

GEMEENTE LEERSUM

bestemmingsplan

Leersum-Zuid 2000

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. De bij het plan behorende stukken	1
1.3. Situering van het plangebied	2
1.4. Vigerende bestemmingsplannen	2
2. Onderzoek	3
2.1. Algemeen	3
2.2. Kenschets van het plangebied	3
3. Milieuhygiëne	6
3.1. Algemeen	6
3.2. Wet geluidhinder	6
3.3. Relatie bedrijven/woningen	6
3.4. Bodemonderzoek	6
3.5. Waterhuishoudkundige aspecten	6
4. Het plan	8
4.1. Algemeen	8
4.2. Wonen	8
4.3. Tuinen	9
4.4. Groenvoorzieningen	9
4.5. Overige functies	10
5. Toelichting op de voorschriften	11
5.1. Algemeen	11
5.2. Nadere toelichting op de voorschriften	11
6. Uitvoerbaarheid en overleg	17
6.1. Economische verantwoording	17
6.2. Inspraak	17
6.3. Vooroverleg ex artikel 10 Bro	21
6.4. Provinciale Utrechtse Welstands Commissie (PUWC)	26
6.5. Commissie voor Gemeentelijke Plannen en Stadsvernieuwing van de PPC	26

Bijlagen

1. Verslag informatieavond



afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED



0 100 200m

1.1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan "Leersum-Zuid" voorziet in de juridisch-planologische regeling van het bestaande woongebied aan de zuidzijde van de Rijksstraatweg te Leersum. Het plan vervangt het vigerende bestemmingsplan "Zuid-West 1978" en voor wat betreft de bestaande woonbebouwing het vigerende bestemmingsplan "Zuid-Oost", inclusief de uitwerkingen en herzieningen van deze plannen.

Deze algehele herziening van de vigerende bestemmingsplannen is nodig om de volgende redenen:

- a. Gelet op de ouderdom van de vigerende bestemmingsplannen is een actualisering van deze plannen gewenst. Deze actualisering heeft enerzijds betrekking op een aanpassing aan de verschillende feitelijke situaties (waarin al dan niet is voorzien door middel van een partiële herziening). Anderzijds betreft de actualisering een aanpassing aan gewijzigde beleidsinzichten.
- b. Verder wordt met de onderhavige herziening tegemoetgekomen aan het gestelde in artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In dit artikel is de verplichting opgenomen om een bestemmingsplan ten minste eens in de tien jaar te herzien. Deze verplichting is overigens niet gesanctioneerd, waardoor geen sprake is van aantasting van de juridische status van een plan bij overschrijding van deze termijn.
- c. Door middel van het samenvoegen van de vigerende bestemmingsplannen in één plan wordt een eenduidig beeld verkregen van de gehele zuidzijde van de kern Leersum.

Het onderhavige bestemmingsplan is consoliderend van aard, dat wil zeggen het is gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Daarbij is rekening gehouden met de wijzigingen die zijn opgetreden sinds het van rechtskracht worden van de diverse plannen.

De indeling van deze toelichting is als volgt:

- ♦ *Dit hoofdstuk bevat verder de opzet van het onderhavige bestemmingsplan en de situering van het plangebied.*
- ♦ *In hoofdstuk 2 wordt het plangebied geïnventariseerd en gekarakteriseerd.*
- ♦ *In hoofdstuk 3 komen de milieuaspecten aan de orde die binnen het plangebied een rol spelen.*
- ♦ *De planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 4.*
- ♦ *Hoofdstuk 5 zal een nadere beschouwing wijden aan de juridisch-technische aspecten van de regelgeving.*
- ♦ *Een beschouwing over de uitvoerbaarheid alsmede de resultaten van de inspraak en het gevoerde overleg, neergelegd in hoofdstuk 6, sluiten deze toelichting af.*

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Leersum-Zuid 2000" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:1.000 (tek.no. LE0003AA);*
- ♦ *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en te bouwen opstellen aangegeven. Op de kaart is tevens een verklaring opgenomen.



afbeelding 2

OVERZICHT VIGERENDE PLANNEN



In gevolge van het bepaalde in artikel 12 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening zijn in de planvoorschriften regels en bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de planbeschrijving zijn opgenomen.

1.3. Situering van het plangebied

Het plangebied bestaat uit het gehele plangebied van het bestemmingsplan "Zuid-West 1978" en het "bebouwde" gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan "Zuid-Oost". Dit houdt in dat binnen het onderhavige plan de gehele zuidzijde van de gemeente Leersum is opgenomen. Als noordelijke begrenzing zijn de plangrenzen van de bestemmingsplannen voor het Rijksstraatweggebied en Leersum-centrum aangehouden. De Nieuwe Steeg is de zuidgrens. Het meest westelijke deel van het plangebied wordt gevormd door de woonbebouwing aan de Dekkersbos. De meest oostelijke punt van het plangebied is de Roekenes. Het gebied rond de Kerkweg wat in ontwikkeling is of gereserveerd is voor toekomstige woningbouw, is buiten het plan gelaten. Op afbeelding 1 is de situering van het plangebied weergegeven.

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

Op afbeelding 2 is in beeld gebracht, welke bestemmingsplannen thans vigerend zijn voor het plangebied. Daarbij valt het op, dat vooral voor het oostelijke deel een scala aan bestemmingsplannen van kracht is, waardoor de juridische regeling voor de verschillende plandelen tamelijk verbrokkeld is.

2.1. Algemeen

Ingevolge artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro '85) dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderzoek te verrichten naar de bestaande toestand in en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van het gebied.

Zoals in de inleiding reeds vermeld, betreft het onderhavige plan voornamelijk een aanpassing aan de huidige regelgeving en opvattingen aangaande de ruimtelijke ordening. Dit bestemmingsplan wordt dan ook gekenmerkt door het regelen en vastleggen van de bestaande functies en structuren. Als algemeen gegeven en uitgangspunt geldt, dat ontwikkelingen zoals die in het verleden tot stand zijn gekomen, als een gegeven worden geaccepteerd.

Een en ander betekent, dat een uitgebreid onderzoek niet noodzakelijk is. In dit hoofdstuk zal hierna aandacht worden besteed aan de inventarisatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de milieuhygiënische factoren aan de orde.

2.2. Kenschets van het plangebied

In deze paragraaf zal een kenschets gegeven worden van het plangebied. Daarbij wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke structuur, de groenstructuur en de karakteristiek van de bebouwing.

Leersum-Zuid in kort bestek

Leersum-Zuid kan gekenschetst worden als een typisch woongebied, dat ingeklemd ligt tussen de Rijksstraatweg en de Nieuwe Steeg. Centraal in het gebied is een groenzone aanwezig, dat als het groene hart van de wijk beschouwd kan worden. In dit groene hart is een aantal openbare voorzieningen aanwezig, te weten: twee scholen, een bibliotheek en een kerk. In de rest van Leersum-Zuid overheerst de woonfunctie. Slechts op enkele plaatsen langs de oude ontsluitingswegen zijn nog andere functies aanwezig. Opvallend is, dat het woongebied als het ware met de rug gesitueerd is naar de Rijksstraatweg en slechts weinig "uitwegen" heeft op de Nieuwe Steeg.

De randen van het plangebied

Het plangebied is tamelijk scherp begrensd:

- ♦ De noordelijke begrenzing wordt deels gevormd door de Middelweg en de percelen aan de zuidzijde van de Rijksstraatweg. De bebouwing langs de zuidzijde van de Rijksstraatweg is in de loop der jaren geïntensiveerd en zorgt er nu voor, dat het plangebied eigenlijk nauwelijks zichtbaar is vanaf de noordzijde. Dit wordt mede veroorzaakt door het feit, dat er slechts in beperkte mate mogelijkheden zijn om vanaf de Rijksstraatweg Leersum-Zuid te bereiken;
- ♦ De westelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door een groensingel, welke een scherpe begrenzing vormt tussen de aanwezige weidegronden ten westen van het plangebied en de woonbebouwing aan het Dekkersbos;
- ♦ Evenals de Rijksstraatweg vormt de nieuwe Steeg een harde begrenzing van het plangebied aan de zuidzijde. Ten zuiden van de Nieuwe Steeg strekt zich het landelijke gebied uit, met plaatselijk fraaie vergezichten. Langs de noordzijde van de nieuwe Steeg zijn nog een paar "oude" woningen aanwezig. Deze worden geflankeerd door nieuwe woningen, die evenals de oude woningen georiënteerd zijn op de Nieuwe Steeg;

-
- ♦ De oostelijke begrenzing van het plangebied wordt grotendeels gevormd door de aanwezige bebouwing met bijbehorende erven aan de oostzijde van de Kerkweg. Ten oosten hiervan strekt zich nog een agrarisch gebied uit, dat als weidegrond benut wordt.

De ontsluiting van het plangebied

Weliswaar verschaft de Hoflaan/Middelweg en de Kerkweg van oudsher toegang tot het (landelijke) gebied ten zuiden van de kern Leersum, maar er was weinig aanleiding om het aantal aansluitingen te vergroten. Omdat er ook langs de relatief smalle Middelweg al in een vroeg stadium lintbebouwing is gerealiseerd, was deze weg niet geschikt om te dienen als (hoofd-) ontsluitingsroute voor een nieuwe woonbuurt. Een en ander heeft tot gevolg gehad, dat bij het aanwenden van Leersum-Zuid als nieuw woongebied voor de ontsluiting slechts in beperkte mate gebruik is gemaakt van de "oude" ontsluitingswegen. In plaats daarvan fungeren thans de Koningin Wilhelminalaan en de Hoflaan als de belangrijkste ontsluitingswegen voor Leersum-Zuid, met elk een volwaardige aansluiting op de Rijksstraatweg.

Daarnaast fungeert de Dreef als belangrijke interne ontsluitingsweg voor Leersum-Zuid en als "dwarsverbinding" tussen de Koningin Wilhelminalaan en de Hoflaan. De belangrijkheid van de Dreef wordt voorts benadrukt door de aanwezigheid van een centraal groengebied aan de noordzijde van de Dreef, waarin de belangrijkste openbare voorzieningen van Leersum-Zuid zijn gesitueerd.

Gesteld kan worden, dat de Dreef, tezamen met de Koningin Wilhelminalaan en de Hoflaan de ruggengraat van het plangebied vormt. Vanaf deze drie wegen is het gebied dan ook hoofdzakelijk verder ontsloten voor woningbouw. Daarbij is bewust gekozen voor een ontsluiting "van binnenuit" met weinig aansluitingen op de Rijksstraatweg en de nieuwe Steeg. De bewoners van Leersum-Zuid zullen hieraan inmiddels wel gewend zijn, maar nieuwkomers trachten vaak tevergeefs vanuit het plangebied de Rijksstraatweg en/of de Nieuwe Steeg te bereiken en worden regelmatig gedwongen om op hun schreden terug te keren, dat wil zeggen gebruik te maken van het beperkt aantal aansluitpunten van Leersum-Zuid op deze beide wegen. Gelukkig vormt vooral het groene hart een belangrijk herkenningspunt in de buurt, zodat men via de Dreef al gauw weer op de goede weg zit.

Met betrekking tot het openbaar vervoer kan worden opgemerkt dat er zowel door als langs het plangebied een busroute loopt, welke voorziet in verbindingen in de richtingen Utrecht en Arnhem. De route door het plangebied loopt via de Koningin Wilhelminalaan, De Dreef, Hoflaan en Rijksstraatweg. Het plangebied is dus goed ontsloten door middel van openbaar vervoer.

Niet onvermeld mag blijven, dat binnen 3 jaar de gehele bebouwde kom van Leersum aangegeven zal worden als 30 km-gebied, met uitzondering van de Rijksstraatweg (besluit B&W, d.d. 10 november 1998). Een en ander zal tot gevolg hebben, dat alle wegen binnen het plangebied voornamelijk een verblijfsfunctie zullen krijgen en slechts in beperkte mate een "stroom"-functie voor het verkeer.

Groenstructuur

In het hart van het plangebied is een parkachtige ruimte gesitueerd, welke deels als wandelgebied is ingericht en deels gezien kan worden als "groene buitenruimte" van de openbare voorzieningen in dit gebied. In de rest van het plangebied zijn geen grote groenelementen aanwezig, maar bevinden zich wel diverse speelplaatsen. Tenslotte kan opgemerkt worden, dat de waterpartij in het groene hart zijn vervolg vindt in een aantal watersingels, welke vooral in het zuidelijke deel van het plangebied gesitueerd zijn.

Bebouwing

De oude ontsluitingswegen (Middelweg/Hoflaan en Kerkweg) vormen duidelijke herkenningpunten, aangezien langs deze wegen (en dan vooral langs de Middelweg) nog "oude" bebouwing aanwezig is, overwegend bestaande uit vrijstaande woningen met een relatief lage goot en een kaprichting haaks op de weg. Vooral de bebouwing langs de Middelweg is karakteristiek en zorgt voor een aantrekkelijk straatbeeld.

Langs de overige wegen in het plangebied treffen we vooral woningen aan, bestaande uit twee lagen met kap, waarbij de kap evenwijdig aan de weg gesitueerd is. Opvallend daarbij is het grote aantal rijenwoningen. Slechts in beperkte mate biedt het plangebied plaats aan vrijstaande en of dubbele woningen. Een opvallende verschijning in het plangebied vormen de patiowoningen, welke gesitueerd zijn in het gebied tussen de Burgemeester Martenslaan en de Nieuwe Steeg.

De aanwezigheid van relatief veel rijenwoningen heeft tot gevolg, dat het plangebied een dicht bebouwde indruk wekt. De centrale groenzone vormt dan ook een welkome afwisseling temidden van de woonstraten.

Functionele opbouw

Zoals gezegd overheerst de woonfunctie in het plangebied. Slechts op enkele plaatsen zijn andere functies aanwezig. De belangrijkste niet-woonfuncties bevinden zich in- of nabij het centrale groengebied. Hier zijn twee scholen aanwezig, een bibliotheek annex sportzaal en een kerk. Daarnaast zijn vooral langs de oorspronkelijke ontsluitingswegen in het plangebied nog andere functies aanwezig:

- ♦ *één winkel aan het Juffersland;*
- ♦ *één kantoor op de hoek van de Hoflaan en de Middelweg (voormalige brood- en banketbakkerij);*
- ♦ *een paar bedrijfjes, welke vooral gesitueerd zijn in het westelijke deel van het plangebied;*
- ♦ *een horecabedrijf aan de Rijksstraatweg in het uiterste noordwesten van het plangebied;*
- ♦ *een tuinkwekerij, eveneens in het uiterste noordwesten van het plangebied.*

De aanwezige winkels en de bedrijfjes zijn kleinschalig van karakter en onderscheiden zich in bouwkundige zin nauwelijks van de naastgelegen woonhuizen.

3.1. Algemeen

Bij de opstelling van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren belemmeringen opleveren voor de voorgestane ontwikkelingen. Hierna zal aandacht worden besteed aan een aantal relevante milieufactoren. Gelet echter op het feit, dat het voorliggende plan feitelijk niet voorziet in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, maar gericht is op het beheer van de bestaande situatie, is het onderzoek naar de milieuhygiënische aspecten vrij beperkt gebleven.

3.2. Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluid)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Wegverkeerslawaaï

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder is met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer de verplichting opgenomen tot het verrichten van een onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van woningen en daarmee gelijkgestelde objecten. Deze verplichting geldt echter niet met betrekking tot op het tijdstip van de vaststelling of de herziening van het bestemmingsplan aanwezig zijnde woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen, terwijl op dat tijdstip de wegen reeds aanwezig of in aanleg zijn.

Ook geldt deze verplichting niet binnen de begrenzing van een 30 km-gebied. Aangezien het gehele plangebied binnen 3 jaar als zodanig aangewezen zal zijn, betekent dit, dat de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï geen consequenties heeft voor het plangebied.

3.3. Relatie bedrijven/woningen

Zowel binnen als grenzend aan het plangebied zijn een aantal kleinere bedrijven gevestigd. Nadere maatregelen hieromtrent zijn echter wederom niet noodzakelijk, omdat sprake is van een bestaande situatie. Daarbij zijn nergens dusdanige knelpunten signaleerd, dat nader onderzoek gewenst zou zijn.

Voorts mag niet onvermeld blijven, dat zich aan de zuidzijde van de Nieuwe Steeg een aantal agrarische bedrijven bevinden, waarvan de hindercirkel deels over het plangebied heenslaat. Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voorzien worden, leveren deze agrarische bedrijven geen belemmeringen op voor het plangebied.

3.4. Bodemonderzoek

Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe bouw mogelijkheden biedt, heeft geen onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid van bodem- c.q. grondwaterverontreiniging.

3.5. Waterhuishoudkundige aspecten

Leersum heeft (van vroeger uit) een gemengd rioolstelsel. Om te voldoen aan de waterkwaliteit welke de waterkwaliteit beheerder (HDSR) aan het oppervlaktewater stelt, de zogenaamde basisinspanning, zal ook Leersum de nodige maatregelen moeten treffen.

Beleidsmatig is inmiddels aangegeven dat Leersum om aan de basisinspanning te kunnen voldoen verhard oppervlak zal gaan afkoppelen. Om hieraan te voldoen zal ca. 4,2 ha. verhard

oppervlak moeten worden afgekoppeld. Uitgangspunt is in eerste instantie dat de af te koppelen oppervlakte dient te worden gerealiseerd op het openbare terrein. Een bijkomstig onderdeel inzake de afkoppeling en alles wat hiermee samenhangt is dat elke nieuw te bouwen woning een gescheiden riolafvoer systeem dient te hebben, waarbij het regenwater op eigen terrein dient te worden opgevangen en al dan niet dient te worden geïnfiltreerd.

Voor wat betreft de waterhuishouding is Leersum in tweeën te verdelen, namelijk noord en zuid. Deze delen zijn geheel verschillend en vereisen daarom een geheel andere aanpak. Onderhavig plangebied is gelegen in het deel zuid, waar het in het kader van de basisinspanning noodzakelijk is om alle nog te realiseren woningbouw te voorzien van een gescheiden rioolstelsel en het regenwater op een andere wijze af te voeren.

Ter hoogte van de oost-west lijn Dreef en het verlengde hiervan is het gebied ten zuiden van deze lijn voorzien van drainage, dit om met name in het najaar en winterperiode de kruipruimten onder de woningen droog te kunnen houden. In de huidige uitbreidingsplannen wordt een infiltratieleiding aangelegd voor de afvoer van het regenwater. Deze leiding doet tevens dienst als drainageleiding.

4.1. Algemeen

Zoals hiervoor reeds is aangegeven heeft het onderhavige plan een consoliderend karakter. Dit betekent in het algemeen dat met de toekenning van een bestemming zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de huidige functies.

Daarnaast wordt met het opstellen van dit plan beoogd een zodanig plan te ontwerpen, dat enerzijds rechtszekerheid wordt geboden aan de burgers en dat anderzijds voldoende praktische mogelijkheden worden geboden om flexibel op ondergeschikte aanpassingen in te kunnen spelen.

Ten aanzien van de planopzet (voorschriften en plankaart) kan worden opgemerkt dat deze in zijn algemeenheid afwijkt van de oude vigerende planopzet. Dit is het gevolg van de ruime tijd die is verstreken tussen het tot stand komen van het oorspronkelijke (basis-)plan en het onderhavige plan. De inzichten met betrekking tot de planopzet zijn in die periode, mede ten gevolge van jurisprudentie en maatschappelijke ontwikkelingen, gewijzigd.

Bij de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan heeft een inventarisatie van de bestaande situatie plaatsgevonden, waarbij tevens is nagegaan of er structurele wijzigingen in het plangebied noodzakelijk zijn. Geconcludeerd is, dat dit niet direct het geval is.

Ten aanzien van de juridische planregeling, waarin beperkingen zijn gesteld ten aanzien van maatvoeringen, gebruiksvormen en dergelijke, wordt verwezen naar het hoofdstuk "toelichting op de voorschriften" (hoofdstuk 5).

Voor zover wenselijk zal hierna een aanvullende beschrijving van de planregeling worden gegeven. Hiertoe worden de belangrijkste functies in het plangebied toegelicht. Een en ander spitst zich toe op de plankaart.

4.2. Wonen

Ten aanzien van de binnen het plangebied aanwezige woningbouw is als uitgangspunt genomen dat er geen redenen aanwezig zijn om niet tot toekenning van een positieve (woon-) bestemming over te gaan. Derhalve is aan iedere woning binnen het plangebied een positieve bestemming toegekend die is afgestemd op de verschijningsvorm van de betreffende woning. De opzet van de bestemmingsplankaart in combinatie met de voorschriften gaat er dan ook vanuit dat de bestaande situatie (dat wil zeggen: vrijstaand, halfvrijstaand, rijenwoningen en dergelijke) en de verschijningsvorm (bepaald door de goothoogte en de kap) in principe gehandhaafd zal worden. Dit wil overigens niet zeggen dat er binnen de aangegeven bouwstroken geen wijzigingen meer mogelijk zijn. Omdat het plan vrijwel geheel bestaande woningen regelt, betreft dit echter ondergeschikte wijzigingen.

In het plangebied worden in zeer beperkte mate ook mogelijkheden geschapen voor nieuwe woningbouw. Het betreft hier een zestal dubbele woningen in de uiterste noordpunt van het plangebied: 2 woningen langs het oostelijke deel van de Hoflaan en een viertal woningen aan het parkeerhofje in de Burgemeester Goudsmitlaan.

Het plan kent de volgende twee woonbestemmingen:

- ♦ *woonhuizen;*
- ♦ *meergezinshuizen.*

De bebouwingsgrenzen van de woonbestemming zijn in het algemeen langs de voorgevels en zijgevels van de woningen c.q. woningblokken aangegeven waarbij de diepte van de bebou-

wingsstrook in het algemeen 10 of 12 meter bedraagt. Dit biedt voldoende mogelijkheden om zonder aantasting van de stedenbouwkundige karakteristiek van de verschillende woonomgevingen tot uitbreiding van de woningen of het bouwen van bijgebouwen over te gaan. Daarnaast is het een maat die voldoende mogelijkheden biedt tot het creëren van een woning met een oppervlakte die is afgestemd op de thans geldende normen ten aanzien van de woonkwaliteit, voor zover deze wordt bepaald door oppervlakte en inhoud van een woning. Tenslotte kan worden gesteld dat deze maatvoering zodanig is dat het "open" karakter van de binnenterreinen gehandhaafd blijft.

Op de plankaart komen binnen de bouwstroken van de woningen aanduidingen voor welke de goothoogte vastleggen.

Met betrekking op de bijgebouwen geldt dat bij iedere woning een bepaalde oppervlakte bijgebouwen is toegestaan. Voor de bestemming "woonhuizen" geldt dat voor de berekening van de maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen het gedeelte binnen het bebouwingsvlak voor zover gelegen tussen de zijgevels en het verlengde daarvan niet wordt meegerekend.

Naast de woonfunctie is ook de uitoefening van bepaalde beroepen aan huis een algemeen aanvaarde activiteit. Het betreft hier beroepsuitoefeningen, die door hun aard aanvaardbaar moeten worden geacht binnen het woonmilieu en waarvan mag worden aangenomen dat daarvan geen negatieve invloed vanuit gaat. Onder "beroep aan huis" worden geen ambachtelijke beroepen zoals kapper of schoonheidsspecialiste begrepen. Verder kan over dit onderwerp nog worden opgemerkt dat de woonfunctie, waarop de bestemming is afgestemd, hoofdzaak dient te blijven ofwel dat de uiterlijke kenmerken van de woonsfeer van het betreffende perceel, zoals dat tot uitdrukking komt in de gevelindeling, tuinaanleg en -gebruik zoveel mogelijk gehandhaafd blijven.

De meergezinshuizen, waarin op meerdere woonlagen wordt gewoond, zijn als zodanig bestemd.

4.3. Tuinen

Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen is uitgegaan van het principe dat die gebieden die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn, de bestemming "tuinen" krijgen. Bij de meeste woningen betreft dit de ruimte vóór de woningen. In enkele situaties, met name bij enkele hoeksituaties of eindsituaties van bebouwing, is het vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst dat dit gebied niet dichtslibt met bebouwing (schuurtjes, kassen etcetera).

In samenhang met de bestemming "tuinen" is ook het erf bij de woningen bepaald. Dit betreft dan het gebied waarbinnen de schuren en garages en dergelijke zijn toegestaan.

4.4. Groenvoorzieningen

Deze bestemming betreft, evenals de bestemming "tuinen", gronden welke onbebouwd dienen te blijven. In tegenstelling tot de bestemming "tuinen" zijn deze gronden echter niet gerelateerd aan een bouwperceel. Over het algemeen gaat het hier om openbaar groen wat niet direct onderdeel uitmaakt van de ontsluitingsstructuur (straat en openbaar erf). Onder de groenvoorzieningen resulteren ook de aanwezige voetpaden en speelvoorzieningen.

4.5. Overige functies

De overige in het bestemmingsplan voorkomende functies zijn alle van een specifieke bestemmingsregeling voorzien en derhalve positief bestemd. Omdat het gehele plangebied ingericht zal worden als 30 km-gebied, zullen de wegen slechts een functie vervullen ter ontsluiting van de aanliggende erven en kunnen als zodanig bestemd worden tot "openbaar erf".

De overige in het plan aangegeven bestemmingen zijn afgestemd op de huidige situatie en behoeven geen nadere toelichting. Wel kan nog opgemerkt worden, dat de scholen in het plangebied een zodanige uitbreidingsmogelijkheid hebben gekregen, dat de klassenverkleining zonder problemen gerealiseerd kan worden.

Tenslotte kan opgemerkt worden, dat er in het bestemmingsplan een ontwikkelingsregeling is opgenomen voor de gronden, die nu benut worden door diverse bedrijfjes. Mocht in de loop der jaren één of meer van deze bedrijfjes ophouden te bestaan en er is geen belangstelling voor andere bedrijvigheid op de vrijkomende locatie, dan zou het mogelijk moeten zijn om de gronden voor woondoeleinden te benutten. De woonfunctie is immers passend in de omgeving.

5. Toelichting op de voorschriften

5.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de aan de bestemmingsregelingen ten grondslag liggende gedachten geformuleerd.

De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slecht datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin kan het in een concrete situatie voorkomen, dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hier toe zijn in het bestemmingsplan enkele vrijstellingsbepalingen opgenomen.

De bevoegdheid om vrijstelling van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten:

- I. Definities;*
- II. Bestemmingen;*
- III. Algemene bepalingen.*

In paragraaf I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In paragraaf II worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Paragraaf III bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerde bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

5.2. Nadere toelichting op de voorschriften

In deze paragraaf worden - voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht - de van het bestemmingsplan deeluitmakende voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

Begripsbepalingen (artikel 1)

De begripsbepalingen zijn opgenomen om uitsluitel te geven bij interpretatieproblemen. Zij kunnen bepalend zijn bij de uitleg van de overige voorschriften. In het bijzonder kan worden gewezen op de begripsomschrijvingen van de begrippen "hoofdgebouw" en "bijgebouw". Hieruit volgt, dat voor de vraag of een gebouw als bijgebouw dient te worden aangemerkt, niet het gebruik maar de vorm bepalend is. Een bijgebouw dient zich dus door zijn uiterlijke verschijningsvorm te onderscheiden van een hoofdgebouw. Dit is met name van belang bij de aangebouwde bijgebouwen. Hierdoor ontstaat enerzijds een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van het bijgebouw, terwijl anderzijds de ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast.

Woonhuizen (artikel 3)

Aan alle woningen is de bestemming "woonhuizen" toegekend. De bestemming "woonhuizen" heeft als uitgangspunt dat uitsluitend vrijstaande of halfvrijstaande woningen mogen worden gebouwd, tenzij anders op de kaart is aangegeven. Voorts is een rij aan de Nieuwe Steeg gelegen patiowoningen afzonderlijk op de kaart aangeduid. Ter behoud van de bijzondere architectuur van deze woningen is gekozen voor een tamelijk eng begrensd bebouwingsvlak waarbinnen ook de bijgebouwen moeten worden gerealiseerd. Voor deze woningen zijn, in tegenstelling tot de overige woningen, platte daken - in de voorschriften aangeduid met een dakhelling van 0° - voorgeschreven. Het begrip "patiowoning" is in de begripsbepalingen, behorende bij de voorschriften, nader verklaard.

Alle woningen moeten binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd. Bij het intekenen van de bebouwingsvlakken is een onderscheid gemaakt naar woningtype waarbij in principe is uitgegaan van een bouwblokdiepte van 15 meter bij vrijstaande woningen, 12 meter bij twee onder één kapwoningen en 10 meter bij rijenwoningen. Op de plankaart komen binnen de bebouwingsvlakken aanduidingen voor welke de maximale goothoogte vastleggen. Bij de patiowoningen is, met het oog op het bijzondere woningtype, de maximale hoogte op de plankaart aangegeven. Bij iedere woning, met uitzondering van patiowoningen, mogen zowel binnen als buiten het bebouwingsvlak bijgebouwen worden gebouwd. Bij de patiowoningen zijn geen erven, waarop bijgebouwen zijn toegestaan, opgenomen. Het bestemmingsvlak valt hier samen met het bebouwingsvlak. De patio zelf heeft een tuinbestemming gekregen. Eventuele aan- of bijgebouwen moeten derhalve in beginsel binnen het bebouwingsvlak worden gerealiseerd. Hiervoor is gekozen teneinde de patio ook daadwerkelijk open te houden. Een uitzondering op deze regeling is gemaakt voor de oprichting van zeer ondergeschikte bijgebouwtjes, waarover in de toelichting op de bestemming "tuinen" meer.

De oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak bedraagt 50 m². Deze oppervlakte kan na vrijstelling worden verhoogd tot ten hoogste 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer dan 40% gaat bedragen. Uiteraard kan dus ook vrijstelling worden verleend voor oppervlaktes tussen de 50 m² en de 75 m².

Ten aanzien van de situering van de bijgebouwen is bepaald dat deze op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde van deze gevel dienen te worden gebouwd. De bijgebouwen dienen bovendien of in de zijdelingse perceelgrens dan wel minimaal één meter uit de zijdelingse perceelgrens te worden geplaatst.

Meergezinshuizen (artikel 4)

De gestapelde woningen zijn geregeld binnen de bestemming "meergezinshuizen". De maximaal toegestane hoogte is op de kaart binnen de verschillende bebouwingsvlakken aangegeven.

Bepaald is, dat alle gebouwen binnen het bebouwingsvlak dienen te worden gebouwd. Voor de bouw van ondergeschikte bijgebouwen zoals bergingen is een uitzondering gemaakt. Deze mogen tot een maximale oppervlakte van 10 m² per wooneenheid (appartement) buiten het bebouwingsvlak worden opgericht.

Woonwagencentrum (artikel 5)

De bestemming betreft een aan De Tienden gelegen woonwagencentrum. Ter plaatse mogen vier woonwagens worden geplaatst. Per standplaats mogen maximaal twee gebouwen worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van een woonwagen ten hoogste 30 m² mag bedragen. Tevens is hierbij bepaald dat ten behoeve van de openheid van het terrein de onderlinge afstand van de woonwagens minimaal 5 meter dient te bedragen. Voor bijgebouwen zoals bijvoorbeeld een berging geldt dat deze oppervlakte per standplaats ten hoogste 15 m² mag bedragen.

Tuinen (artikel 6)

Deze bestemming is toegekend aan die gronden waarvan het uit stedenbouwkundige overwegingen in principe wenselijk is dat deze niet worden bebouwd. Binnen deze regeling kunnen in beginsel uitsluitend andere-bouwwerken zoals erfscheidingen en dergelijke worden opgericht. Op deze regel gelden een tweetal uitzonderingen. Zo zijn bijgebouwen alleen toegestaan ter plaatse waar op de kaart de aanduiding "bijgebouwen toegestaan" voorkomt. Het betreft hier bestaande woningen met een bijgebouw in de voortuin.

Daarnaast is alleen bij de patiowoningen, binnen het gebied waar op de plankaart een steraan-duiding voorkomt, de oprichting van kleine bouwwerken mogelijk. Het gaat hierbij om de oprich-ting van ondergeschikte bijgebouwtjes zoals een berging, een tuinhuisje, een blokhut of een hobbykasje en dergelijke binnen de patio, dus niet in de voortuinen van de patiowoningen. De maximaal toegestane oppervlakte van deze gebouwtjes bedraagt 6 m² per patiowoning en de maximale hoogte 2,50 meter.

Winkels (artikel 7)

Deze bestemming betreft één winkel, te weten een woninginrichtingzaak. Binnen deze bestem-ming is tevens wonen toegestaan. De hoofdgebouwen moeten binnen het op de kaart aange-deuide bebouwingsvlak worden gebouwd. Daarnaast mogen ten behoeve van de woonfunctie bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van 65 m² buiten het bebouwingsvlak worden opgericht.

Horecadoeleinden (artikel 8)

Deze bestemming betreft een aan de Rijksstraatweg gelegen restaurant met bijbehorende dienstwoning. Uit de begripsomschrijving van "horecabedrijf" valt af te leiden dat ter plaatse geen discotheken zijn toegestaan. Alle gebouwen, ook bijgebouwen moeten binnen het bebou-wingsvlak worden opgericht. De maximale hoogte staat met behulp van een aanduiding binnen het bebouwingsvlak aangegeven.

Bijzondere doeleinden (artikel 9)

Deze bestemming heeft betrekking op een tweetal scholen, een bibliotheek, een sportzaal en een kerk. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd waarbij de maximale hoogte in het bebouwingsvlak is aangegeven. Via vrijstelling kan per be-stemmingsvlak maximaal 1 ondergeschikt bijgebouw in de vorm van bijvoorbeeld een fietsen-

berging buiten het bebouwingsvlak worden toegestaan. De oppervlakte per gebouw bedraagt maximaal 100 m² en de maximale hoogte 3 meter.

Bedrijfsdoeleinden (artikel 10)

Deze gronden zijn bestemd voor de binnen het plangebied voorkomende bedrijven. Teneinde enige flexibiliteit te bewerkstelligen ten aanzien van eventuele toekomstige ontwikkelingen, is in zijn algemeenheid bepaald dat ter plaatse diverse bedrijfssoorten zijn toegestaan. De toelaatbaarheid van een bedrijfssoort is gekoppeld aan een (milieu-)categorie uit de als bijlage aan de voorschriften toegevoegde bedrijvenlijst. Naast een omschrijving van de soort/aard van de toelaatbaar te achten bedrijven bevat deze lijst indicaties voor de in acht te nemen afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze afstanden hebben betrekking op c.q. vloeien voort uit bepaalde activiteiten van het gemiddeld bedrijf in die sector. De grootste in acht te nemen afstand heeft geleid tot een indeling in een bepaalde categorie. Daarbij hebben de categorieën 1 en 2 betrekking op tamelijk "lichte" bedrijven, reden waarom deze categorieën in het voorliggende geval bij recht zijn toegestaan.

Daar de in de bedrijvenlijst opgenomen indeling voortvloeit uit activiteiten van het gemiddelde bedrijf in de betreffende sector, moge duidelijk zijn dat afwijkingen ten opzichte van het gemiddelde bedrijf mogelijk zijn.

Per bedrijf is voorts één dienstwoning toegestaan. Alle gebouwen, inclusief dienstwoningen, mogen uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden opgericht. Ook hier staat de maximale hoogte in het bebouwingsvlak aangegeven.

Voorts is een ontwikkelingsregeling opgenomen, waarbij het mogelijk is met toepassing van artikel 11 Wro de bestemming van de gronden te wijzigen in een woonbestemming.

Tuinkwekerij (artikel 12)

Het tuinkwekerijbedrijf op de hoek van de Rijksstraatweg en de Koningin Wilhelminalaan heeft deze bestemming gekregen. Ter plaatse is tevens een bedrijfswoning toegestaan. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd. Ook de maximale hoogte is op de kaart aangegeven.

Park, Groenvoorzieningen (artikel 15, 16)

Het centraal in de wijk gelegen park heeft deze bestemming gekregen. Het betreft hier een groenvoorziening van wat groter formaat met een duidelijke verblijfsfunctie. Ook bevindt zich een grote waterpartij in het park. Met name door de schaal en verblijfsfunctie onderscheidt het park zich van de overige, verspreid in de wijk gelegen kleinschalige groenvoorzieningen.

Openbaar erf (artikel 18)

Dit artikel omvat de bestemming voor de binnen het plangebied aanwezige wegen. Het gaat hierbij in alle gevallen om wegen die een functie hebben ter ontsluiting van de aanliggende percelen, met een duidelijke erffunctie.

Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden (artikel 19)

In dit artikel zijn een aantal regels opgenomen, teneinde het mogelijk te maken het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden geschaad. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Tevens kunnen volgens dit artikel kleine bouwwerken ten dienste van het openbaar nut worden opgericht. Het artikel bevat tevens de mogelijkheid om af te wijken van het plan teneinde de bouw van erkers en andere ondergeschikte bebouwingsselementen mogelijk te maken.

Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst c.q. noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

Dubbeltelbepaling (artikel 20)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken.

Gebruiksbeepaling (artikel 21)

Voor de redactie van de gebruiksbeepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte, dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk, dat de bestemmingsomschrijving (in deze voorschriften steeds lid A van het betreffende artikel) voldoende duidelijk is. In aanvulling daarop is naar aanleiding van de wijziging van het wetboek van strafrecht waardoor het bordeelverbod is afgeschaft een bepaling opgenomen die het gebruik van gronden ten behoeve van prostitutiedoeleinden verbiedt. Het plangebied is voornamelijk een woonomgeving waarbinnen prostitutie ongewenst wordt geacht.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden daarvan, mag worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Het bepaalde in lid D ("toverformule") is, ondanks het subjectieve karakter toch in de voorschriften opgenomen, omdat constante jurisprudentie dit vereist.

Overgangsbepalingen (artikel 22)

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan op het tijdstip van het ter inzage leggen van het plan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat, is volledige herbouw toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor bebouwing die reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan

inclusief het bij dat plan behorende overgangsrecht. Het gaat daarbij om bouwwerken die tijdens de planperiode van het voorgaande plan illegaal zijn gebouwd.

Strafbepaling (artikel 23)

Het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksbepaling is strafbaar gesteld in-gevolge het bepaalde in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

6.

Uitvoerbaarheid en overleg

6.1. Economische verantwoording

Ingevolge artikel 9 van het Bro '85 dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onder meer een onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het onderhavige geval is sprake van een consoliderend plan, waaraan derhalve voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. Een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid wordt daarom achterwege gelaten.

6.2. Inspraak

In het kader van de inspraak ex artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het plan vanaf 20 oktober 1999 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging is op 26 oktober in Dorpshuis Het Hof een informatieavond gehouden. Een verslag van deze avond is als bijlage in deze toelichting opgenomen.

Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn een zestal schriftelijke inspraakreacties binnengekomen. Deze inspraakreacties zullen hieronder samengevat worden, waarna een gemeentelijke reactie volgt. Hierbij dient opgemerkt te worden, dat er 1 reactie is binnengekomen na afloop van de termijn van ter inzage legging, afkomstig van M. Hilarius, Middelweg 63 te Leersum. Hoewel deze inspraakreactie "officieel" als "niet ontvankelijk" beschouwd zou kunnen worden, is besloten hier toch inhoudelijk op te reageren. Het alternatief is immers, dat eenzelfde reactie als zienswijze wordt ingediend in het officiële traject van ter inzage legging.

1. G.J.F. van Cooten, Middelweg 3 te Leersum

Samenvatting

De heer Van Cooten heeft 4 opmerkingen:

1. Hij verzoekt zijn huidige garage een woonbestemming te geven teneinde hier een woonkeuken van te maken;
2. Als het eerste punt doorgang vindt, dan ontstaat er behoefte aan een nieuwe garage. De heer Van Cooten heeft op een tekening aangegeven, dat hij deze garage graag tegen de voorzijde van de woning wil bouwen, maar dan precies op de andere hoek als de huidige garage;
3. Het is hem niet duidelijk waarom het aangegeven bouwblok aan de oostzijde niet gelijk is aan de bestaande bebouwing;
4. De kadastrale grenzen zijn niet juist aangegeven.

Reactie gemeente

De garage van de heer van Cooten bevindt zich nu aan de voorzijde van de woning en steekt gevoelsmatig "door de rooilijn". Omdat de garage aan de voorzijde voorzien is van garagedeuren, gaat er weinig expressie van uit. Indien de garage omgebouwd wordt tot een woonkeuken, dan zal hierdoor naar verwachting het aanzien van de woning verbeteren. Als zodanig bestaat hier dan ook geen bezwaar tegen. Bestemmingsplantechnisch kan de verbouwing mogelijk gemaakt worden door het bouwblok iets te verplaatsen naar de wegzijde. Dit tast de karakteristiek van de Middelweg (bebouwing onder een hoek op een relatief ruim perceel) niet aan.

Binnen datzelfde verschoven bouwblok is het vervolgens ook mogelijk een nieuwe garage te bouwen.

Van de gelegenheid kan gebruik gemaakt worden door het bouwblok in oostelijke richting zodanig te vergroten, dat de bestaande bebouwing hier binnen valt.

De mutaties, die in de loop der tijd plaatsvinden in de kadastrale situatie, worden periodiek verwerkt op een nieuwe ondergrond. Ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan was de laatste kadastrale wijziging nog niet verwerkt. Bij de officiële ter inzage legging van het bestemmingsplan zal de dan beschikbare kadastrale ondergrond gebruikt worden. De hoop is er op gevestigd, dat de gewijzigde kadastrale situatie op die ondergrond wel aangepast is.

2. M. Hilarius, Middelweg 63 te Leersum

Samenvatting

Mevrouw Hilarius merkt op, dat er aan haar pand Middelweg 61-63 (hoek Dreef) zuiver en alleen een woonbestemming is toegekend, terwijl zij daar al gedurende 20 jaar een groothandel heeft. Zij verzoekt aan het pand een dubbele bestemming te verlenen, zowel woon- als bedrijfsbestemming.

Reactie gemeente¹

Op de bewuste hoek is de groothandel als het ware vervlochten met allerlei woonfuncties. Het wonen overheerst echter. Juist omdat deze locatie gesitueerd is temidden van andere woningen is ervoor gekozen aan het perceel een woonbestemming toe te kennen. De aanwezige groothandel kan op basis van het overgangsrecht voort blijven bestaan.

3. Meubelatelier De Regt, Middelweg 71 te Leersum

Samenvatting

De heer De Regt maakt ernstig bezwaar tegen de nieuwe bestemming voor zijn meubelwerkplaats. In het bestemmingsplan is aan het pand een woonbestemming toegekend, waardoor de heer De Regt vreest voor de continuïteit van zijn bedrijf. Hij vermoedt, dat een en ander het gevolg is van de "trend", dat bedrijven niet in een woonwijk gesitueerd dienen te zijn. Volgens hem heeft echter niemand in de invloedssfeer en leefomgeving van zijn bedrijf enige bezwaren tegen de aanwezigheid van het bedrijf op die locatie.

Reactie gemeente

Op deze locatie was eertijds een timmerfabriekje aanwezig van de heer Van Dusschoten. Op verzoek van de heer Van Dusschoten is de machinale houtbewerkingapparatuur verplaatst naar de Rijksstraatweg. De gemeente heeft hier medewerking aan verleend op voorwaarde, dat de milieuvergunning voor het bedrijf aan de Middelweg ingetrokken zou worden na het verkrijgen van een Verklaring van Geen Bezwaar van de provincie voor het realiseren van een nieuw bedrijf aan de Rijksstraatweg. Omdat het er niet naar uitzag, dat deze procedures vlot zouden verlopen, heeft de heer Van Dusschoten zijn bedrijfje aan de Middelweg verhuurd aan de heer De Regt. Toen de provincie de Verklaring van Geen Bezwaar had afgegeven, kon de heer Van Dusschoten zijn belofte niet gestand doen, omdat hij inmiddels het bedrijfje aan de Middelweg had verhuurd.

Voorop blijft echter staan, dat het uit ruimtelijk oogpunt ongewenst is om het bedrijfje aan de Middelweg te handhaven. Een woonbestemming zou op deze locatie beter passend zijn. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het verplaatsen van het bedrijfje van

¹ Naar aanleiding van de opmerkingen van de Commissie voor Gemeentelijke Plannen en Stadsvernieuwing van de PPC is alsnog een bedrijvenbestemming aan het pand gegeven.

de heer De Regt. Zolang dit nog niet geconcretiseerd is, kan het bedrijfje onder het overgangsrecht gewoon voort blijven bestaan. Zodra de verplaatsing een feit is geworden, kan de woonbestemming gerealiseerd worden. Omdat aan deze constructie voor de heer De Regt geen nadelen verbonden zijn en er vanuit ruimtelijk oogpunt een sterke voorkeur is voor een woonbestemming op deze locatie, is er geen aanleiding om het plan op dit punt aan te passen.

4. M.Versloot, Juffersland 44A te Leersum

Samenvatting

Volgens de inspreker is de situatie met betrekking tot Juffersland 44-A foutief op de tekening aangegeven. Hij vermoedt, dat op basis van onjuiste gegevens "groenstroken" zodanig getekend zijn, dat er geen ruimte is voor mogelijke plaatsing van een toekomstig bijgebouw. Op basis van het bestemmingsplan is het niet mogelijk om aan de voor- of zijkant van het huis een bijgebouw te plaatsen, maar uitsluitend achter het huis. Daar is echter praktisch geen mogelijkheid aanwezig. De heer Versloot heeft een tekening bijgevoegd, waarop volgens hem duidelijk is aangegeven, waar in de toekomst eventueel een bijgebouw geplaatst kan worden. Hij verzoekt dan ook het plan zodanig te wijzigen, dat er in de toekomst een mogelijkheid blijft bestaan tot het oprichten van een bijgebouw op de aangeduide plaatsen.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de mogelijkheid om op het betreffende perceel nog bijgebouwen te situeren. Tevens is aangegeven, welke gronden eigenlijk onbebouwd dienen te blijven en derhalve een bestemming "Tuinen" behoren te hebben. Niet ingezien wordt waarom deze indeling zou moeten veranderen.

5. J.A. Pap, Vijverlaan 8 te Leersum

Samenvatting

J.A. Pap stelt de volgende twee zaken ter discussie:

1. Waarom is het bouwblok op het perceel Vijverlaan 8 vastgesteld op de breedte van de woning, terwijl dat op diverse andere plaatsen is vastgesteld op de breedte van de woning plus de garage? Verwezen wordt naar de breedte van de bouwblokken van de dubbele woningen verderop in de Vijverlaan (12, 14, 16 enz.) en in de breedte van de bouwblokken van de hoekwoningen in de Burg. Martenslaan (zie percelen 11 en 13);
2. Waarom is de diepte van het bouwblok 10 meter? Een hoekwoning is toch te vergelijken met een dubbele woning en daar wordt een diepte van 12 meter gehanteerd. Percelen van de hoekwoningen zijn even breed als de percelen van de dubbele woningen (vergelijk Vijverlaan 8 met Vijverlaan 12). Kennelijk is de perceeldiepte van de hoekwoningen van ondergeschikt belang, omdat de grootte van de percelen van hoekwoningen soms kleiner, soms gelijk aan en soms groter is dan de percelen van de dubbele woningen. (Kleiner: vergelijk Vijverlaan 8 met Vijverlaan 12; Gelijk aan: vergelijk Vijverlaan 28 met Vijverlaan 30, Groter: vergelijk Vijverlaan 30 met Burg. Martenslaan 11).

Reactie gemeente

Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie is de plankaart nog eens kritisch onder de loep genomen. Daarbij is waar mogelijk steeds het volgende principe aangehouden:

- ♦ *Diepte van rijenwoningen: 10 meter;*

-
- ♦ Diepte van dubbele woningen: 12 meter;
 - ♦ Diepte van vrijstaande woningen: 15 meter.

Vervolgens is ook nagegaan, of het mogelijk, c.q. wenselijk is om garages binnen bouwblokken te trekken. In principe is het natuurlijk mogelijk om garages op te nemen binnen het bouwblok. In de praktijk betekent dit echter niet, dat hierdoor meer bebouwingsmogelijkheden geschapen worden. Immers, er dient altijd een afstand van 3 meter in acht genomen te worden tussen de woning en de zijdelingse perceelgrens. De woning kan derhalve niet tot aan deze perceelgrens uitgebreid worden, ook al is het bouwblok wel tot op de perceelgrens doorgetrokken. Ook betekent het niet, dat er plotseling meer bijgebouwen gerealiseerd mogen worden. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning mag namelijk niet meer dan 50 m² bedragen. Daarbij geldt, dat "de oppervlakte binnen het bebouwingsvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van de woonhuizen niet wordt meegerekend". Hier staat dus uitdrukkelijk het "woonhuis" en niet het "woonhuis met eventueel aangebouwde garages of iets dergelijks". Wanneer een garage in het bouwblok is gesitueerd naast de woning, dan telt deze garage dus wel mee bij het bepalen van de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning.

Met andere woorden: ook al wordt het bouwblok doorgetrokken tot aan de zijdelingse perceelgrens, dan veranderen de bouw mogelijkheden niet. Om praktische redenen wordt op de plankkaart in veel gevallen de bouwstrook doorgetrokken. Bij de overgang van het ene woningtype naar het andere (bijvoorbeeld van dubbele woningen naar rijenwoningen) wordt de systematiek aangehouden, dat het bouwblok eindigt op een afstand van 3 meter van de zijdelingse perceelgrens. Hierdoor is het mogelijk zo nodig per bouwblok nadere aanduidingen op te nemen ten aanzien van de toelaatbare goothoogte en het maximaal aan één te bouwen aantal woningen.

Naar aanleiding van de inspraakreactie is op de plankkaart nog eens kritisch nagegaan, of de systematiek consequent doorgevoerd is. Dit heeft op een aantal plaatsen geleid tot aanpassingen, zonder dat hierdoor de bebouwingsmogelijkheden in de praktijk worden gewijzigd.

6. A. de Waard, Bovenpad 12 te Leersum

Samenvatting

Het bezwaar richt zich tegen de bestemming "Park" voor de gronden bij het dorpshuis "Het Hof". Meer in het bijzonder heeft de heer De Waard bezwaren tegen de "deelbestemming" "speelvoorzieningen" en dan vooral tegen de toegestane bouwhoogte van 5 meter. Volgens hem is er geen enkele behoefte aan speelvoorzieningen. Hij noemt de skatebaan als een overbodige speelvoorziening, welke het park ontsiert en eigenlijk verwijderd zou moeten worden. Extra speelvoorzieningen leiden volgens hem alleen maar tot meer ontsiering en vormen even zo vele potentiële hangplekken voor de jeugd. Hij verzoekt dan ook "speelvoorzieningen" uit de doeleindenomschrijving te schrappen en de skatebaan te verwijderen.

Reactie gemeente

Binnen de bestemming "Park" is heel bewust een mogelijkheid opgenomen tot het situeren van speelvoorzieningen tot een hoogte van 5 meter. In dat geval is het inderdaad mogelijk om desgewenst over te gaan tot de plaatsing van nieuwe speelvoorzieningen. Dat zal echter uitsluitend gebeuren, wanneer hier ook werkelijk behoefte aan is. De ervaringen, die opgedaan zijn bij de skatebaan, zullen betrokken worden bij de besluitvorming. Er zijn derhalve geen redenen aanwezig om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

6.3. Vooroverleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Bro '85 is het ontwerp bestemmingsplan "Leersum-Zuid 2000" toegezonden aan de volgende instanties:

1. Dienst Ruimte en Groen van de provincie Utrecht;
2. Vereniging "Leersum Natúúrlijk";
3. Vereniging voor Dorp en Natuur Amerongen-Leersum;
4. Kamer van Koophandel Utrecht;
5. N.V. Waterleidingbedrijf Midden-Nederland;
6. Provinciale Utrechtse Welstands Commissie (PUWC);
7. KPN Vaste Net;
8. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening, mede namens de Inspecteur Milieuhygiëne.

De instanties, genoemde onder punt 1 t/m 6 hebben schriftelijk opmerkingen gemaakt. Deze opmerkingen zullen hieronder samengevat worden, waarna een gemeentelijke reactie volgt. De instanties, genoemd bij punt 7 en 8 hebben schriftelijk meegedeeld geen op- of aanmerkingen te hebben op het plan.

1. Dienst Ruimte en Groen van de provincie Utrecht

Samenvatting

Verzocht wordt aandacht te schenken aan de volgende onderdelen:

De Dienst stemt in met het geven van een verblijfsfunctie aan het gehele plangebied. Zij acht het echter wenselijk in de toelichting aandacht te besteden aan de ontsluiting van het gebied met het openbaar vervoer.

Reactie gemeente

In de toelichting zal alsnog aandacht geschonken worden aan de ontsluiting van het plangebied voor het openbaar vervoer.

Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de agrarische bedrijven aan de zuidzijde van het plangebied. In de toelichting wordt vermeld, dat deze agrarische bedrijven geen belemmeringen voor het plangebied opleveren, aangezien er binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De dienst geeft in overweging om de milieuvergunningen na te zien en waar nodig te actualiseren. Bovendien wordt het wenselijk geacht om de hindercirkels op de plankaart aan te geven. Daardoor wordt direct zichtbaar waar passende maatregelen dienen te worden genomen indien zich toch nieuwe milieugevoelige functies binnen het plangebied aandienen.

Reactie gemeente

De milieuvergunningen worden regelmatig geactualiseerd. Derhalve ook de milieuvergunningen van de genoemde agrarische bedrijven. Het op de plankaart zetten van de milieucirkels (met een signalerende functie bij nieuwe ontwikkelingen) wordt zinvol geacht en zal daarom plaatsvinden. Omdat enkele hindercirkels van bedrijven elkaar overlappen, is er plaatselijk sprake van cumulatie. In dit stadium wordt afgezien van cumulatieberekeningen en wordt volstaan met het aangeven van de individuele hindercirkels.

Tenslotte acht de dienst het noodzakelijk om ook voor de woonwagens aan De Tienden maximale afmetingen op te nemen om ter plaatse een zekere openheid te kunnen houden.

Reactie gemeente²

Van enige "openheid" ter plaatse van de woonwagens is geen sprake. Reeds nu wordt het terrein aan de achterzijde (oostzijde) door middel van een 2 meter hoge muur afgescheiden van het gebied aan de oostzijde ervan. Het gebied tussen de woonwagens wordt benut voor opslag en/ of parkeerruimte. Niet ingezien wordt waarom er maximale afmetingen opgenomen zouden moeten worden voor woonwagens. Het aantal woonwagens is reeds gelimiteerd en daarmee in feite ook de bebouwingsmogelijkheden op het terrein.

2. Vereniging "Leersum Natúúrlijk"

Samenvatting

De vereniging vindt het verheugend, dat voor het gebied nu een integraal bestemmingsplan is ontworpen. Zij wijst er echter op, dat dit bestemmingsplan "achteraf" tot stand is gekomen en allerlei artikel 19 gevallen legaliseert. Graag zou de vereniging zien, dat er van te voren een bestemmingsplan wordt opgesteld (bijvoorbeeld voor het Kerkweggebied en het gebied ten zuiden van de Roekenes). Hierdoor kan voorkomen worden, dat er weer "van alles" ontstaat via artikel 19. Overigens staat of valt de effectiviteit van een bestemmingsplan met de handhaving. Hiervoor is fysiek toezicht nodig.

Reactie gemeente

De gemeente onderschrijft de wens van "Leersum Natúúrlijk" om bestemmingsplannen "vooraf" te maken. Bij de toekomstige woningbouw in het Kerkweggebied zal dit zeker plaatsvinden. Mocht er op termijn besloten worden om ook het gebied ten zuiden van de Roekenes te gaan benutten voor woningbouw, dan zal ook hiervoor zeker "vooraf" een plan opgesteld worden. De opmerkingen ten aanzien van de handhaving zijn juist en worden dan ook voor kennisgeving aangenomen.

De Vereniging pleit voor duidelijkheid met betrekking tot de "groenstrook" nabij de tijdelijke apotheek. Mocht het de bedoeling zijn om daar uiteindelijk woning- of andere bouw toe te staan, dan wel parkeergelegenheid te bieden, dan is het gewenst een daarop gerichte bestemming toe te kennen en niet na enige tijd het groen via een artikel 19 te doen verdwijnen.

Reactie gemeente

Mede naar aanleiding van deze opmerking is in het bestemmingsplan meer duidelijkheid geboden over de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van deze "groenstrook". Vanouds is het de bedoeling om hier een duidelijke straatwand te realiseren, welke front maakt naar de Bijenkorf. Omdat deze ontwikkeling echter duidelijk behoort tot de ontwikkeling van het centrumgebied, is besloten dit gedeelte van het plangebied thans niet langer op te nemen binnen de begrenzing van het onderhavige plangebied maar toe te voegen aan het Centrumplan.

² Naar aanleiding van de reactie van de Commissie voor Gemeentelijke Plannen en Stadsvernieuwing van de PPC zijn er alsnog nadere bepalingen opgenomen ten aanzien van de maximale grootte en minimale onderlinge afstand van de woonwagens.

3. Vereniging voor Dorp en Natuur Amerongen-Leersum

Samenvatting

De Vereniging is van mening, dat er in het bestemmingsplan ook aandacht geschonken dient te worden aan sociale factoren en visuele impressies. Zij verzoeken beeldbepalende bomen expliciet in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan wordt aandacht geschonken aan die factoren, die ruimtelijk van belang zijn. Hoewel het op zich interessant is om ook aan sociale aspecten aandacht te schenken, kunnen hieraan in het kader van dit bestemmingsplan geen directe ruimtelijke gevolgen verbonden worden.

Visuele impressies zouden op zich de toelichting kunnen verluchten, maar daar is bij dit bestemmingsplan geen gebruik van gemaakt.

Tenslotte kan opgemerkt worden, dat beeldbepalende bomen niet expliciet in een bestemmingsplan opgenomen hoeven te worden. Beter is het deze bomen te beschermen door de vereiste van een kapvergunning.

Voorts zijn zij van mening, dat het scheiden van wonen en werken stringenter doorgezet dient te worden. Alleen voor het telewerken zou een uitzondering gemaakt kunnen worden als beroepsactiviteit, omdat deze functie zonder last of hinder voor de woonomgeving in een woonhuis uitgeoefend kan worden. Wel wordt het aanvaardbaar geacht om in de (in)directe omgeving van Leersum-Zuid mogelijkheden te scheppen voor de oprichting van kleinere verhuurelementen, die per dagdeel, per week of voor een langere periode gehuurd kunnen worden ten behoeve van kleinschalige activiteiten in de sector dienstverlening.

Reactie gemeente

Wonen en werken worden alleen dan van elkaar gescheiden, indien dit ruimtelijk relevant is. Nadrukkelijk wordt hierbij opgemerkt, dat dit niet tot gevolg mag hebben, dat alle vormen van "werken" uit een woongebied geweerd worden. Dit zou leiden tot tamelijk saaie monofunctionele gebieden, waar naast het wonen weinig tot niets te beleven valt. Er is niets op tegen om het wonen te mengen met vormen van "werken" welke geen overlast veroorzaken. Daartoe behoren in ieder geval de vrije beroepen. Jurisprudentie wijst uit, dat vrije beroepen binnen een woonbestemming uitgeoefend mogen worden, uiteraard voor zover hierdoor de woonfunctie ter plaatse niet "ondersneeuwt". Wanneer de woonfunctie namelijk niet meer overheerst, dan kan er sprake zijn van een kantoorachtige ontwikkeling, met een verkeersaantrekkende werking, die storend kan zijn in de woonomgeving.

Daarnaast kan opgemerkt worden, dat het "telewerken" in het geheel niet verboden kan worden. Er is geen enkele reden om deze vorm van werken te weren in een woongebied. Tenslotte kan opgemerkt worden, dat de gemeente in principe niet onwelwillend staat tegenover het scheppen van mogelijkheden voor de oprichting van de genoemde kleinere verhuurelementen. Pas op het moment, dat hier verzoeken voor binnenkomen zal hier nadere besluitvorming over kunnen plaatsvinden.

Verder is de vereniging van mening, dat het bestemmingsplan teveel mogelijkheden biedt voor allerlei "aanbouwsels". Zij pleit er voor om allerlei uitbreidingen en aanbouwsels niet toe te staan, omdat dit de leefbaarheid in het plangebied niet ten goede komt. Mochten ze wel toegestaan wor-

den, dan dienen de uitbreidingen beperkt te blijven tot de begane grond. Daarnaast zou bij hoek- of eindsituaties geen bebouwing extra toegelaten moeten worden.

Reactie gemeente

Bij het maken van een bestemmingsplan voor een bestaand woongebied wordt nagegaan, welke uitbreidingsmogelijkheden uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar zijn. Gebleken is namelijk, dat in de loop der jaren de wens toeneemt om de woning uit te breiden ten behoeve van meer woongenot. In tegenstelling tot hetgeen door de Vereniging wordt opgemerkt, neemt de leefbaarheid in het plangebied juist toe indien er op een verantwoorde wijze uitbreidingsmogelijkheden geschapen worden. Daarnaast mag niet vergeten worden, dat ook in de vigerende bestemmingsplannen de nodige uitbreidingsmogelijkheden zijn opgenomen. Het schrappen van die mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan zou een onevenredig grote beperking betekenen, welke niet door dringende redenen gemotiveerd kan worden.

Ook denkt de vereniging aan een andere begripsomschrijving voor een "bijgebouw". Niet de vorm maar de functie zou bepalend moeten zijn, hetgeen volgens de vereniging beter aansluit bij Van Dale: "een bijgebouw is een gebouw dat behoort bij een hoofdgebouw, waarin ondergebracht wordt datgene wat daar niet geplaatst kan worden of niet op zijn plaats is". Door deze formulering wordt het oprichten van dergelijke gebouwen wellicht niet voorkomen, maar ook niet gestimuleerd.

Reactie gemeente

De gehanteerde begripsomschrijving voor een bijgebouw komt overeen met de begripsomschrijving, welke ook in recente bestemmingsplannen is opgenomen. Deze omschrijving ontmoet in de jurisprudentie geen weerstand. Juist het feit, dat de vorm bepalend is voor het onderscheid tussen een hoofdgebouw en een bijgebouw, betekent dat er gekozen is voor een puur ruimtelijk criterium. Overigens is in de praktijk gebleken, dat een functioneel onderscheid niet of nauwelijks te handhaven is.

De begripsomschrijving, die door Van Dale gehanteerd wordt, kan worden beschouwd als een definitie, welke wel een idee geeft van hetgeen bedoeld wordt, maar is in strikt juridische zin niet sluitend.

Tenslotte merkt de vereniging nog het volgende op:

- ♦ Als de gebruiksbepaling (artikel 20) wordt opgevat als het sanctioneren van het gebruik van gronden en opstallen, die in strijd zijn met het huidige bestemmingsplan, dan is dat niet in de geest van de strafbepaling (artikel 22).

Reactie gemeente

Beide onderdelen van de voorschriften kunnen beschouwd worden als "verplichte" onderdelen. Het weglaten van deze onderdelen leidt tot onthouding van goedkeuring. Overigens wordt niet ingezien, waarom beide onderdelen strijdig zouden zijn.

- ♦ Uiteindelijk zal het plan fungeren als toetsingsmiddel. Daarom is helderheid gewenst bij de formulering over wat al dan niet toegestaan wordt.

Reactie gemeente

Deze opmerking wordt van harte onderschreven.

-
- ♦ Vrijstellingen zijn alleen acceptabel als het gaat om zaken van algemeen belang, openbaar nut of algemene veiligheid. In alle overige gevallen zouden B&W geen gebruik dienen te maken van de vrijstellingsbevoegdheid.

Reactie gemeente

Vrijstellingen zijn heel bewust opgenomen en bieden mogelijkheden onder voorwaarde, dat de belangen van derden (waaronder burgers) daardoor niet onevenredig geschaad worden. Het gaat dus zeker niet alleen om zaken van algemeen belang, openbaar nut of algemene veiligheid, maar ook om zaken, waarbij uitsluitend de belangen van direct omwonenden in het geding zijn.

4. Kamer van Koophandel Utrecht

Samenvatting

De Kamer van Koophandel pleit voor het opnemen van uitbreidingsruimte voor de gevestigde bedrijven in het plangebied. Daarnaast wordt voorgesteld om via de wijzigingsbevoegdheid een gemengde bedrijven/ woonbestemming toe te staan. Dit betekent, dat een woning te allen tijde weer omgezet kan worden in een bedrijf.

Reactie gemeente

Gevestigde bedrijven in een woongebied hebben over het algemeen de grenzen van hun uitbreidingsmogelijkheden reeds bereikt. Daarom heeft het geen zin om hier ruime uitbreidingsmogelijkheden aan toe te kennen. De wijzigingsbevoegdheid, welke in het bestemmingsplan is opgenomen biedt de mogelijkheid om de bestemming van de gronden, welke voor "Bedrijfsdoeleinden" zijn aangewezen, te wijzigen in de bestemming "woonhuizen". Dit kan desgewenst ook voor een deel van die gronden. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan er dus sprake zijn van een gemengde bedrijven/woonbestemming. Dit betekent overigens niet, dat het te allen tijde mogelijk is om een woning weer om te zetten in een bedrijf. Dit kan uitsluitend na een partiële herziening van het bestemmingsplan.

5. N.V. Waterleidingbedrijf Midden-Nederland

Samenvatting

Het Waterleidingbedrijf merkt op, dat bij iedere weg, waarlangs leidingen en kabels van de nutsbedrijven worden gelegd, een strook openbare grond gereserveerd dient te worden aan de voorzijde van de eventuele bebouwing (zie de normbladen NEN 1738 en NEN 1739). Deze strook dient vrij te blijven van gesloten verharding en beplanting. De afstand tussen bomen en kabels en leidingen moet minimaal 2 meter bedragen.

Voorts merkt het WMN op, dat het beleid ten aanzien van bedrijventerreinen erop gericht is, de kosten voor aanleg en verplaatsen van hoofdleidingen aan de betreffende gemeente door te berekenen. Deze kosten dienen in de exploitatieopzet meegenomen te worden.

Tenslotte wijst het WMN erop, dat de grondsamenstelling van de leidingstroken zodanig moet zijn, dat de leidingen zonder gevaar voor verontreiniging van het drinkwater en aantasting en beschadiging van het leidingmateriaal kunnen worden gelegd en onderhouden. Wanneer verontreiniging van de bodem wordt geconstateerd bij het (her)leggen van leidingen, dan zullen de extra te maken kosten in rekening gebracht worden bij de gemeente.

Het WMN dringt er op aan rekening te houden met de gemaakte opmerkingen, omdat zij zich genoodzaakt ziet anders bezwaar aan te tekenen.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan heeft vooral betrekking op een bestaand woongebied. Dat betekent, dat er bij de ontwikkeling van het woongebied reeds rekening is gehouden met kabels en leidingen van nutsbedrijven. Indien er overgegaan wordt tot herinrichtingen, dan zal dat uiteraard in goed overleg met de nutsbedrijven plaatsvinden.

6.4. Provinciale Utrechtse Welstands Commissie (PUWC)

Samenvatting

De PUWC merkt op, dat zij in het plan geen voorstellen of bepalingen aantreft, welke straks het ontstaan van op grond van welstandszorg aanvaardbare oplossingen in de weg zouden staan.

Reactie gemeente

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

6.5. Commissie voor Gemeentelijke Plannen en Stadsvernieuwing van de PPC.

De commissie heeft het ontwerp-bestemmingsplan op 11 april 2001 besproken. Naar aanleiding daarvan merkt de commissie het volgende op.

Algemeen

Naar het oordeel van de commissie wordt met dit bestemmingsplan, dat een consoliderend karakter heeft, op adequate wijze voorzien in een actualisering van de planologisch-juridische –regeling voor het bestaande woongebied aan de zuidzijde van de kern Leersum.

Reactie gemeente

De opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

Verwerking reacties overleg ex artikel 10 BRO

Op basis van hoofdstuk 6.3. wordt geconstateerd dat de tegen het voorontwerpplan gemaakte opmerkingen voor het merendeel in voldoende mate zijn beantwoord. Op een aantal onderdelen is er evenwel aanleiding tot het maken van een aantal opmerkingen.

Openbaar vervoer

In de gemeentelijke reactie op de opmerking van de Dienst Ruimte en Groen van de provincie met betrekking tot het openbaar vervoer is aangegeven dat de toelichting op dit onderdeel zou worden aangevuld. Deze aanvulling is evenwel niet aangetroffen.

Reactie gemeente

De toelichting is alsnog op dit onderdeel aangevuld.

Milieucirkels

In de gemeentelijke reactie op de opmerking van de Dienst Ruimte en Groen van de provincie met betrekking tot de agrarische bedrijven aan de zuidzijde van het plangebied is toegezegd dat de milieucirkels op de plankaart zullen worden ingetekend. Dit is evenwel niet gebeurd.

Reactie gemeente

De plankaart is alsnog op dit onderdeel aangepast.

Afmetingen woonwagens

In de gemeentelijke reactie op de opmerking van de Dienst Ruimte en Groen van de provincie met betrekking tot de afmetingen van woonwagens is duidelijk gemaakt dat er geen noodzaak wordt gezien om voor woonwagens maximale afmetingen op te nemen. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening wordt er aangedrongen om alsnog bepalingen aan het betreffende voorschrift toe te voegen met betrekking tot de maximale afmetingen van woonwagens.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de reactie zijn in de voorschriften alsnog bepalingen toegevoegd met betrekking tot de maximale oppervlakte en minimale onderlinge afstand van woonwagens.

De commissie geeft in overweging om naar aanleiding van de reactie van de Kamer van Koophandel een passende regeling op te nemen voor niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Daarbij wordt verwezen naar de provinciale nota "Haarfijn bestemmen". De commissie is voorts van mening dat detailhandelsactiviteiten als ondergeschikte nevenactiviteit van een uit de woning uitgeoefende beroeps- of bedrijfsactiviteit in beginsel aanvaardbaar wordt geacht.

Reactie gemeente

Het gemeentebestuur blijft bij haar standpunt dat het niet wenselijk moet worden geacht "binnenplanse" mogelijkheden op te nemen voor niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten. Per zich voordoende situatie zal worden bezien in hoeverre van de voorgenomen activiteit wellicht een negatieve invloed op het omringende woonmilieu kan uitgaan. Indien duidelijk is dat daarvan geen sprake is dan kan alsnog medewerking aan bedoeld voornemen worden verleend.

Overige opmerkingen

Plantoelichting

Wegverkeerslawaaï

De commissie is van mening dat het voornemen om binnen drie jaar het gebied aan te merken als een zogenaamd 30 km-gebied geen reden is om de wettelijke verplichting tot een onderzoek naar wegverkeerslawaaï te negeren.

Reactie gemeente

Zoals de commissie bij de beoordeling van het plan terecht constateert betreft het hier de planologisch-juridische regeling van een bestaand woongebied. Met verwijzing naar artikel 76, lid 4 blijft het gemeentebestuur van mening dat een nader akoestisch onderzoek achterwege kan blijven; er wordt immers geen ruimte geboden voor nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten. De mededeling dat het gebied zal worden aangemerkt als een zogenaamd 30 km-gebied betekent dat ook bij dit plan aandacht is geschonken aan de bedoelingen van de Wet geluidhinder.

Bodemonderzoek

De commissie attendeert erop dat bij eventuele nieuwe ontwikkelingen (sloop en herbouw) in het kader van de bouwvergunning wel een bodemonderzoek zal moeten worden uitgevoerd.

Reactie gemeente

Met de opmerking kan worden ingestemd.

Waterhuishoudkundige aspecten

De commissie is van mening dat water als ordenend principe steeds meer een basis vormt voor ruimtelijke plannen. In de plantoelichting wordt nergens aandacht besteed aan de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plangebied. In overweging wordt gegeven om in een afzonderlijke paragraaf alsnog op het watersysteem in te gaan en aandacht te besteden aan mogelijke knelpunten tussen ruimtelijke bestemmingen en waterhuishoudkundige functies.

Reactie gemeente

In de toelichting is een afzonderlijke paragraaf "waterhuishoudkundige aspecten" opgenomen.

Economische uitvoerbaarheid

Vanwege het overwegend consoliderend karakter van het plan beschouwt de commissie het plan als financieel uitvoerbaar.

Reactie gemeente

De opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De commissie is van oordeel dat het plan in grote lijnen maatschappelijk uitvoerbaar moet worden genoemd. Vraagtekens worden echter geplaatst bij het onder het overgangsrecht plaatsen van een bestaande groothandel aan de Middelweg 61-63. In overweging wordt gegeven om een en ander nog eens kritisch op de juridische juistheid te bezien.

Reactie gemeente

Aangezien er geen voornemen bestaat om binnen de looptijd van het plan de huidige activiteit te beëindigen (waarvoor dan ook aantoonbaar geld voor beschikbaar dient te zijn) is alsnog besloten voor een toegesneden bestemming ("Bedrijven") op de genoemde locatie.

Planvoorschriften

Kantoorbestemming (artikel 11)

De commissie is van mening dat er een storende fout in dit artikel is geslopen omdat de voor "kantoren" aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel.

Reactie gemeente

De mening van de commissie is correct. Het betreffende voorschrift is overeenkomstig de titel van het artikel aangepast.

Algemeen gebruiksverbod seksinrichtingen (artikel 12)

De commissie is van mening dat dit algemene gebruiksverbod voor seksinrichtingen met onvoldoende ruimtelijke criteria is onderbouwd. Dit wordt niet aanvaardbaar geacht. Aange drongen wordt op om bedoelde verbodsbepaling vanuit ruimtelijk oogpunt nader te onderbouwen waarbij eventueel gerefereerd kan worden aan gemeentelijk beleid terzake.

Reactie gemeente

De gemeente Leersum is bezig om (in samenwerking met omliggende gemeenten) beleid te formuleren ten aanzien van prostitutie. Dit beleid zal worden geconcretiseerd in een paraplubestemmingsplan.

Omdat de bestemmingen in onderhavig plan zodanig zijn dat er onduidelijkheden zouden kunnen ontstaan over het gebruik ten behoeve van prostitutie, worden in dit plan seksinrichtingen uitgesloten. Dit vanwege het feit dat (op dit moment) prostitutie niet passend wordt geacht in een woonomgeving.

Procedurebepalingen

De commissie geeft in overwegingen om de procedurebepalingen voor de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) aansluiting te zoeken bij afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (4 weken in plaats van 2 weken). Ook wordt in overweging gegeven de terminologie in overeenstemming te brengen met artikel 11 WRO (zienswijzen in plaats van bedenkingen).

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan wordt overeenkomstig deze reactie aangepast.

Plankaart

De commissie wijst erop dat de bestemmingen "woonwagencentrum" en "tuinkwekerij" zoals aangegeven op de plankaart niet in overeenstemming is met de legenda.

Reactie gemeente

Een en ander is met elkaar in overeenstemming gebracht.

september 1998;

gew.: oktober 1999;

oktober 2000;

oktober 2001,

maart 2003.