

gemeente leusden

bestemmingsplan 't vliet 2007



gemeente leusden

bestemmingsplan 't Vliet 2007

toelichting
voorschriften
plankaart

vastgesteld d.d.

goedgekeurd d.d.

41-115

6 november 2006

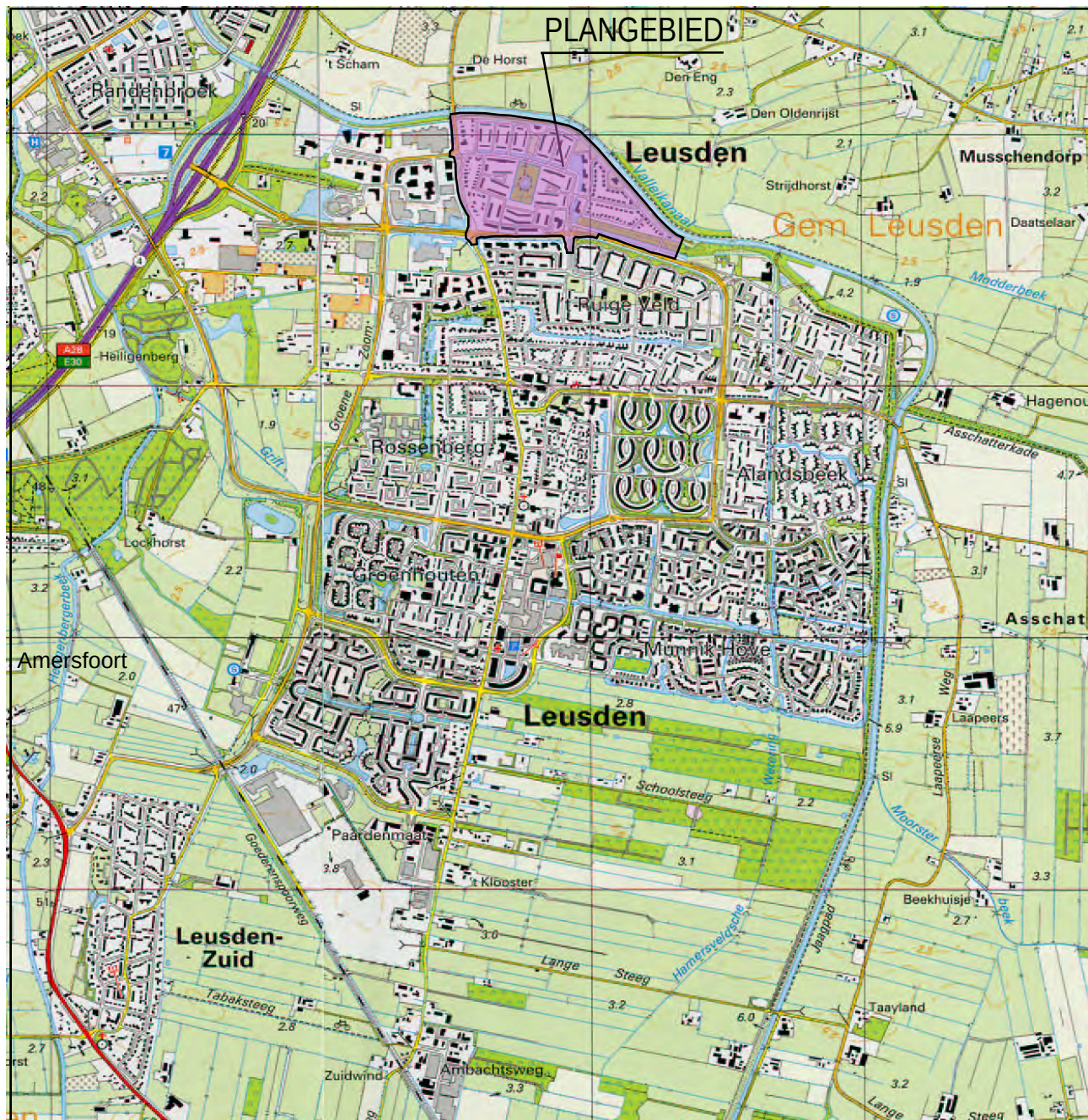
amer adviseurs b.v. ruimtelijke ordening

toelichting

INHOUDSOPGAVE

Blz.

1.	INLEIDING	1
1.1.	aanleiding en doelstelling van het bestemmingsplan	1
1.2.	ligging en begrenzing plangebied	2
1.3.	leeswijzer	2
2.	GEBIEDSBESCHRIJVING	3
2.1.	Ruimtelijke structuur	3
2.2.	Functionele structuur	15
3.	OMGEVINGSASPECTEN	19
3.1.	Cultuurhistorische waarde	19
3.2.	Bodemkwaliteit	19
3.3.	Waterbeheer	19
3.4.	Milieuhinder bedrijvigheid	20
3.5.	Verkeerslawaaï	20
3.6.	Luchtkwaliteit	20
3.7.	Veiligheid	20
3.8.	Kabels, leidingen en straalpaden	21
4.	JURIDISCHE PLANOPZET	23
4.1.	Hoofdopzet	23
4.2.	Wonen, Erven en Tuinen	25
4.3.	Maatschappelijke voorzieningen	28
4.4.	Kantoren	28
4.5.	Openbare ruimte	28
5.	OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31
5.1	Resultaten overleg ex artikel 10 B.r.o.	31
5.2	Resultaten inspraak	31
5.3	Resultaten overleg PPC	31
5.4	Economische uitvoerbaarheid	31
	BIJLAGE	I
B1.	Commentaarnota (los bijgevoegd)	I



plangebied



ligging plangebied

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling van het bestemmingsplan

De gemeente Leusden streeft ernaar om de bestemmingsplannen voor haar stedelijk gebied actueel te houden en heeft daarom besloten een bestemmingsplan op te stellen voor de wijk 't Vliet. De woonwijk 't Vliet is eind jaren '90 gerealiseerd op Basis van het bestemmingsplan 't Vliet 1996. Het bestemmingsplan bevat merendeels globale (uit te werken) bestemmingen voor het woongebied.

De woonwijk is inmiddels in zijn opzet voltooid. De huidige juridische regeling raakt enigszins verouderd en is bovendien – als ontwikkelingsplan – niet optimaal ingericht voor handhaving binnen het bestaande stedelijk gebied. Het onderhavige bestemmingsplan dient de vigerende regeling voor het gehele plangebied van bestemmingsplan 't Vliet 1996 te herzien. Tegelijkertijd dient het bestemmingsplan ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen. Voor het plangebied worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen verwacht. Ontwikkelingen blijven naar alle waarschijnlijkheid beperkt tot kleinschalige aanpassing aan bebouwing en het gebruik van de gronden, zoals respectievelijk uitbreiding van de woning, herinrichting van de openbare ruimte of de ontwikkeling van kleinschalige bedrijfsmatige nevenfuncties.

De woonwijk 't Vliet is eind jaren '90 gerealiseerd aan de hand van het gemeentelijk Programma van Eisen. Hierin werden onder andere uitspraken gedaan over de gemeentelijke ambities ten aanzien van woningtypen, woningdichtheden, wijk- en buurtontsluiting, parkeren, groenvoorzieningen en beeldkwaliteit. Op basis van dit programma van Eisen is in samenwerking met externe partijen een Stedenbouwkundig plan opgezet. Op basis hiervan is een gedetailleerd 'Programma van Eisen ten behoeve van de uitwerking van het plan' vastgesteld. Omdat het plangebied onder regie van de gemeente werd ontwikkeld is zorgvuldig omgesprongen met de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten. 't Vliet is daardoor een woonwijk met een geheel eigen karakter en als zodanig herkenbare en soms markante woonbuurten. Het bestemmingsplan moet daarom voorzien in een regeling die de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk bewaakt.

doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is daardoor, kort samengevat, tweeledig:

- het opstellen van een heldere en actuele beheersregeling voor het gebied;
- de regeling biedt voldoende ruimte aan ruimtelijk gewenste ontwikkelingen.

Uitgangspunt voor voorliggend plan is de huidige bebouwing en het huidige gebruik.

actualiseringsopgave en uniformiteit

Het nieuwe bestemmingsplan maakt onderdeel uit van een actualiseringreeks voor bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van de gemeente Leusden. Het streven is om voor de hele gemeente een uniforme regeling te hanteren. De regeling die zal worden gehanteerd in het onderhavig bestemmingsplan sluit dan ook zoveel mogelijk aan bij het recent opgestelde bestemmingsplannen Rossenberg en Leusden-Zuid.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied is nagenoeg identiek aan de plangrens van het bestemmingsplan 't Vliet 1996, met dien verstande dat de westelijke plangrens enigszins is verschoven waardoor het volledige wegprofiel (inclusief bermen) tot het plangebied kan worden gerekend.

De wijk 't Vliet ligt aan de noordzijde van de bebouwde kom van Leusden. Het plangebied beslaat een woongebied van circa 27 hectare. Het gebied heeft globaal de vorm van een driehoek en wordt begrensd door (zie afbeelding plangebied):

- het Valleikanaal aan de noordzijde, een robuuste ecologische verbindingszone, tevens de grens met het buitengebied ten noorden van Leusden (omgeving Stoutenburg)
- de Randweg aan de Zuidzijde, een belangrijke interne verbindingsweg in Leusden en tevens de hoofdontsluiting van het woongebied;
- de Horsterweg en het Flankement (voormalige tracé Horsterweg) en aan de westzijde.

Ten westen en ten zuiden van het plangebied ligt de kern Leusden. Het plangebied sluit hier aan bij respectievelijk het bedrijventerrein De Horst en het woon- en werkgebied van de wijk 't Ruige Veld. Het centrum van Leusden met tal van belangrijke gemeentelijke voorzieningen ligt op geringe afstand van het plangebied (circa 1,5 km) en is bereikbaar via de historische route Horsterweg/Hamersveldseweg.

1.3. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een toelichting, een set voorschriften en een plankaart. De toelichting, met daarin een beschrijving van de afwegingen en keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de juridische regeling is als volgt opgebouwd:

- **Hoofdstuk 2** omvat een beknopte omschrijving van de huidige situatie;
- In **hoofdstuk 3** wordt stilgestaan bij de ruimtelijk relevante omgevingsaspecten;
- In **hoofdstuk 4** worden deze uitgangspunten vertaald in een juridische regeling, welke beknopt wordt toegelicht;
- **Hoofdstuk 5** omvat, tot slot, de resultaten van inspraak en het gevoerde vooroverleg ex artikel 10 Bro. Ook de economische uitvoerbaarheid komt in dit hoofdstuk aan de orde.

Het juridisch gedeelte van een bestemmingsplan bestaat uit de voorschriften en de plankaart. In de **Voorschriften**, hierin wordt per bestemming een omschrijving gegeven van de doeleinden, bebouwing en het gebruik van de gronden in het plangebied; Op de los bijgevoegde **plankaart**, waarop de bestemmingen en aanduidingen zijn aangegeven.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1. Ruimtelijke structuur

Stedenbouwkundige hoofdpzet

't Vliet laat zich karakteriseren als een architectonisch en stedenbouwkundig zorgvuldig vormgegeven woonwijk op landschappelijk interessante en intrigerende locatie. Het gebied zoekt aansluiting bij de oorspronkelijke landschapselementen zoals het Amsterdamse Bosje, de Horsterweg, de Liniedijk en het Valleikanaal. Gelijktijdig vormt het de grens tussen de kern Leusden en het agrarische, open gebied. Deze grens of overgang is publiek bezit en zal als zodanig altijd onderdeel van het openbaar gebied zijn. Overgangen naar landschappelijk en/of visueel aantrekkelijke gebieden zijn dan ook bewust niet geprivatiseerd. Dit thema 'Randen en grenzen' gaf aanleiding tot verschillen in bebouwingskarakteristiek, waarbij specifieke stedenbouwkundige oplossingen als inspiratie hebben gediend voor eveneens specifieke architectonische uitwerkingen. Differentiatie in woonmilieu's is in de eerste plaats het gevolg van het uitbouwen van de verschillen in plekken. Buurtvorming heeft dan ook een sterke relatie met de in het plan voorkomende grenzen.

De beplanting van het Amsterdamse Bosje, het Valleikanaal en de Liniedijk vormden een belangrijke visuele begrenzing en zijn geïntegreerd in de woonwijk. Het oorspronkelijk agrarisch landschap was opgebouwd uit 'kamers, die werden begrensd door windsingels. De woonwijk kent nu een aantal 'stedelijke kamers' die ieder een eigen gedifferentieerd woonmilieu vertegenwoordigen. De hoofdstructuur van deze kamers is nauw verbonden met de volgende structuurelementen:

- de grens met het agrarisch gebied;
- de Horsterweg;
- het Amsterdamse Bosje;
- de Liniedijk;
- de hoofdontsluitingsroute, en;
- het voorzieningencluster.

De grens met het agrarisch gebied

De noordzijde van het plangebied vormt de overgang van de bebouwing naar het open gebied. Deze rand biedt een prachtig uitzicht op het landschap mede omdat "met de zon mee" wordt gekeken. Enerzijds is getracht zoveel mogelijk mensen van dit uitzicht te laten genieten. Daar staat tegenover dat de randbebouwing in hoge mate de beleving van het silhouet vanuit het agrarisch gebied bepaalt zodat enige beperkingen zullen moeten worden opgelegd. Dit beeld kan niet op grote schaal worden verstoord door bebouwing. De boomgrens (ca 12 meter) geldt daarom als referentie voor de maximale bouwhoogte. Functioneel vormt de dorpsrand een "harde" grens (grote verandering binnen een korte afstand), dit beeld wordt in de bebouwing uitgedragen. Dit uitgangspunt geldt te meer omdat het Valleikanaal de scherpste van de dorpsgrens benadrukt. De rand van het plan bestaat dan ook voornamelijk uit een reeks parallel aan het Valleikanaal geplaatste woningen, met hun openbare zijde (de zijde waar zich de voordeur bevindt) gericht op het landschap. Dit komt ook de sociale veiligheid ten goede, zodat een veilige wandeling langs de dorpsrand mogelijk is.



Woningen aan de dorpsrand (groenzone Valleikanaal)

De hoogte van deze woningen blijft gelimiteerd op maximaal 3 bouwlagen (zonder kap) of 2 bouwlagen (met kap). Indien om welke reden dan ook kappen worden gewenst, dienen deze zich ook nadrukkelijk als kappen te manifesteren. Langs de noordrand is echter veel zonder kap gebouwd. De voorkeur voor 3 lagen zonder kap is ook ingegeven door de gedachte dat het langs de bebouwingsrand aantrekkelijk kan zijn op de 1e verdieping te wonen, zodat het uitzicht maximaal kan worden beleefd.

Op een drietal plaatsen wordt de hoogtebeperking doorbroken. Hemelsbreed in het midden van de rand raakt de strook gestapelde bebouwing in het plan aan de plangrens. Op deze plek wordt uitgegaan van gestapelde woningen in 5 à 6 lagen. Aan weerszijden hiervan, ongeveer in het midden van beide randhelften, zijn eveneens gestapelde elementen gesitueerd, met een bouwhoogte van 4 lagen met een zgn. penthouselaag. Op deze manier ontstaat een harde grens die in horizontale zin enige accenten vertoont, maar over de volle breedte het silhouet van het Amsterdamse Bosje zichtbaar laat.

Het maximaal benutten van de plangrens voor bebouwing houdt altijd in dat de rest van de bebouwing achter deze rand ligt en dus van het begeerlijke uitzicht verstoken blijft. Voor de zone onmiddellijk achter de Valleikanaalbebouwing is daarom gekozen voor een meer symbolische benadering. De ontsluiting van deze zone is primair in de noord-zuid-richting gesitueerd, zodat op regelmatige afstanden doorzicht op het landschap zijn ontstaan.

De Horsterweg

De Horsterweg – nu ten noordwesten van het plangebied – vormt, samen met de Hamersveldseweg, de oorspronkelijke historische drager van Leusden. Ter plaatse van het plangebied bevinden zich ook nog enkele oudere panden, die weliswaar geen bijzondere historische waarde vertegenwoordigen, maar die wel een zeker historisch beeld oproepen. Deze panden zijn gehandhaafd en de ruimte ertussen is opgevuld met vrijstaande woningen. Aan deze woningen zijn geen bijzondere eisen gesteld, zij het dat de hoogte beperkt is tot 2 lagen (met of zonder kap). Hiermee is los van de ontwikkeling van 't Vliet het ruimtelijk karakter van de Hamersveldseweg doorgezet.

Op de hoek van de Flankement en Randweg is ruimte gecreëerd voor een klein kantoor (drie bouwlagen). Naast stedenbouwkundige overwegingen, zoals het markeren van deze wijkentree, speelde ook milieutechnische overwegingen hier een rol. De bebouwing diende tevens het geluidsslek (wegverkeerslawaaï van het nabijgelegen kruispunt) te dichten.

Het Amsterdamse Bosje

Op grond van energetische overwegingen is voor een groot deel van de woningen een noord-zuid-oriëntatie gekregen. Door ter plaatse van het Amsterdamse Bosje de bouwblokken uit elkaar te buigen ontstaat een ruimtelijke structuur in de vorm van een kruis. Hiermee wordt bereikt dat het Amsterdamse Bosje en de zich daarin bevindende vijver de drager vormt voor een oost-west-as die door het hele plan doorloopt en het zicht op (een gedeelte van) het Bosje openhoudt. Het Amsterdamse Bosje is (beperkt) toegankelijk gemaakt.



Sfeerbepalende en markante bebouwing

Het uit elkaar buigen van de nabijgelegen bouwblokken levert tevens op micro-niveau een ruimtelijk beeld op dat refereert aan de structuur van de 'Eurowoningenvijk' (bsp. Rozendaal) en mag worden gezien als een hommage aan de stedenbouwkundige opzet van dit plan. Naar analogie van dit plan zijn ook hier speelvoorzieningen gesitueerd.

De Liniedijk

De Liniedijk is als cultuurhistorisch waardevol relict voor een groot deel gerespecteerd. Een deel van de dijk is in het verleden afgegraven. Het deel oostelijk van het Amsterdamse bosje is integraal gehandhaafd, met uitzondering van een enkele doorsnijdingen ten behoeve van de respectievelijke wijk- en buurtontsluiting. Het westelijk deel is slechts in beperkte mate gehandhaafd: hier hebben de ingrijpendste afgravingen plaatsgevonden. In de liniedijk liggen de restanten van een kleine bunker. De verkaveling is zodanig ingericht dat de voorzijde van dit bunkertje op openbaar gebied gericht is, waardoor het als historisch relict zichtbaar blijft. De randen van de dijk grenzen nagenoeg over de volle lengte aan openbaar gebied. Om het plangebied optimaal te kunnen benutten is het meest oostelijk gelegen, taps toelopend plandeel bebouwd, waarbij de prioriteit is gegeven aan het openbaar houden van de kanaalzijde. Voor het overige zijn de woningen met hun openbare zijde (dat deel waar zich de voordeur bevindt) naar de Liniedijk gericht.

Hoofdontsluitingsroute

De hoofdontsluiting van de wijk is vormgegeven als ontsluitingslus en takt aan op de Randweg. De ontsluitingslus kan worden onderverdeeld in een oost-west georiënteerd en een noord-zuid georiënteerd deel.

De *oost-west-ontsluiting* wordt ruimtelijk bepaald door de boogvorm, het ruime profiel met water en de bebouwing die met het openbaar deel naar de weg is gericht. De noordwand wordt gevormd door woningen die aan een parallel woonpad zijn gesitueerd. De zuidwand bestaat uit twee-onder-een-kap-woningen die rechtstreeks langs de weg liggen. Vooraf is besloten dat de architectuur per straatwand als één geheel herkenbaar dient te zijn.

De *noord-zuid-ontsluiting* is wat zijn westelijke wand betreft eveneens begrensd door twee-onder-een-kap-woningen. De oostelijke begrenzing daarentegen wordt bepaald door een zgn. contra-boog, gevormd door gestapelde woningen. Deze eveneens in één architectuur opgetrokken appartementencomplexen zijn in noord-zuid-richting gesitueerd. De westgevel van deze bebouwing is onmiddellijk in het water gesitueerd.

Voorzieningencluster

Direct bij de aansluiting op de Randweg is ruimte voor de voorzieningen (b.v. kinderopvang) gereserveerd. De voorzieningen zijn, in samenhang met enige gestapelde woningen, aan de westzijde, zuidelijk van de Liniedijk, gesitueerd en vormen de markering van de entree van het plan. Voor de bouwhoogte is ook hier 4 lagen aangehouden. Naast de bakenfunctie ten opzichte van de entree van het plangebied bepaalt het gebouw de entree van het ten zuiden van de Liniedijk gelegen buurtje, dat door de handhaving van de dijk enigszins buiten het beeld van de totale wijk valt.

Door de integratie van deze gestapelde bebouwing in het woonbuurtje zijn mogelijkheden geschapen het gebouw te benutten voor bijzondere woonfuncties, zoals de integratie van lichamelijk en/of geestelijk gehandicapten in de woonomgeving. In dat geval zou tevens een relatie kunnen worden gelegd met de buurtfunctie.



Cultuurhistorische drager: de liniedijk

Wegenstructuur

De woonwijk wordt ontsloten via de Randweg. De twee aantakkingen op de Randweg worden verschillend gewaardeerd. Hetgeen ertoe heeft geleid dat de hoofdontsluiting van de Vlietsingel (en aan de overzijde de Schotkamp) is vormgegeven als rotonde, met een ongelijkvloerse oversteekplaats voor voetganger en fietsers. Het Flankement sluit aan op de Randweg middels een gelijkvloerse kruising. Gescheiden rijstroken en tussengelegen vluchtheuvels en zorgvuldig vormgegeven oversteekplaatsen voor fietsers en voetgangers dienen hier eventuele conflicten tussen de verschillende modaliteiten te voorkomen.

De woonwijk heeft een autoluw karakter. De lus Vlietsingel/Flankement vormt de rugengraat van de verkeersstructuur. Via deze verbinding kan het gemotoriseerd verkeer op twee wijzen vanaf de Randweg, de belangrijke gebiedsontsluitingsweg ten zuiden van het plangebied, het woongebied benaderen. Daarna vertakt de verkeersstructuur in ondergeschikte verblijfsstraten. Hierin is geen sprake van enige hiërarchie, hetgeen zich uit in de bestrating. De meeste woonstraten van zijn van twee zijden toegankelijk. Doodlopende straten komen hier, behoudens de hofjes Damsluis, Duikersluis en het oosteinde van de Veensekom, niet voor.

Tot 2010 heeft de gemeente Leusden de ontwikkelingsvisie 'Bouwen aan een krachtig Leusden' vastgesteld, waarin op hoofdlijnen de ontwikkelingsrichtingen op langere termijn worden weergegeven. Een vitaal Leusden wordt daarbij vooropgesteld waarbij het sociale en culturele welzijn, de ruimtelijke ontwikkeling, economie, verkeer en vervoer en het landelijk gebied belangrijke aspecten zijn. Concreet voor verkeer en vervoer gelden de volgende ambities:

- Goed ontsluiten van Leusden op de Rijkswegen;
- Ontmoedigen van sluipverkeer op het onderliggend wegennet;
- Stimuleren van hoogwaardig openbaar vervoer;
- Verbeteren van de fietsinfrastructuur;
- Inzetten op vervoersmanagement.

Het 'Beleidsplan Verkeer en Vervoer' (juni 2002 vastgesteld) beschrijft op welke wijze aan verkeer en vervoer in Leusden het gewenste perspectief kan worden geboden. Het beleidsplan is gestoeld op drie pijlers: verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. Per pijler zijn doelstellingen geformuleerd. Voor het plangebied betekent dit met name dat er blijvende aandacht is voor de ontsluiting van het plangebied als geheel en het onderhoud en beheer van de belangrijke hoofdfietsroutes die via 't Vliet de kern Leusden met het buitengebied verbinden.

Parkeergelegenheid

In de woonwijken was de parkeerproblematiek in de jaren '80 sterk toegenomen. De bestaande woonwijken bleken destijds veelal niet op het autobezit gedimensioneerd. Bij de aanleg van de woonwijk 't Vliet is daarom zorgvuldig gekeken naar de parkeergelegenheid. De uitgangspunten voor het parkeren zijn bij de wijkontwikkeling ontleend aan het Beleidsplan Verkeer en Vervoer. Enerzijds was er vraag naar parkeer ruimte, aan de andere kant lag in het ongebreideld aanleggen van nieuwe parkeervoorzieningen een potentiële bedreiging voor de openbare ruimte. Om een balans tussen beide te vinden is de parkeernorm destijds vastgesteld op gemiddeld 1,6 parkeerplaats per woning, binnen een afstand van 100 meter van de woning.

Naast de aanleg van parkeergelegenheid in de openbare ruimte is nadrukkelijk aandacht besteed aan de parkeerruimte op eigen erf. Veel woningen hebben aan de straatzijde parkeerruimte voor de woning.



Structuurgroen in 't Vliet

Hoewel dit leidde tot een verminderde parkeerdruk op de openbare ruimte heeft dit beleid in sommige straten geleid tot een sterke mate van verstening (bestrating) in de voortuinen.

Zoals vermeld is de woonfunctie hier dominant. Er zijn geen voorzieningen in de wijk met een bijzondere verkeersaantrekkende werking. Over het algemeen kan worden gesteld dat ook uitgaand van de huidige parkeernormen (zie ASSV, 2004) zich binnen de woonwijk geen bijzondere parkeerproblemen voordoen.

Groenstructuur

De kwaliteit van de openbare ruimte van deze wijk wordt in sterke mate bepaald door een robuuste groenstructuur langs het Valleikanaal, de cultuurhistorisch waardevolle Liniedijk, het centraal gelegen buurtpark (Voorpost en Amsterdamse Bosje) en het weg- en water begeleidend groen langs de hoofdverkeersroutes (Vlietsingel, Flanckement en Randweg) en de belangrijkste watergangen en –partijen. Op diverse plaatsen zijn kleine parkachtige elementen gerealiseerd, die samen met de private tuinen in sterke mate bijdragen aan het groene karakter van deze wijk. De groenstructuur in de wijk rust in zekere zin op drie peilers: het Amsterdamse Bosje, de Liniedijk en een groenwal langs het Valleikanaal. Deze drie elementen waren al voor ontwikkeling van de woonwijk in het plangebied aanwezig. Aan deze peilers zijn in de ontwerpfase twee belangrijke dragers voor de stedenbouwkundige structuur toegevoegd: de ontsluitingsstructuur en een voorzieningencluster.

Het Amsterdamse Bosje

Van de drie aanwezige groenelementen heeft het Amsterdamse Bosje (circa 0,4 hectare) verreweg het meeste natuurwaarde. Om een sluitende exploitatie van het woongebied te bewerkstelligen was het destijds noodzakelijk om een deel van het oorspronkelijke Amsterdamse Bosje binnen de woonwijk te betrekken bij het woongebied. Het deel waarin de bron gelegen is, werd gehandhaafd. Deze gedeeltelijke handhaving betekende samen met het verdwijnen van de agrarische/landelijke omgeving dat een deel van de oorspronkelijke natuurwaarde van het bosje verloren is gegaan. Door een combinatie van de hoge waterstand en de beperkte toegankelijkheid is overigens wel nadrukkelijk getracht de natuurwaarde zoveel mogelijk in stand te houden.

Teneinde uitwisseling van nog aanwezige natuurwaarde in 't Vliet met de omgeving mogelijk te maken zijn groene uitlopers gerealiseerd die het Amsterdamse Bosje verbinden met het Valleikanaal. Tevens is de verbinding van het Amsterdamse Bosje met de Liniedijk gehandhaafd. Hiermee wordt, voor zover de stedelijke omgeving dat toelaat, nog altijd in enige mate een ecologische verbinding tussen de Liniedijk, het Amsterdamse Bosje en de noordelijke uitloper naar het Valleikanaal in stand gehouden.

De Liniedijk

De Liniedijk vormt een onderdeel van de voormalige verdedigingswerken de Grebbelinie. Als zodanig heeft de Liniedijk een belangrijke cultuurhistorische waarde. Deze cultuurhistorische waarde wordt, samen met de landschappelijke waarde, ook in het "Plan voor Natuur en Landschap Leusden (1994)" aan de Liniedijk toegekend. De Liniedijk was een dijklichaam, waarvan het tracé begon aan de rand van Amersfoort en vervolgens afboog rondom de bebouwde kom van Leusden en in zuidelijke richting werd voortgezet en doorloopt tot aan Rhenen. Op een aantal plaatsen binnen de gemeente Leusden heeft de Liniedijk, behalve een cultuurhistorische en landschappelijke waarde, ook een belangrijke natuurwaarde.



Speelplaatsen in het groen

De natuurwaarden zijn in het plangebied beperkt ten gevolge van de nadrukkelijk aanwezige stedelijke omgeving en de hiermee samenhangende afgraving en doorsnijding van de Liniedijk. In het bedrijfsgebied De Horst, ten westen van 't Vliet, is de Liniedijk gedeeltelijk afgegraven.

Bij aanleg van de woonwijk 't Vliet is ervoor gekozen om de cultuurhistorische waarde zoveel mogelijk te behouden. Conform met de Provincie Utrecht gemaakte afspraken is het oostelijk deel van de Liniedijk geheel gehandhaafd. De dijk is daardoor een robuust element binnen de stedelijke groenstructuur geworden.

Het westelijk deel van de dijk is op enkele plaatsen afgegraven ten behoeve van de ontsluiting van het gebied en de bouw van woningen tussen het Flankement en de aanwezige kleine bunker (het meest westelijke deel), en ter hoogte van het Amsterdamse Bosje.

Op de plaatsen waar de Liniedijk is afgegraven, is de woningbouw waar mogelijk zodanig geprojecteerd dat het oude profiel herkenbaar blijft, waardoor de continuïteit van de dijk in de beeldvorming zoveel mogelijk wordt vastgehouden. De aanwezige restanten van een kleine bunker op het westelijk deel van de Liniedijk zijn op zichzelf niet bijzonder waardevol. Toch is bij de aanleg van de wijk gestreefd naar behoud van dit element, omdat het refereert aan de historische ontwikkeling. De cultuurhistorische waarde is dus bepalend voor de inrichting van dit dijklichaam. Bij de inrichting van de dijk is vanuit het oogpunt van zichtbaarheid en ervarbaarheid van het reliëf als cultuurhistorisch element gekozen voor een boombeplanting met een grasachtige ondergroei.

De groenwal langs het Valleikanaal

De groenwal langs het Valleikanaal is opgebouwd uit een menging van elzen, wilgen, beuken en eiken. De wal was van een zodanige dichtheid dat een integrale handhaving bij ontwikkeling van de woonwijk niet handhaafbaar bleek. Na enige uitdunning is de Groenwal als landschapselement in de nieuwe woonwijk en als groene dorpsrand gehandhaafd. De groenwal maakt in zeker zin ook onderdeel uit van de ecologische verbindingszone van het Valleikanaal.

Speelplaatsen

Bij de aanleg van de wijk is ten aanzien van het aantal speelplaatsen en de bereikbaarheid van deze voorzieningen een aantal ambities geformuleerd. Het beleid t.a.v. de speelvoorzieningen in de gemeente Leusden werd destijds verwoord in de 'Speelvoorzieningennota' uit 1994. Hoofddoelstelling van de nota Speelvoorzieningen was om in de toekomst aan kinderen in Leusden voldoende speelmogelijkheden te bieden om in hun lichamelijke, geestelijke en sociale levensbehoefte te voorzien. Nevendoelstellingen van deze nota zijn:

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

In de groenstructuur is ruimte voor kinderen vanaf 6 jaar om te spelen en sporten. Aan deze doelstelling is in de wijk 't Vliet voldaan: verspreid over de wijk bevinden zich in het groen diverse speelplekken voor kleinere kinderen en er is relatief veel ruimte vrijgemaakt voor gemarkeerde kinderspeelplaatsen. Zowel de grotere wijkspelvoorzieningen, zoals de speelplaats aan de Bruggenschans en op de Voorpost, als de kleinere speelplaatsen aan de Damsluis en Duikersluis zijn door hun centrale ligging goed bereikbaar.



Water in de wijk (wonen aan de Vlietsingel)

Water en Waterhuishouding

Aan de noordrand grenst het plangebied aan het Valleikanaal. In het stedelijk gebied zelf is tevens een aanzienlijk areaal aan oppervlaktewater gerealiseerd. Ten behoeve van het instandhouden van de "natte voeten" cultuur van het Amsterdamse Bosje is rondom het natuurgebied een ringsloot aangelegd.

Waterberging

Ten behoeve van de berging van hemelwater gold voor het plangebied oorspronkelijk een ambitie om minimaal 3% van het bruto plangebied als open water in gebruik te nemen. Bij uitvoering is echter een hogere norm gehanteerd, wat heeft geresulteerd in ruim 5,5% oppervlaktewater. Binnen het plangebied ligt nu met inbegrip van de begeleidende watergangen langs de Liniedijk circa 1,5 ha. open water.

Parallel aan de Liniedijk loopt een forse watergang die zich in de woonwijk verder voortzet als de Vlietsingel. Waar mogelijk is hier een minimale breedte van 10 meter (excl. taluds/oeveren) aangehouden. De hoofdwatgang langs de Vlietsingel heeft een gemiddelde breedte van circa 8 meter. Andere belangrijke blauwe elementen zijn de watgang rondom het Amsterdams Bosje, die tevens een belangrijke waterhuishoudkundige functie voor dit kleine natuurgebied vervult, de grote Vijver aan de Bruggenschans en de watgang parallel aan het Valleikanaal.

Peilbeheer en waterkwaliteit

In het hele plangebied wordt voor het waterpeil een vast peil aangehouden van 1,10 meter +NAP, met uitzondering van de ringsloot rondom het Amsterdams bosje. Voor dit peilvlak geldt een vast peil van 1,90m +NAP. Om de waterkwaliteit zo min mogelijk aan te tasten zal geen gebiedsvreemd water worden opgezet. De drooglegging (het verschil tussen wegpeil en open waterpeil) bedraagt circa 1,50 meter. Ten behoeve van het instandhouden van de drooglegging is een aanvullend stelsel van drainage aangelgd. De drainage is dusdanig aangelegd dat het de beïnvloeding van het waterpeil in het Amsterdamse Bosje tot een minimum wordt beperkt.

Riolering

Bij de aanleg van de woonwijk is gebruik gemaakt van een zgn. verbeterd gescheiden stelsel. Dit stelsel draagt bij aan de handhaving van de oppervlaktekwaliteit, doordat de frequentie van overstorten uit het riool tot een minimum kan worden gereduceerd.

2.2. Functionele structuur

Wonen

De bevolking in 't Vliet is navenant de samenstelling van de woningvoorraad redelijk heterogeen. Voor zover bekend manifesteren zich in de wijk tot dusver geen bijzondere sociaal-maatschappelijke problemen, die een direct verband met de stedenbouwkundige volkshuisvestelijke en demografische structuur van de wijk te maken hebben. De verwachting is dat bij voortzetting van het huidige gebruik van de bestaande woningvoorraad het huidige sociaal-maatschappelijke en demografische profiel van deze woonwijk gedurende de looptijd van dit plan geen ingrijpende wijzigingen zal ondergaan.

Bevolkingopbouw

	leeftijdsopbouw (%)					<i>totaal</i>
	0-14	15-24	25-44	45-64	65+	
• 't Vliet	26,1	9,3	37,8	21,7	5,1	1.959
• gemeente Leusden	21,0	12,5	28,3	31,8	6,3	26.853

(Bron: gemeente Leusden, 1 september 2005)

Binnen het plangebied zijn binnen de looptijd van dit bestemmingsplan evenmin nieuwe ontwikkelingen voorzien in de vorm van herstructurering of uitbreiding van de bestaande woningvoorraad, die van invloed kunnen zijn op het leefklimaat van de woonwijk als geheel.

De wijk 't Vliet is in hoofdopzet een woongebied en telt circa 730 woningen (ongeveer 6,5% van de totale gemeentelijke woningvoorraad). De woningvoorraad is min of meer overeenkomstig het oorspronkelijke woningbouwprogramma gerealiseerd (zie tabel).

Samenstelling woningvoorraad (naar woningtype)

	<i>absoluut</i>	<i>Aandeel (%)</i>
• Rijwoning	455	61,9
• Twee-onder-één-kap	76	10,3
• Vrijstaand	44	6,0
• Appartementen	160	21,8
<i>totaal</i>	735	100

(Bron: gemeente Leusden, 1 september 2005)

Voorzieningen

In het algemeen kan worden gesteld dat het aantal voorzieningen in de wijk 't Vliet zeer beperkt is. Voor tal van sociaal-maatschappelijke en commerciële voorzieningen is men hier aangewezen op de gemeentelijke voorzieningen in het dorpscentrum en de bovenwijkse voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, recreatie en religie in de nabijgelegen woongebieden.

Maatschappelijke voorzieningen

't Vliet heeft een zeer monofunctioneel karakter. Naast de woonfunctie is er uitsluitend ruimte gecreëerd voor een kinderdagopvang aan het Rondeel. In de 'strip' onder het appartementencomplex op de hoek van het Rondeel is planologisch ruimte gecreëerd om in aansluiting bij de bestaande Kinderdagopvang ook enige andere sociaal-maatschappelijke en medische dienstverlening te huisvesten. Behalve berging voor de woningen is hier momenteel alleen een podotherapeutisch centrum gevestigd.

Bij de ontwikkeling van de wijk was op de hoek Flankement/Randweg een vergelijkbare functie voorzien. Hier is pas in een later stadium invulling aan gegeven. Bij gebrek aan interesse vanuit de sociaal-maatschappelijke dienstverlening en vanwege akoestische overwegingen in verband met het wegverkeerslawaai is hier uiteindelijk een zelfstandig kantoor gerealiseerd.

Detailhandel en horeca

In het plangebied zijn geen commerciële voorzieningen (horeca/detailhandel) aanwezig. Voor dergelijke voorzieningen kan men terecht in het centrum van Leusden.

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). De wijk is momenteel bereikbaar middels een streekbus, die via een route over de Vlietsingel de gehele wijk bedient.

Bedrijvigheid

In 't Vliet komen geen zelfstandige bedrijfsvestigingen voor, behoudens één zelfstandig kantoor aan het Flankement en een praktijk voor podotherapie aan het Rondeel. Bedrijvigheid aan huis komt wel sporadisch voor. De gemeente staat in principe positief tegenover bedrijvigheid aan huis. Binnen de ruimtelijk functionele opzet van bestaande woonwijken zijn de mogelijkheden echter veelal beperkt. Voorkomen dient te worden dat overlast voor het wonen ontstaat, bijvoorbeeld doordat het verkeerssysteem of de verkaveling niet inspelen op andere functies dan wonen. Dit pleit ervoor om voor 't Vliet mogelijkheden op te nemen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis in voorwaardelijke vorm. Bedrijvigheid aan huis wordt toegestaan mits voldaan is aan een aantal voorwaarden.

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 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.

3. OMGEVINGSASPECTEN

De wijk 't Vliet is als woongebied in haar opzet voltooid. Grootschalige ontwikkelingen worden niet voorzien en op basis van dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Bij eventuele (onvoorziene) ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met enkele belangrijke omgevingsaspecten. Hieronder volgt een beknopte uiteenzetting van hun betekenis voor dit plangebied.

3.1. Cultuurhistorische waarde

Archeologie

Voor het plangebied gelden geen bijzondere archeologische verwachtingswaarden.

Monumenten

Het plan is van recente datum. Het woongebied is weliswaar een herkenbaar voorbeeld van de stedenbouwkundige en architectonische opvattingen aan het eind van de vorige eeuw, maar vertegenwoordigt op zichzelf geen bijzondere historische of monumentale waarde. In het plangebied komen geen als monumentaal of cultuurhistorisch waardevol aangemerkte panden voor.

Liniedijk

Mocht binnen de looptijd van dit bestemmingsplan enige nieuwe ontwikkelingen worden geïnitieerd, dan dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van de Liniedijk. Voor de gehele Liniedijk is een aanvraag ingediend om de status van voor de rijksbescherming te verkrijgen. Op de dijk ligt momenteel alleen een zgn. voorbescherming, wat ervoor zorgt.

3.2. Bodemkwaliteit

De Bodemkwaliteit is voorafgaand aan de bouw van de wijk, eind jaren '90, in beeld gebracht. Voor het gehele plangebied kon destijds een schoongrondverklaring worden afgegeven. Het gebruik van de gronden sindsdien vormt in beginsel geen bron voor nieuwe vormen van bodemverontreiniging. In voorliggend bestemmingsplan worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Naar verwachting vinden er dus op basis van dit bestemmingsplan geen bouwontwikkelingen plaats die van dien aard zijn dat bodemonderzoek noodzakelijk is.

3.3. Waterbeheer

't Vliet heeft een gescheiden rioolstelsel (zie paragraaf 2.1.). Vuil water wordt via een gesloten rioolstelsel afgevoerd naar een zuiveringspunt. Regenwater wordt via een apart stelsel afgevoerd naar het in de wijk aanwezige oppervlaktewater. Het oppervlaktewater wordt beheerd door de waterbeheerder (waterschap Vallei en Eem). Binnen de planperiode zijn hierin geen aanpassingen voorzien.

3.4. Milieuhinder bedrijvigheid

In en nabij het plangebied bevinden zich geen milieuhinderlijke bedrijven. De nabijheid van bedrijven op het bedrijventerrein ten oosten van het plangebied veroorzaakt geen milieuhinder voor de woonomgeving binnen het onderhavige plangebied.

3.5. Verkeerslawaaï

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 geluidsgevoelige objecten, zoals woningen en scholen;
- b) Bestemmen van gronden voor de aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen;
- c) Reconstructie van wegen.

In het bestemmingsplan 't Vliet is geen van bovenstaande situaties aan de orde, akoestisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven. Mochten zich binnen de looptijd van dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen voordoen dan dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de geluidsbelasting van de Randweg. Het overige deel van het plangebied is aangewezen als verblijfsgebied (30 km/h) en heeft geen invloedzone in de zin van de Wet Geluidhinder (Wgh)

3.6. Luchtkwaliteit

In het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit (in werking getreden op 5-08-2005) zijn luchtkwaliteitsnormen opgenomen voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen knelpunten voor luchtkwaliteit.

In onderhavig plangebied is sprake van voortzetting van de bestaande ruimtelijke situatie en wordt nadrukkelijk geen mogelijkheid geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen die direct of indirect nadelige gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit. Op basis van dit bestemmingsplan worden geen ingrijpende nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Geconcludeerd wordt dat ten gevolge van dit bestemmingsplan geen wijziging plaatsvindt in de luchtkwaliteit in en nabij het plangebied.

3.7. Veiligheid

Verkeersveiligheid

Het gehele plangebied is ingericht overeenkomstig de principes van Duurzaam Veilig. Voor het langzaamverkeer zijn ter bevordering van de veiligheid en de bereikbaarheid van de wijk de modaliteiten op de randweg gescheiden. Fietzers en voetgangers verplaatsen zich hier over een vrij liggend fiets- en voetpad en kunnen ter plaatse van de kruising van de randweg met de Schotkamp en Vlietsingel gebruik maken van een ongelijkvloerse kruising in de vorm van twee kruisende fiets- en voetgangerstunnels. Parallel aan de Vlietsingel/Bruggeschans en de Horsterweg/Flankement zijn vrij liggende fietspaden aangelegd die de wijk met zowel het centrum van Leusden als met het buitengebied (stedelijk uitloopgebied) verbinden. Vrij liggende fiets- en voetpaden bevorderen de verkeersveiligheid van het langzaam verkeer.

Sociale veiligheid

Aspecten als sociale controle, zichtbaarheid en overzichtelijkheid spelen bij sociale veiligheid een grote rol. In de sfeer van voorzieningen c.q. inrichting van de openbare buitenruimte is bij het ontwerp van de wijk aandacht besteed aan aspecten als:

- Woningoriëntatie: de voorkanten van de woningen zijn zoveel mogelijk naar het openbaar gebied gericht, waardoor de sprake kan zijn van enig toezicht op de openbare ruimte;
- inrichting langzaamverkeer-routes: de langzaam verkeersroute zijn zodanig gesitueerd dat er rekening wordt gehouden met zowel de verkeersveiligheid als 'natuurlijk' toezicht vanuit de woningen;
- alternatieve routes: voor voetgangers en fietsers is de mogelijkheid geboden tot het gebruik van alternatieve routes;
- verlichting: alle routes zijn voorzien van goede openbare verlichting.

Over het algemeen kan worden gesteld dat de routes in 't Vliet als redelijke veilig mogen worden beschouwd. In de woonwijk grenzen de aanwezige woningen vaak direct aan de straat, wat een zekere sociale controle en daarmee veiligheid met zich brengt. Sociale veiligheid kan niet in het bestemmingsplan worden afgedwongen. Er dient echter wel voor gezorgd te worden dat de gewenste aanpassingen niet worden verhinderd. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden binnen de betreffende bestemmingen worden op zodanige wijze geformuleerd dat een voldoende mate van flexibiliteit aanwezig is.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. In en nabij het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Er vindt evenmin boven- of ondergronds transport van gevaarlijke stoffen plaats.

3.8. Kabels, leidingen en straalpaden

Langs het Valleikanaal liggen een tweetal leidingen die restricties stellen aan de inrichting en bebouwing in hun directe omgeving. Het betreft hier een rioolpersleiding en een hoofdwaterleiding. De rioolpersleiding is in eigendom en beheer van het Waterschap Vallei en Eem en vervoert afvalwater vanuit de gemeente Leusden naar Amersfoort. Beide leidingen zijn als aanduiding op de plankaart opgenomen. De in acht te nemen afstanden tot deze leidingen zijn in de voorschriften vastgelegd:

- Rioolpersleiding: binnen een afstand van 4 meter tot het hart van de leiding mag alleen met vrijstelling gebouwd worden. Burgemeester en Wethouders dienen daartoe advies in te winnen bij de betreffende leidingbeheerder.
- Hoofdwaterleiding: binnen een afstand van 1 meter tot het hart van de leiding mag alleen met vrijstelling gebouwd worden. Burgemeester en Wethouders dienen daartoe advies in te winnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Behalve genoemde leidingen bevinden zich in het plangebied geen kabels, leiding of straalpaden welke een belemmering zouden kunnen vormen bij de inrichting van het gebied.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

De resultaten van de analyses zijn in het vorige hoofdstuk vertaald in diverse conclusies met betrekking tot de opzet van het bestemmingsplan. De bestemmingsregeling sluit aan bij de overige recente bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied in Leusden (m.n. de bestemmingsplannen Rossenberg en Leusden-Zuid)

4.1. 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. De intentie om de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet en de huidige hoofdstructuur van de wijk, met inbegrip van de tot op zekere hoogte beeldbepalende bebouwing te handhaven vormt een belangrijke leidraad in de wijze waarop de betreffende gronden zijn bestemd.

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 aanbouwen of bijgebouwen 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 in veel gevallen een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van een

‘vrijstellingsbevoegdheid’ of, voor zwaardere gevallen, een ‘wijzigingsbevoegdheid’.

In dit soort situaties, als genoemd onder 2, 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 alle 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 Algemene wet bestuursrecht omschreven, bezwarenprocedure gekoppeld.

Procedurebepalingen Algemene wet bestuursrecht

De Algemene wet bestuursrecht (Awb) 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 ontwerpbesluit (met name plaats, tijdstip) en de voorafgaande kennisgeving daarvan, en bepalingen omtrent wie, binnen welke termijn “hun zienswijze over het ontwerpbesluit naar voren kunnen brengen”.

Ten aanzien van de 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 zevende 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 ontwerpwijziging 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.

Aanpassing strafrechtelijke bepaling

De tekst van de strafrechtelijke bepaling in de voorschriften is geactualiseerd. Door de Wet van 20 juni 2004, die op 13 september 2004 in werking is getreden, vervalt namelijk artikel 59 WRO, waarnaar tot nu toe werd verwezen. Die Wet van 20 juni 2004 (Staatsblad 2004 361, houdende wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de Wet op de economische delicten) brengt overtredingen van bestemmingsplanvoorschriften en daarmee samenhangende overtredingen onder de werkingssfeer van de Wet op de economische delicten. In de nieuwe tekst van de strafrechtelijke bepaling wordt nu verwezen naar de regeling in de Wet op de economische delicten.

4.2. Wonen, Erven en Tuinen

De woning mag worden gebouwd binnen het vlak met de bestemming 'Wonen' zoals dat op de plankaart is aangegeven. Aanbouwen en bijgebouwen aan de voorzijde van de woning doen afbreuk aan de uniformiteit van de woning en het totaalconcept van de wijk. Aanbouwen aan de achterzijde van de woning worden toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'.

Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het vlak met de bestemming 'Wonen' en binnen het vlak met de bestemming 'Erven'. Andere, kleinere bouwwerken, welke in principe niet toegankelijk zijn en daardoor niet als 'gebouw' worden beschouwd, mogen daarnaast eveneens worden gebouwd binnen de bestemming 'Tuinen'. Vergunningvrije bouwwerken kunnen geplaatst worden zonder voorafgaande toetsing aan het bestemmingsplan.

4.2.1. Uitbreidingsmogelijkheden voor de woning

In de wijk 't Vliet komen meerdere woningtypen voor. Op de plankaart wordt het onderscheid tussen deze woningtypen als volgt met een code op de plankaart aangegeven:

- (a) aaneengesloten woningen
- (hv) halfvrijstaande woningen
- (v) vrijstaande woningen
- (g) gestapelde woningen

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 bouwperceel, 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 òf een uitbreiding van de woning, òf de bouw van een bijgebouw. In enkele specifieke gevallen, kan middels vrijstelling de maximale, oppervlakte aan bijgebouwen worden verhoogd tot 80 m², mits het bebouwingspercentage van 20% dientengevolge niet wordt overschreden.

4.2.2. 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. De hoogte van de woningen in 't Vliet en de aanwezige hoogteaccenten en kapvormen, die per buurt en straat soms sterk variëren, dragen in belangrijke mate bij aan het stedenbouwkundige concept en de architectonische uitstraling van de verschillende deelgebieden. In afwijking van de standaardregeling van Leusden is daarom geen bepaling opgenomen die het mogelijk maakt de woning te verhogen of van een dakopbouw te voorzien.

De toegestane hoogte van de uitbreiding aan de achterkant hangt samen met de invloed van een uitbouw voor de burens. De aanbouwmogelijkheid aan de achterzijde van de woning mag daarom in principe niet hoger zijn dan de vloer van de eerste verdieping. Op een aantal plaatsen is hierop een uitzondering gemaakt.

4.2.3. Bijgebouwen en kleine bouwwerken

Bijgebouwen (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 gebouw zijnde, mogen daarnaast ook in de bestemming 'Tuinen' worden gerealiseerd, tot een hoogte van 2 meter.

Oppervlakte, toegestane hoogte en situering bijgebouwen

De oppervlakteregeling 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. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing. De hoogte en goothoogte van bijgebouwen bij woningen bedraagt daarom niet meer dan respectievelijk 5 meter en 3 meter. Binnen de bestemming 'Erven' biedt het plan ruimte aan de bewoner om, met in acht neming van de maximaal toegestane oppervlakte, bouwhoogte en kapvorm zelf de situering van de bijgebouwen te bepalen.

Hoogtebepalingen bouwwerken

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag op 'Erven' en 'Wonen' 2 meter bedragen. De maximale hoogte van erfafscheidingen in 'Erven' en 'Wonen' is 2 meter. Pergola's mogen 2,7 meter bedragen, maar mogen in 'Tuinen' het uitzicht van de burens niet onevenredig beperken.

4.2.4. Overkappingen

Woningwet: overkappingen als vergunningvrij bouwwerk

Speciale aandacht vereist de bestemmingsregeling ten behoeve van de bouw van overkappingen (zoals carports). Reden daarvoor is de wijziging van de Woningwet per

1 januari 2003. De wetswijziging heeft onder meer 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 meter, dient maximaal één meter uit en mag er niet toe 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 'vergunningplichtig' worden aangemerkt. Voor deze vergunningplichtige overkappingen is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen.

Regeling overkappingen bestemmingsplan

In de bestemming 'Erven' zijn overkappingen zonder meer toegestaan, maar moeten ze aan dezelfde voorwaarden voldoen als (andere) bijgebouwen.

4.2.5. Praktijkruimten

Het inrichten en gebruiken van de woning met bijgebouwen als praktijkruimte, voor een 'aan-huis-gebonden' beroep zoals arts, tandarts of notaris, 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.

4.2.6. Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

In het bestemmingsplan is in de algemene vrijstellingsbevoegdheden geregeld dat in de woning of bijgebouwen in beperkte mate bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgeoefend. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij hetgeen door de provincie is aangegeven 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 voorwaardenschepende 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.

Bij het toestaan van de bedrijfsmatige activiteiten aan huis wordt aansluiting gezocht bij de door het Hoofdbedrijfschap Ambachten samengestelde lijst. Voorbeelden van bedrijven als bedoeld in deze lijst zijn een goud- en zilversmid, glazenwasserbedrijf, kapper, schoonheidsspecialist, kledingreparatie- of schoenherstellerbedrijf, bestratingbedrijf, grimeurbedrijf en dergelijke. 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. Zo dienen de bedrijfsmatige activiteiten, activiteiten te zijn die geen milieuvergunning nodig hebben. Eventuele detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit van het ter plaatse gevestigde bedrijf en het bedrijf mag geen horecagelegenheid zijn.

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.

4.2.7. Prostitutiebeleid

Sinds oktober 2000 is het bordeelverbod opgeheven en is prostitutie een legale bedrijfstak geworden. Het prostitutiebeleid van de gemeente Leusden is vastgelegd in de Nota prostitutiebeleid gemeente Leusden (vastgesteld d.d. 14 september 2000). De nota is voorbereid en waar mogelijk afgestemd binnen het politiedistrict Eemland zuid. De gemeente Leusden voert een restrictief prostitutiebeleid waarbij, onder voorwaarden, ten hoogste één seksinrichting wordt toegestaan in het landelijk gebied (buiten de bebouwde kom). Binnen de bebouwde kom worden seksinrichtingen niet toegestaan. Seksinrichtingen worden daarom uitgesloten in de voorschriften van dit bestemmingsplan.

4.3. Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd tot 'Maatschappelijke doeleinden', met de nadere code:

- (n) voor 'nutsgebouwen';
- (ki) voor het 'kinderdagverblijf'.

Voor deze bestemmingen geldt dat gebouwen slechts gebouwd mogen worden binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken. Voor elk bebouwingsvlak is het maximum bebouwingspercentage en de maximale toegestane goot-/ hoogte op de kaart vermeld. Middels vrijstelling zijn hier ook andere maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Voor het kinderdagverblijf geldt dat deze ook, middels vrijstelling, aansluitend op de begane grond onder de woonlagen van het aangrenzende appartementencomplex worden toegestaan.

4.4. Kantoren

Op de hoek Flankement/Randweg is recentelijk de bouw van een zelfstandig kantoor mogelijk gemaakt. Deze functie is uitsluitend toegestaan binnen de bestemming 'Kantoren'. Ook voor deze bestemmingen geldt dat de gebouwen uitsluitend gerealiseerd mogen worden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Voor het bebouwingsvlak is het maximum bebouwingspercentage en de maximale toegestane goot-/ hoogte op de plankaart vermeld.

4.5. Openbare ruimte

De openbare ruimte is zeer divers en in sterke mate beeldbepalend voor deze wijk. Om de bestaande ruimtelijke kwaliteit in stand te houden is het gebruik vastgelegd in acht bestemmingen: 'Verkeersdoeleinden', 'Verblijfsdoeleinden', 'Fiets- en voetpaden', 'Voetpaden', 'Groen', 'Groen met natuurwaarde', 'Groen met Cultuurhistorische Waarde' en 'Water'. Uit het oogpunt van flexibiliteit is het wenselijk, dat het plan enige ruim-

te biedt voor herinrichting van de openbare ruimte. Bij de bestemmingen wordt hierop nader ingegaan.

Verkeersdoeleinden

De wegen in het plangebied met een bovenwijkse verkeersfunctie, namelijk de Randweg en de Horsterweg, zijn beide bestemd tot '**Verkeersdoeleinden**'. Op de plankaart wordt de as van de weg vastgelegd. Van deze as mag niet worden afgeweken. Daarnaast is bepaald dat het aantal rijstroken niet meer dan twee mag bedragen.

De maximale oppervlaktemaat van de in deze bestemming toegelaten ondergeschikte gebouwen (abri's, nutsvoorzieningen e.d.) is bepaald op 20 m². Dat vormt geen beperking ten opzichte van hetgeen krachtens het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken, maximaal 15 m², 'vergunningvrij' wordt toegestaan.

Verblijfsdoeleinden

De open(bare), overwegend verharde ruimten met een 'verblijfsfunctie', zoals woonstraten en -erven, krijgen de bestemming '**Verblijfsdoeleinden**'. Voor zover sprake is van 'wegen', betreft het meestal wegen die buiten de bepalingen van de Wet geluidhinder vallen (30 km-zone of Woonerf). Binnen deze bestemming kunnen ook voetpaden/trottoirs, groenstroken en parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De maximale oppervlaktemaat van de in deze bestemming toegelaten ondergeschikte gebouwen (abri's, nutsvoorzieningen e.d.) is bepaald op 20 m². Dat vormt geen beperking ten opzichte van hetgeen krachtens het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken, maximaal 15 m², 'vergunningvrij' toegestaan.

Groen

Het groen met een structureel karakter (structuurgroen) is vastgelegd in de specifieke bestemming 'Groen'. Daarin zijn opgenomen grasvelden, opgaande beplanting, speelplaatsen, wandelpaden en de taluds langs het water.

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. Dit houdt bijvoorbeeld in dat in visueel opzicht sprake moet blijven van een ononderbroken verbinding met een voldoende breedte.

De groenstructuur in 't Vliet kent naast de voor woonwijken gebruikelijke park- en groenstroken, hondenuitlaatplaatsen en speelterreinen drie bijzondere en beeldbepalende groenelementen:

- het Amsterdamse Bosje;
- de Liniedijk;
- en de groenwal langs het Valleikanaal.

Deze groenelementen waren al aanwezig voor de realisatie van de woonwijk en zijn als beeldbepalend en ruimtelijk structurerend element geïntegreerd in de woonwijk 't Vliet. De groenwal langs het Valleikanaal (het Valleikanaal zelf valt buiten het plangebied) is destijds bewust als groene dorpsrand opgenomen in de parkstructuur van 't Vliet en is dienovereenkomstig bestemd tot 'Groen'. Het Amsterdamse Bosje en de Liniedijk zijn vanwege hun specifieke natuur- en cultuurhistorische waarde wel specifiek bestemd tot respectievelijk 'Groen met natuurwaarde' en 'Groen met cultuurhistorische waarde'. Ter bescherming van de natuur- en cultuurhistorische waarde is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Fiets- en voetpaden

De fietspaden maken onderdeel uit van de hoofdontsluitingstructuur van Leusden voor het langzaam verkeer en zijn tevens belangrijke dragers voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Het is van belang dat het netwerk van fietspaden behouden blijft. Daarom zijn de fietspaden specifiek bestemd tot 'Fiets- en voetpaden'. Zowel de fietspaden als de naastgelegen voetpaden/trottoirs en de bijbehorende voorzieningen vallen binnen deze bestemming.

Een afzonderlijk onderdeel van de openbare ruimte wordt gevormd door de voetpaden. Ze zijn veelal belangrijke verbindende elementen in het woongebied en voorzien ontsluiting van de achtertuinen en erven. Zowel de achterpaden als de ruimtelijk structurerende en verbindende voetpaden temidden van de groen- en verblijfsgebieden zijn afzonderlijk bestemd tot 'Voetpaden'.

Water

De waterpartijen, waarvan het behoud gewaarborgd dient te worden zijn specifiek bestemd tot 'Water'. Dit geldt in ieder geval voor de waterpartijen in de groenstroken.

Valleikanaal

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Valleikanaal. Op het Valleikanaal is de keur van het Waterschap Vallei en Eem van toepassing. De Keur regelt o.a. dat ter plaatse van de watergang en aan weerszijde van de watergang, over een afstand van 6 meter gemeten vanuit de insteek, het zonder vergunning van Dijkgraaf en heemraden verboden is om bouwwerken, andere werken, bomen of struiken te maken, te plaatsen, te planten, te hebben of te verwijderen.

Ecologische verbindingszone

Het Valleikanaal is tevens een natte verbindingszone. De oevers en de dijk behoren tot de droge verbindingszone. Bij een ecologische verbindingszone gaat het erom om goede verbindingen voor flora en fauna te creëren. Om hier aanwezige natuurwaarden enigszins te kunnen beschermen is hier de dubbelbestemming "ecologische verbindingszone" van kracht. Dit betekent dat over een zone met een breedte van 30m zowel het Valleikanaal, haar oevers als het begeleidend groen aan weerszijde van het kanaal in deze dubbelbestemming worden opgenomen.

In de dubbelbestemming "Ecologische verbindingszone" zijn daarvoor voldoende garanties ingebouwd. Zo kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van het bouwen en gebruiken krachtens de andere bestemmingen van de gronden. De zones zijn behalve genoemde dubbelbestemming bestemd voor "Groen", "Fiets- en voetpaden", "verkeersdoeleinden" en "Cultuurhistorisch landschapselement". Samen vormen de bestemmingen voldoende garantie voor het creëren van volwaardige ecologische verbindingszones.

5. OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Resultaten overleg ex artikel 10 B.r.o.

In het kader van het overleg ex artikel 10 B.r.o is het voorontwerp bestemmingsplan 't Vliet 2007 op 17 november 2005 naar de overlegpartners verzonden. Een aantal overlegpartners heeft schriftelijke gereageerd. Deze schriftelijke reacties op het voorontwerp bestemmingsplan zijn door de gemeente beantwoord. Waar nodig is vermeld op welke wijze de reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Deze schriftelijke reacties en de beantwoording door de gemeente zijn vastgelegd in een commentaarnota. Deze nota is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

5.2 Resultaten inspraak

In de periode van 17 november tot en met 29 december 2005 bestond op het gemeentehuis en in de bibliotheek te Leusden centrum de gelegenheid om het voorontwerp bestemmingsplan 't Vliet 2007 in te zien. Dit is bekendgemaakt in de Staats Courant en Leusder Krant van 16 november 2005.

Tevens heeft de gemeente het voorontwerp-bestemmingsplan op haar website geplaatst waarbij de mogelijkheid geboden wordt om de plankaart, voorschriften en toelichting te raadplegen en te downloaden.

In dezelfde periode was er gelegenheid om schriftelijk op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren. In totaal zijn 19 schriftelijke reacties bij de gemeente ingediend.

Op 8 december 2005 heeft de gemeente in hotel Leusden (Van der Valk) te Leusden een inloopavond georganiseerd met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan 't Vliet 2007. De inloopavond is aangekondigd in het plaatselijke huis aan huisblad en bewoners van de wijk hebben een uitnodiging thuis bezorgd gekregen.

De schriftelijke reacties op het voorontwerp bestemmingsplan zijn door de gemeente beantwoord. Waar nodig is vermeld op welke wijze de inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Deze schriftelijke reacties en de beantwoording door de gemeente zijn vastgelegd in een commentaarnota. Deze nota is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

5.3 Resultaten overleg PPC

De resultaten van overleg met de Provinciaal Planologische Commissie zullen hier t.z.t. worden verwerkt.

{P.M.}

5.4 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan heeft overwegend een conserverend karakter. In het plan wordt, behoudens de gebruikelijke uitbreidingsmogelijkheden bij bestaande woningen, niet in nieuwe ontwikkelingen voor particulieren of de gemeente voorzien. Wij achten het plan economisch uitvoerbaar.

BIJLAGE**B1. Commentaarnota (los bijgevoegd)**

