landschappelijk waardevolle gebieden rond deze bedrijven.

Teneinde milieuhinderlijke bedrijven uit te sluiten wordt in het bestemmingsplan een bedrijvenlijst, ook wel genoemd "Staat van Bedrijfsactiviteiten", opgenomen. Deze lijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting.

Door de bestaande bedrijven in het bestemmingsplan specifiek te bestemmen, wordt voorkomen dat ter plaatse bedrijven ontstaan, welke mogelijk (meer) hinder kunnen veroorzaken voor de woonomgeving. Hieraan kan een regeling toegevoegd worden, waarin wordt beoogd met recht, behalve het huidige bedrijfstype, ook zeer lichte bedrijven toe te staan (bedrijven in de milieucategorie 1). Voor de broodfabriek wordt met recht ook de lichte milieucategorie 2 toegestaan.

Voor de vestiging van geheel nieuwe bedrijven wordt in het plan geen ruimte geboden.

Conclusies overige functies

horeca- en nutsvoorzieningen

- *bestaande voorzieningen worden als zodanig bestemd*
- *vanwege de parkeerbehoefte van de horecabedrijven slechts beperkt uitbreidingsmogelijkheden toestaan*

bedrijven

- *bestaande bedrijven positief bestemmen*
- *bij de bestemming van de bedrijven rekening houden met nabijheid van woonbouw en –speciaal voor het schotelantennebedrijf in Waterloo- de ligging nabij natuur- en landschappelijk waardevolle gebieden*
- *Enige uitbreiding van de broodfabriek in Stoutenburg toestaan, onder de voorwaarde dat het bedrijfsgebied wordt afgeschermd van het buitengebied door middel van een groensingel*
- *bestaande bedrijven specifiek bestemmen, met recht zijn ook andere lichte bedrijven toegestaan in de categorie 1 (schotelantennebedrijf) of in milieucategorie 1 en 2 (broodfabriek);*
- *geen ruimte bieden voor vestiging van geheel nieuwe bedrijven*

3. 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 hoeft 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, én
- 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 en tuinen

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

Rijteswoningen en gestapelde woningen komen in de buurtschappen niet voor.

Uitbreiding aan de voorkant

Het bebouwingsvlak is aan de voorkant (straatzijde) overwegend strak langs de bestaande gevel gelegd. Bij 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.

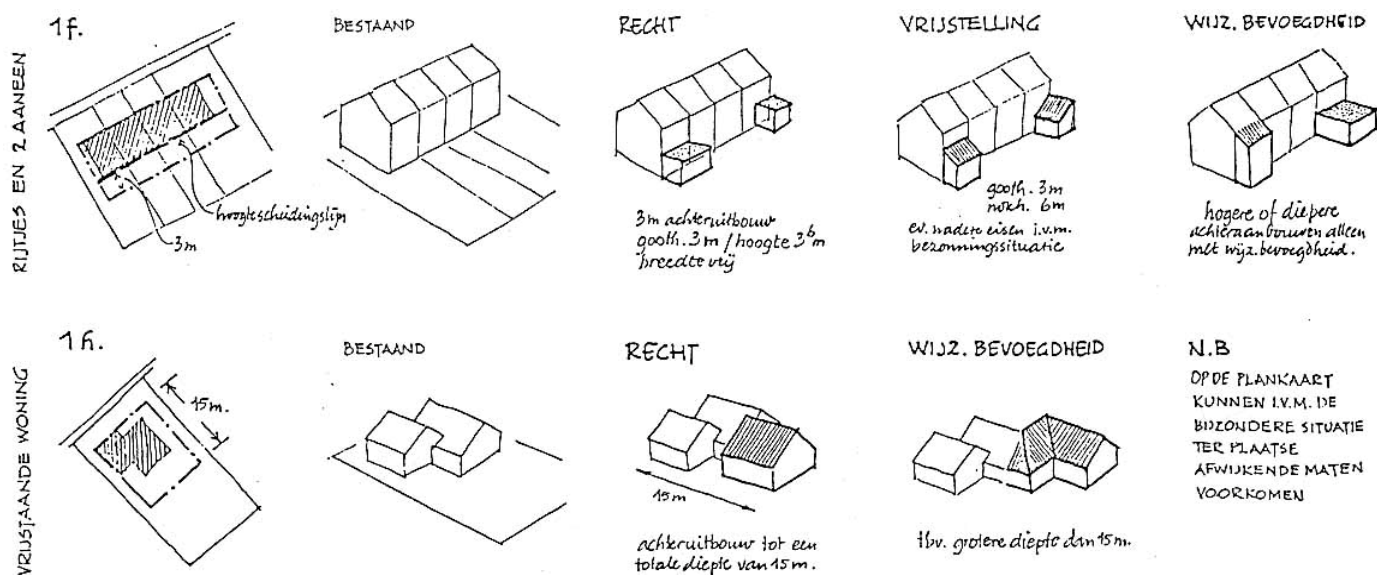
In het algemeen kan aan de voorkant als recht dus niet worden uitgebreid. Soms is dit toch mogelijk, indien een sprong in de voorgevel aanwezig is, waardoor in het bebouwingsvlak aan de voorzijde enige ruimte ontstaat. Ook behoeft een bescheiden aanbouw aan de voorkant, in de vorm van een erker of een uitbouw ten behoeve van de hoofdingang, ook bij 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 in principe slechts van een beperkte omvang zijn, maximaal 6 m², 3 m goot- en 6 m nokhoogte.

Voor half-vrijstaande woningen waarvan de uitbreiding rond de hoek van de woning plaatsvindt, en voor vrijstaande woningen, geldt een iets grotere oppervlaktemaat, namelijk respectievelijk 8 m² en 10 m².

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

Daar waar voldoende ruimte aanwezig is, biedt het bebouwingsvlak aan de zijkant als recht ruimte voor uitbreiding van de woning: het bebouwingsvlak is bij half vrijstaande woningen (hv) verruimd tot een maximum van 3 m naast de bestaande zijgevel, bij vrijstaande woningen (v) tot 5 m (tot een totale maximum breedte van de woning van 20 m). Bij het tekenen van het bebouwingsvlak is telkens een strook van 3 m tot de zijdelingse erfgrens aangehouden, welke in principe onbebouwd dient te blijven. Uitgangspunt daarbij is te voorkomen dat open tussenruimtes tussen woningblokken dichtslibben. Bij vrijstaande woningen in het bijzonder om het typerende, open straatbeeld te handhaven. In de strook van 3 m langs de 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).



Uitbreiding aan de achterkant

Alle half vrijstaande (hv) woningen hebben aan de achterkant van de woning als recht 3 m uitbreidingsmogelijkheid voor de begane grondverdieping, mits de tuin diep genoeg is. Als maat tussen twee tegenover elkaar liggende achtergevels is daarbij in principe een minimum van 10 m (2 x 5 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 achteraanbouw 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. Omdat een aanbouw over twee verdiepingen bij vrijstaande woningen mogelijk is, dient minstens een minimum van 16 m tussen twee tegenover elkaar liggende achtergevels gehanteerd te worden.

Extra uitbreidingsmogelijkheden ondiepe woningen

De verschillende buurtschappen herbergen een aantal -meestal oudere- kleine half-vrijstaande woningen. Er zijn een aantal woningen aanwezig met een diepte van slechts 8 m, terwijl de achtertuinen zeer diep zijn. Voor dit soort woningen is het niet bezwaarlijk om de uitbreidingsmogelijkheden aan de achterkant met recht te verruimen. Deze woningen hebben daarom, behalve de standaard-uitbreidingsmogelijkheid van 3 m (met een beperkte hoogte, zie paragraaf 3.3.2.), een extra uitbreidingsmogelijkheid tot een totale diepte van max. 10 m vanaf de voorgevel (tot de bestaande (goot) hoogte van de woning) gekregen.

Aangezien een aanbouw over twee verdiepingen behoorlijk ingrijpend kan zijn voor de achterburen, geldt hiervoor de strikte voorwaarde dat de tuin diep genoeg moet zijn. Als maat tussen twee tegenover elkaar liggende achtergevels (in twee verdiepingen) is daarbij in principe een minimum van 16 m (2 x 8 m) aangehouden, wenselijk uit oogpunt van privacy.

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. 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 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 gelden twee uitzonderingen: de genoemde oppervlakteregeling geldt niet voor vrijstaande woningen en voor half-vrijstaande woningen die op de plankaart specifiek zijn aangeduid met "grotere woningen toegestaan". Het vlak voor "Wonen" mag bij deze 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". Omdat de regeling aan vrijstaande woningen zeer ruime bouw mogelijkheden biedt, wordt voor vrijstaande woningen (en specifiek aangeduide hv woningen) kritisch omgegaan met het eventueel verlenen van een vrijstelling naar 80 m². In het geval van extreem grote percelen, zoals in Bavoort, lijkt deze verruiming geen probleem, mits het wonen in het bos overeind blijft. De standaardregel die de gemeente daarbij hanteert is dat niet meer dan 1/3 deel van het perceel bebouwd mag worden (met woningen én bijgebouwen).

Een voorbeeld:

Voorbeeld 1:	
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 en de dakhelling max. 60° bedraagt.

De hoogte van de uitbreiding van de woning aan de zijkant 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. Bij half vrijstaande woningen is de belasting voor de burens uiteraard groter dan bij vrijstaande.

Deze overweging heeft geleid tot de volgende regeling:

- Achteruitbreidingen aan 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 hoofdgebouw.

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.

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 3, respectievelijk 5 m bedragen. De dakhelling mag niet meer dan 45° bedragen. Bij vrijstaande woningen mogen bijgebouwen, voor zover gelegen naast de zijgevel van de woning, slechts aan een kant van die woning worden gerealiseerd. Deze regel beoogt het open straatbeeld te handhaven.

Toch zal het duidelijk zijn, dat in sommige gevallen de plaats van het bijgebouw op het erf, in samenhang met de bebouwingsmassa (hoogte/goothoogte en lengte in de erfafscheiding) van dat gebouw, onevenredige belasting van het woongenot van de burens kan betekenen. Een te grote beschaduwning van het terras en van de gevel kan bijvoorbeeld een verlies aan bezonning en energie betekenen. Om dit risico te beperken

hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid gekregen nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en de hoogte van bijgebouwen, indien het voornemen bestaat deze in de erfscheiding te bouwen of binnen een strook van twee meter langs de erfscheiding.

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

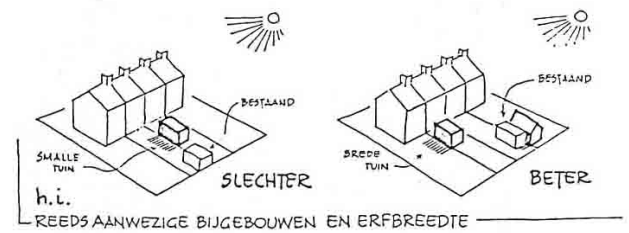
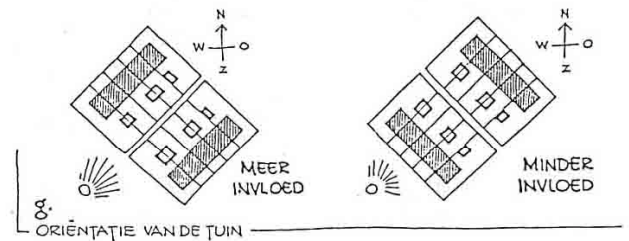
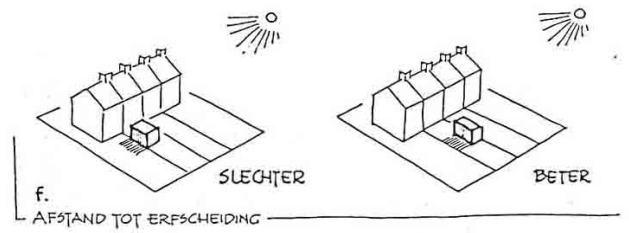
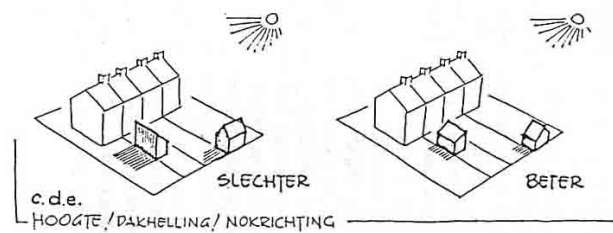
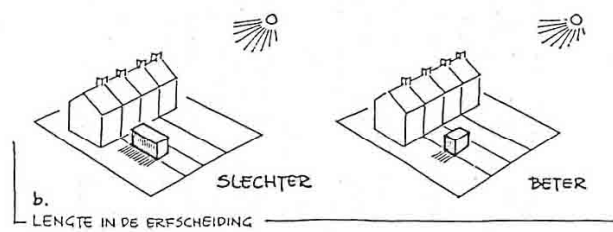
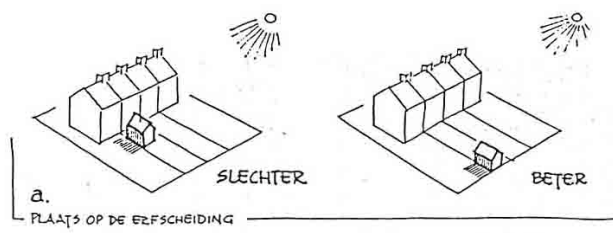
De mogelijkheid dat een bijgebouw licht en lucht wegneemt op een "benadeeld" erf hangt samen met een groot aantal factoren. Het betreft een aantal objectieve factoren:

- a. de plaats van het gebouw langs de erfscheiding (een bijgebouw dat zonlicht wegneemt op de gevel en op het terras direct aansluitend bij de achtergevel van de woning is vaak meer belastend dan een bijgebouw achter op het erf; bij oosttuinen ligt de situatie anders omdat daar veelal een terras achter op het erf wordt aangelegd);
- b. de lengte van het gebouw in de erfscheiding (hoe langer het bijgebouw in de erfscheiding, des te meer belasting);
- c. de hoogte en goothoogte van het gebouw (hoe hoger de wand, des te groter het schaduwvlak);
- d. de dakhelling (een flauwe dakhelling geeft een groter bezonningsvlak);
- e. de nokrichting (een nokrichting haaks op de erfscheiding geeft een grotere wand en is daardoor hinderlijker);
- f. 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 burens zichzelf al storen is er uiteraard geen bezwaar tegen de bouw van een bijgebouw: de erfscheiding is hier voor de burens toch al niet meer zichtbaar);
- i. de breedte van het "benadeelde" erf; een erf van 5 m breedte wordt eerder nadelig belast dan een erf van een hoekwoning met een breedte van bijvoorbeeld 10 m, waar meer onbeschaduwde ruimte overblijft.

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

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

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, welke maten later nog zijn aangepast.



situering bijgebouwen

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

Of bovenstaande nadere eisen worden gesteld is met name afhankelijk van de aanwezigheid van naastgelegen percelen. Bij vrijstaande woningen is het niet altijd nodig om nadere eisen te stellen. In veel tuinen zijn de mogelijkheden groter; òf 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 burenen 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 2003. De wetswijziging heeft o.m. tot gevolg dat het bouwen van overkappingen in de voortuin niet meer vergunningvrij zijn.

Om een overkapping vergunningvrij op het achtererf of zijerf te kunnen oprichten is de regeling als volgt: de overkapping mag niet groter zijn dan 30 m², niet hoger zijn dan 3 m en er niet toe mag leiden dat meer dan 50% van het achter- respectievelijk zijerf bij de betreffende woning of gebouw wordt bebouwd.

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 hoofdroutes, 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 woonerfgroen;
- 5 de verkeersfunctie van hoofdstraten wordt niet belemmerd;
- 6 de beeldkwaliteit van hoofdstraten en doorgaande routes wordt niet nadelig beïnvloed;
- 7 het uitzicht op hoeken/kruisingen wordt niet belemmerd;
- 8 het type woning verzet zich niet nadrukkelijk tegen het parkeren in de voortuin.

- B. Binnen 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 burens te worden beoordeeld. Het heeft weinig zin om hiervoor algemene maten en afstanden op te stellen. Per aanvraag zal een integrale afweging moeten plaatsvinden waarbij de volgende aspecten in relatie tot de 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 burens.

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 wo-

nen gerichte functie van de betreffende bebouwing in redelijke mate intact blijft. De bouwmogelijkheden ten behoeve van de praktijkruimte beperken zich tot de mogelijkheden die binnen een vlak voor "Wonen" en "Erven" bestaan voor de woning en de bijgebouwen. De behoefte aan een praktijkruimte kan reden zijn voor de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van 80 m² aan bijgebouwen. De mogelijkheid daartoe hangt uiteraard samen met de situering van de woning en het type woning. Bij vrijstaande 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 in 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 voor-

schriften 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. Bestemming woondoeleinden (uit te werken)

Voor het perceel Doornseweg 20 in Waterloo zijn de oude bepalingen uit bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in Hoofdzaken" van 1959 vertaald in de bestemming Woondoeleinden (uit te werken) voor het betreffende perceel. De uitwerkingsregels zijn als volgt :

- het aantal woningen mag niet meer dan vijf bedragen;
- de oppervlakte van bij elke woning behorende gronden dient ten minste 1000 m² te bedragen;
- woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- de afstand tussen een woning en de weg waaraan de woning wordt gebouwd mag niet minder dan 15 m bedragen, daarmee wordt aangesloten bij de bestaande rooilijn;
- de som van de afstanden tussen een woning en de zijdelings aan die woning grenzende woningen aan dezelfde zijde van de weg mag niet minder dan 40 m bedragen en de kleinste van die afstanden niet minder dan 10 m;
- de voorgevelbreedte van een woning mag niet minder dan 7 m bedragen;
- van woningen mag de goothoogte niet meer dan 4 m en de hoogte niet meer dan 9 m bedragen;
- op geen van de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- burgemeester en wethouders wijzen bij het uitwerken de gronden aan als "Wonen", "Erven" en "Tuinen", waardoor daarop de desbetreffende bestemmingen van overeenkomstige toepassing zijn.

3.4. Bestemming horeca en maatschappelijke voorzieningen

Voor de bestemmingen "horeca" en "maatschappelijke voorzieningen" geldt dat slechts gebouwd mag worden binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken. Voor elk bebouwingsvlak is het max. bebouwingspercentage en max. toegestane goot/hoogte op de kaart vermeld. Per horecabedrijf is een in pandige bedrijfswoning toegestaan, met een max. inhoudsmaat van 600 m³.

3.5. Bestemming bedrijven

De twee bestaande bedrijven in het plangebied zijn bestemd tot "**Bedrijven**". De bestemming "Bedrijven" is zodanig ingericht, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieu-hygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Om milieu-overlast voor de nabijgelegen woningen te voorkomen, heeft een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, door middel van het gebruik van een bedrijvenlijst. Deze zogenaamde "Staat van Bedrijfsactiviteiten"¹⁾ is als bijlage bij de

¹⁾ Ontleend aan "Bedrijven en Milieuzonering", geheel herziene uitgave, Uitgeverij VNG, Den Haag (1999).

voorschriften opgenomen.

Om milieuhygiënische en planologische redenen is de bedrijvenlijst nader ingeperkt en daarmee toegesneden op de concrete situatie.

Zonering op basis van milieu-effecten

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

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

De milieuzonering in voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de ligging van de twee bedrijven in de nabijheid van woonbebouwing. Voor het schotelantennebedrijf aan de Waterlooweg in Waterloo geldt daarbij nog de overweging van landschappelijke en natuurwaarden ter plaatse. Met name vanwege deze landschappelijke en natuurwaarden zijn maximaal toelaatbaar bedrijven die in de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten" in de categorie 1 vallen. Categorie 1 betreft slechts "zeer lichte" bedrijvigheid, waarbij de grootste afstandsmaat ten opzichte van woonbebouwing 10 m bedraagt. Het bestaande schotelantennebedrijf valt binnen deze milieucategorie 1.

Voor de broodfabriek, gelegen in een overwegend agrarisch gebied, geldt deze extra overweging van landschaps- en natuurwaarden ter plaatse niet. Desalniettemin kan hier zware bedrijvigheid gezien de ligging in de nabijheid van woonbebouwing niet worden toegestaan. Uit milieuhygiënisch oogpunt zijn ter plaatse van de broodfabriek maximaal toelaatbaar bedrijven die in de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten" in de categorie 2 vallen.

De broodfabriek valt nu in een hogere milieucategorie dan met recht kan worden toegestaan. Om te voorkomen dat het betreffende bedrijf wordt wegbestemd, is voor dit bedrijf een specifieke code op de plankaart opgenomen, te weten :

br broodfabriek

Dit betekent dat de bestaande broodfabriek in Stoutenburg bestemd is voor broodfabriek én voor bedrijven uit de lijst in de milieucategorieën 1 en 2. Mocht het bedrijf in de toekomst naar elders vertrekken, dan zijn ter plaatse bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan.

Door middel van een **vrijstellingsbevoegdheid** zijn op bestaande bedrijfsperven bedrijven uit dezelfde of één hogere milieucategorie toelaatbaar, mits ze voldoen aan

de afstandsmaten die behoren bij de als recht toegestane milieucategorieën. De hoogste milieucategorie die daarmee in het plan (met vrijstelling) wordt toegestaan, is milieucategorie 3. Om die reden zijn in de bijlage de bedrijven, die vallen in de milieucategorie 4 t/m 6 weggelaten.

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

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

Nadere inperking van de bedrijvenlijst

Ten opzichte van de basislijst van de VNG heeft een nadere inperking van de Staat van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, vanwege milieuhygiënische en planologische redenen.

In de eerste plaats is de categorie detailhandels- en horecabedrijven (m.u.v. catering) uit de Staat (SBI-code 52 en 55) weggelaten, omdat het niet gewenst is detailhandel met recht overal ter plaatse van de bedrijfsbestemmingen in de buurtschappen toe te staan. Detailhandel dient plaats te vinden ter plaatse van de detailhandelsbestemmingen

In de tweede plaats bevat de basislijst van de VNG ook enkele activiteiten, die naar hun aard niet thuis horen in een bedrijfsbestemming. Gedoeld wordt op maatschappelijke dienstverlening en bepaalde sport- en recreatieactiviteiten. Deze categorieën bedrijfsactiviteiten zijn daarom geschrapt uit de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Dergelijke vestigingen en activiteiten krijgen over het algemeen een specifieke bestemming.

In de derde plaats is het planologisch ondenkbaar dat zich binnen een bedrijfsbestemming in de buurtschappen land- en tuinbouwers zouden vestigen. De categorie land- en tuinbouw is derhalve ook grotendeels geschrapt. Van deze categorie zijn de meer industriële activiteiten wel gehandhaafd (agrarische hulpbedrijven, hoveniersbedrijven).

Tot slot is een aantal bedrijfsactiviteiten weggelaten, die in dit gebied niet relevant, danwel niet van toepassing zijn. Het gaat daarbij om de volgende bedrijfsactiviteiten: zeevaart, binnenvaart, visserij, luchtvaart en delfstoffenwinning.

Geluidhinderlijke bedrijven (voormalige categorie A-inrichtingen)

Bedrijven/inrichtingen "die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" en die als zodanig zijn genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb), zijn ter plaatse - gelet op de omgevingssituatie - niet mogelijk en daarom uitgesloten. De betreffende bedrijven/inrichtingen zijn genoemd in de van de voorschriften

deel uitmakende Bijlage Inrichtingen Wet geluidhinder. Die bijlage is afgeleid van Bijlage I bij het Ivb, met toepassing van het bepaalde in artikel 2.4 van dat besluit.

3.6. Bestemming bos en agrarisch gebied

De bestaande bosgebieden in Bavoort en Waterloo zijn bestemd tot "Bos met meervoudige doelstelling", conform de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 1996. Dit houdt in deze bossen een meervoudige doelstelling hebben: zowel natuurbehoud en landschapsbehoud als ook bosbouw, houtproductie en extensieve recreatie.

De bestaande weilanden in Stoutenburg zijn bestemd tot "Agrarische doeleinden", conform de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 1996.

3.7. Bestemming 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.

Wegen

De wegen in het plangebied met een verkeersfunctie die verder gaat dan alleen de ontsluiting van de aanliggende woningen zijn bestemd tot "**Wegen**". Daarbij zijn de bestemmingsvoorschriften gebruikt, zoals die ook voor de wegen in het bestemmingsplan Buitengebied gelden. Daarmee sluit de bestemming naadloos aan bij de bestemming van diezelfde wegen in het buitengebied.

Zowel de rijbaan zelf als de bermen en de fiets- en voetpaden zijn binnen de bestemming opgenomen. Op de plankaart is de categorie-indeling van de wegen als aanduiding aangegeven. Het categorienummer heeft betrekking op de toegestane hoogte van andere bouwwerken (kunstwerken, palen, masten). De onverharde wegen hebben een afzonderlijk categorienummer gekregen.

Woonstraten

Wegen met alleen een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende woningen, zoals het Molenhoekje in Bavoort en de Schutterhoeflaan zijn bestemd tot "Woonstraten".

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 hoeft 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;

Eenzijds geeft deze regeling de nodige vrijheid van handelen bij zeer ondergeschikte herindelingen van de openbare ruimte, zonder dat daarvoor een omslachtige planherziening noodzakelijk is. Anderzijds biedt de regeling voor de bewoner de nodige rechtszekerheid; wijzigingen die voor haar/hem van belang zijn in relatie tot het woon- en/of recreatiegebied 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 situering met omwonenden.

Groen

Het groen met een meer structureel karakter is vastgelegd in de specifieke bestemming "Groen". Bijvoorbeeld wanneer sprake is van waardevolle bomenrijen, is specifiek gekozen voor een groenbestemming. Daarin zijn opgenomen grasvelden, opgaande beplanting, speelplaatsen, taluds langs het water en de diverse in het groen aanwezige voetpaden.

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 vrijstellingsmogelijkheid is echter, dat het structurele karakter van de groenzones gehandhaafd blijft.

Afschermend groen

Het groen met een specifiek afschermend karakter (groensingel rondom broodfabriek in Stoutenburg) is bestemd tot "Afschermend groen".

Water

De waterpartijen, waarvan het behoud gewaarborgd dient te worden zijn specifiek bestemd tot "Water".

Ecologische verbindingszone

De bescherming van de ecologische verbindingszone langs de Heiligerbergerbeek vindt plaats via de regeling van een dubbelbestemming. Doel van deze dubbelbestemming is: ontwikkeling en instandhouding van landschaps- en natuurwaarden in en langs de Heiligerbergerbeek zodanig dat voor flora en fauna verbindingen ontstaan tussen natuur en/of natuurontwikkelingsgebieden.

Ter plaatse van een strook met een breedte van 10 m langs de beek, zijn gebouwen niet toegestaan. Ook andere bouwwerken, zoals schuttingen, zijn uitgesloten in verband met de barrièrewerking die van de bouw ervan uitgaat.

Tenslotte

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

4. OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

4.1. Resultaten inspraak

De resultaten van de inspraak zijn opgenomen in een aparte nota "Resultaten inspraak en overleg".

4.2. Resultaten vooroverleg ex artikel 10 Bro

De resultaten van het artikel 10 overleg en de behandeling van het bestemmingsplan in de Provinciale Planologische Commissie van Utrecht zijn opgenomen in een aparte nota "Resultaten inspraak en overleg".

Overigens is het bestemmingsplan naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad nog op enkele punten aangepast.

4.3. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is voornamelijk consoliderend van aard. Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied blijven beperkt tot uitbreidingen van bestaande gebouwen en/of functies.

Indien er sprake is van ontwikkelingen zijn dit particuliere ontwikkelingen die voor de gemeente budgettair neutraal verlopen.

Bijlage

- Afschrijven 17
- Aanpakken



Amendement

Onderwerp: voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buurtschappen

De gemeenteraad van Leusden, in vergadering bijeen op 3 juli 2003, ter behandeling van het collegevoorstel tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan Buurtschappen.

Overwegende

- dat de gemeenteraad het enig bevoegde orgaan is om bestemmingsplannen vast te stellen en te herzien,
 - dat de raad sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaken' van de gemeente Leusden, vastgesteld op 19 mei 1959 en goedgekeurd door Ged. Staten op 28 maart 1960, niet tot enige wijziging in de bestemming van het perceel Doornseweg 20 heeft besloten,
 - dat het perceel Doornseweg 20 volgens het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaken' van 1959 de bestemming 'bouwen' heeft,
 - dat de raad in meerderheid van oordeel is dat de eigenaar van het perceel hiermee het recht heeft om op het perceel te bouwen,
- dat de raad bij de vernieuwing van bestemmingsplannen veel waarde hecht aan de handhaving van verworven rechten,

Amendeert

Het concept bestemmingsplan Buurtschappen zodanig dat het realiseren van woningbouw (1 à 5 woningen) op het betreffende perceel ook volgens het nu vast te stellen bestemmingsplan mogelijk is.

En draagt het college op, zodra dit bestemmingsplan rechtskracht heeft, om de bestemming van dit perceel conform de bepalingen uit het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaken' van 1959 uit te werken, en de raad hiervan op de hoogte te stellen.

En gaat over tot de orde van de dag.

Fractie VVD

T.G.W. Jansma

Handwritten signatures and initials: D66, Leusden, CWA, and others.