

U. 19. W-5. 7j.

GEMEENTE LEERSUM

Bestemmingsplan "Zuid-Oost"

- A. TOELICHTING
- B. FINANCIËLE PARAGRAAF
- C. VOORSCHRIFTEN

Behoort bij besluit van gemeenteraad d.d. 12-8-1978
van Ureclit van 12-8-1978

De griffier der staten,

P. v. Lankens

Behoort bij besluit van de Raad der
gemeente Leersum d.d. 8-8-1978

No. 25. gem. 16.1 mij bekend
de Secretaris



bureau voor stedenbouw
ir. f. j. zandvoort bv

hendrik de ambacht hoorn
amsterdam amersfoort

Bestemmingsplan "Zuid-Oost"

Lf 4 18 juli 1978.

Inhoud:

A. TOELICHTING

B. FINANCIËLE PARAGRAAF

C. VOORSCHRIFTEN

HOOFDSTUK I	: ALGEMENE BEPALINGEN
artikel 1	: begripsbepalingen
artikel 2	: wijze van meten
artikel 3	: fasering
HOOFDSTUK II	: BESTEMMINGSBEPALINGEN
artikel 4	: woongebied
artikel 5	: eengezinshuizen categorieën E2A, E2B en E2C
artikel 6	: woning-antiekhandel
artikel 7	: schaapskooi
artikel 8	: bijzondere gebouwen
artikel 9	: transformatorhuisje
artikel 10	: openbare doeleinden
artikel 11	: agrarische doeleinden met bebouwing
artikel 12	: agrarische doeleinden zonder bebouwing
artikel 13	: erven
artikel 14	: tuinen
artikel 15	: openbaar groen
artikel 16	: verkeersdoeleinden
HOOFDSTUK III	: VOORSCHRIFTEN ONTRENT HET GEBRUIK VAN DE GROND ANDERS DAN VOOR BEBOUWING
artikel 17	: gebruik van de grond zonder het uitvoeren van werken en werkzaamheden
artikel 18	: verboden werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden
artikel 19	: werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor aanlegvergunning vereist is
HOOFDSTUK IV	: VOORSCHRIFTEN ONTRENT HET GEBRUIK VAN OPSTALLEN
artikel 20	: gebruik van gebouwen

HOOFDSTUK	V	:	BIJZONDERE BEPALINGEN
artikel 21		:	uitwerking van het plan
artikel 22		:	vrijstelling van de bepalingen van het plan
artikel 23		:	overgangsbepalingen
HOOFDSTUK	VI	:	SLOTBEPALINGEN
artikel 24		:	strafbepaling
artikel 25		:	titel

A. TOELICHTING

1. Inleiding.

In het bestemmingsplan Zuid- West zullen binnen enkele jaren de mogelijkheden tot het bouwen van woningen uitgeput zijn. Om aan de woningbehoefte te kunnen blijven voldoen, is medio 1971 met de voorbereiding van het bestemmingsplan Zuid-Oost begonnen. Na een inspraakprocedure, die in hoofdzaak in 1972 plaats vond, is het ontwerp-bestemmingsplan in oktober 1973 in het vooroverleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening gegaan.

De reacties, met name die van de Provinciale Planologische Dienst en de 5e afdeling hebben aanleiding gegeven tot het opnieuw in studie nemen van het bevolkingsverloop en de daaraan gekoppelde woningbehoefte in de toekomst. Over het toekomstige groeitempo en de daaraan ten grondslag liggende fase-ring voor Zuid-Oost, is zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau overleg ge-pleegd met de provincie Utrecht.

De bestemming agrarische doeleinden met of zonder bebouwing heeft dan ook een definitief karakter gekregen. Het gevolg is echter ook, dat een aantal elementen, die in het plan waren opgenomen, niet langer zo zeker zijn als zij tot voor kort leken te zijn. Met name geldt dit voor het tracee van de Dreef. Het eerste gedeelte zal in de eerstkomende vijftien jaar aangelegd worden. Over het tweede gedeelte kan op dit moment echter geen uitspraak meer gedaan worden, omdat over zo'n lange periode de stedenbouwkundige en verkeerstechnische opvattingen wel eens zo veranderd kunnen zijn, dat het huidige tracee niet meer voldoet. Het plan legt dan ook slechts globaal een aantal elementen vast, echter zonder dat dit ten koste gaat van de rechtszekerheid van de burger.

2. Inleidende opmerkingen.

2.1. De bedoeling van de toelichting.

Volgens artikel 10, lid 2 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, gaat een bestemmingsplan vergezeld van een toelichting, waarin onder andere de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het onderzoek zijn neergelegd. In deze toelichting is getracht die gedachten duidelijk weer te geven, omdat

- a. de gemeenteraad alleen op deze manier de verantwoordelijkheid kan dragen die door de vaststelling van het plan wordt aanvaard;
- b. vertegenwoordigers van de inwoners bij de voorbereiding betrokken zijn geweest en door middel van werkgroepen hun mening hebben kunnen geven. De inwoners hebben er dus door middel van een goede verantwoording recht op te weten, welke uitwerking hun meningsvorming heeft gehad.

2.2. Het 'vlekkenplan' met uitwerkingsverplichting.

Wanneer na de vaststelling van een plan door de raad en de goedkeuring van Gedeputeerde Staten overleg wordt geopend met gegadigden, die binnen het plangebied willen gaan bouwen, wordt het dikwijls als een bezwaar ondervonden, dat alles in het plan tot in kleinigheden is geregeld. Het plan is dan niet elastisch genoeg meer om aan de dan blijvende wensen en behoeften tegemoet te komen en voorstellen, die naar ieders mening tot verbetering kunnen leiden, moeten dan terzijde worden gelegd, omdat er dan meestal geen tijd meer is om het plan te wijzigen en opnieuw te beginnen met de hele procedure, die voor de vaststelling en goedkeuring nodig is.

Daarom is in de wet (artikel 11) een bepaling opgenomen, dat "burgemeester en wethouders volgens bij het plan te geven regelen het plan moeten uitwerken of binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen". Deze bevoegdheden worden zoveel mogelijk na overleg met de belanghebbenden uitgeoefend en de daaruit voortvloeiende besluiten hebben de goedkeuring van Gedeputeerde Staten nodig.

In de praktijk wordt een plan, dat nog uitgewerkt moet worden, een vlekkenplan genoemd. Hieraan zijn grote voordelen verbonden, maar het wordt blijkens de ervaring als een bezwaar ondervonden, dat de raad na de vaststelling van de hoofdlijnen geen zeggenschap meer heeft over de uitwerking. Dit bezwaar kan worden ondervangen door in de voorschriften goed omschreven eisen te stellen en voortover dit niet mogelijk is, in de toelichting duidelijke richtlijnen op te nemen. Hoewel deze richtlijnen zuiver formeel gezien geen rechtskracht hebben, spreekt het vanzelf, dat er bij de uitwerking terdege rekening mee gehouden zal moeten worden. Dit is een van de belangrijke redenen waarom in deze toelichting naar een overzichtelijk geheel van helder geformuleerde richtlijnen is gestreefd.

2.5. De voorbereiding van het plan.

Ter bescherming van het gebied, waarvoor een plan wordt voorbereid, wordt in vrijwel alle gevallen een voorbereidingsbesluit genomen. Het voorbereidingsbesluit is 1 jaar geldig. In deze tijd moeten bouwaanvragen als regel aangehouden worden tot het bestemmingsplan vastgesteld is door de gemeenteraad. Het voorbereidingsbesluit dient om behouwing, die niet in het plan past, te weren. Ware dit besluit er niet, dan zouden bouwaanvragen op grond van oudere plannen gehonoreerd moeten worden en zodoende ongewenste ontwikkelingen in de hand kunnen werken.

In samenwerking tussen gemeente, stedenbouwkundige, sociograaf, landschapsarchitect en verkeersdeskundige is het eerste ontwerp-plan ontstaan. Daarop aansluitend is een inspraak-procedure gevolgd, die als volgt gewerkt heeft.

Als startpunt is een expositie van diverse woningbouwplannen georganiseerd, waarbij tevens het ontwerp-bestemmingsplan werd getoond. Deze expositie duurde twee dagen en trok ± 500 bezoekers. De bezoekers werd gevraagd een enquête-formulier in te vullen, waarin, naast vragen over de expositie, gevraagd werd naar persoonlijke gegevens en of men eventueel bereid was deel te nemen aan de inspraak. Uit de bereidwilligen werden 6 kategoriale groepen van 8 mensen samengesteld: jongeren van 16 t/m 23 jaar, jonge gezinnen zonder kinderen, jonge gezinnen met kinderen, oudere gezinnen, alleenstaanden en bejaarden.

Tijdens de eerste vergadering, waarbij iedereen aanwezig was, is de procedure van werken vastgesteld en is de opdracht, die de groepen mee naar huis zouden nemen, geformuleerd. In latere, plenaire bijeenkomsten, zijn de door de werkgroepen geproduceerde rapporten besproken en vond discussie plaats met het gemeentebestuur en de bij het plan betrokken deskundigen.

Naast formulering van wensen en ideeën omtrent woning en woonomgeving, is tevens het ontwerp-plan ter discussie geweest. Als belangrijk uitgangspunt voor het plan kwam naar voren, dat het plan een maximale flexibiliteit moest bezitten om in de toekomst te kunnen anticiperen op de veranderende stedenbouwkundige en verkeerstechnische inzichten zonder dat dit al te zeer gehinderd zou worden door het formele plan. Dit bleek des te meer noodzakelijk te zijn, omdat de ontwikkeling van het totale gebied Zuid-Oost over een veel langere periode zal plaatsvinden als oorspronkelijk in de bedoeling lag.

Bij de afronding van de inspraak is ten aanzien van de concrete uitwerking van het vlekkenplan toegezegd, dat wederom een inspraakprocedure zal plaatsvinden, zodat toetsing van de plannen aan de geformuleerde wensen en ideeën mogelijk is.

3. De bestaande toestand.

3.1. Begrenzing, oppervlakte en samenhang met andere plannen.

Aan de noordzijde wordt het plan begrensd door de bebouwing langs de Rijksstraatweg. Deze bebouwing bestaat uit woningen, winkels en enkele bedrijven.

De oostgrens wordt gevormd door de Boerenbuurt, de zuidgrens door de Nieuwe Steeg. Dit zijn twee oude landwegen, die de grens zullen vormen tussen de bebouwde kom en het landelijk gebied van de gemeente. Het landelijk gebied is geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied".

De westgrens tenslotte wordt gevormd door de Hoflaan, de vijver en de Vijverlaan. Het aangrenzend gebied wordt in een tweetal bestemmingsplannen geregeld, nl. "Zuid-West" en "het Hof".

De totale oppervlakte van het plangebied is 36 ha. Hiervan bestaat 3 ha. uit bestaande bebouwing met hiibehorende erven, 11 ha. is bestemd tot woongebied en 22 ha. tot agrarisch gebied.

Naar het zuiden en oosten zal Zuid-Oost een definitieve afronding moeten vormen van het bebouwde gebied. In het noorden en westen sluit Zuid-Oost aan bij de bestaande bebouwing van de oorspronkelijke bebouwde kom en de recente woonbebouwing van Zuid-West. Via een overgangsgebied van woonbebouwing met de mogelijkheid voor enkele kleine verzorgende bedrijven, zal een verbinding ontstaan met de Rijksstraatweg.

Door de aanleg van voet/fietspaden in Noord-Zuid richting zal de samenhang worden versterkt. Via het doortrekken van de Dreef in oostelijke richting zal een sterke binding ontstaan tussen de twee woongebieden. Een groen, parkachtig gebied, waarin de "Kolk" en de sportzaal/dorps huis liggen, zullen de overgang vormen tussen west en oost.

3.2. Typering van het gebied.

Het gebied vormt de overgang van de hoge zandgronden van de heuvelrug naar de lage polder-gebieden van Langbroek en Amerongen. In de bodemgesteldheid komen vrij grote verschillen voor. In het grootste gedeelte van het gebied komt jong dekzand voor. De menselijke invloed op de bodem is vrij groot geweest. Hierdoor is de bovenlaag van het zand vermengd met humus. Plaatselijk kan deze laag zeer dik zijn, b.v. tussen de Middelweg, de Rijksstraatweg en het Oude Kerkpad (oud bouwland).

De ontwatering van het gebied vindt plaats door sloten en greppels. Het overtollige water wordt via een hoofdsloot in het zuid-westelijke gedeelte van het agrarisch gebied afgevoerd naar de Gooyerwetering in het waterschap Kromme Rijn. Het zuid-oostelijk gebied watert af op de Amerongerwetering.

Het gebied bestaat op het ogenblik uit weidegrond met verspreid enkele boongaarden. Het landschap wordt gekenmerkt door lange rijen knotwilgen langs de sloten. De toegangswegen tot de boerderijen worden gemarkeerd door essen en populieren. De Nieuwe Steeg aan de zuidrand wordt begeleid door bomenrijen aan weerszijden van de weg. Zij bestaat uit beuken en eiken en vormt een karakteristiek element in het landschap.

In het gebied liggen boerderijen, waarvan er drie vanwege hun ouderdom en karakter op de monumentenlijst staan.

De strook langs de Rijksstraatweg wordt gekenmerkt door een losse bebouwing, die voornamelijk in gebruik is voor woondoeleinden. Momenteel bevinden er zich echter ook een aantal winkels (9 stuks) en een paar bedrijven (caravanhandel, bouwbedrijf, kippenfokkerij, garagebedrijf, benzinstation en revisiebedrijf van bedrijfsauto's). Langs de Rijksstraatweg ligt een strook grond van + 150 m lengte, die onbebouwd is.

4. Fasering en looptijd van het plan.

4.1. Inleiding.

Het bepalen van het woningbouwtempo en de woningdifferentiatie is noodzakelijk om enkele doelstellingen, die aan het plan ten grondslag liggen, te verantwoorden.

Dat is in de eerste plaats de doelstelling om zorg te dragen voor de huisvesting van de eigen bevolking. Daarvoor is het noodzakelijk, dat naast een toewijzingsbeleid van de gemeente ook in de bestemmingsplannen de nodige continuïteit gewaarborgd wordt. In de volgende paragrafen wordt dit toegelicht door aan de hand van de bestaande en te verwachten woningbehoefte een fasering en woningdifferentiatie op te nemen, waarbij de nadruk (zeker in de beginjaren van het plan Zuid-Oost) op de goedkopere woningen zal komen te liggen.

Een tweede doelstelling, die door alle bestuursniveaus benadrukt wordt, is een beheersing van de groei in Leersum. Het bestemmingsplan Zuid-Oost biedt de laatste mogelijkheid om in enige aantallen woningen te kunnen bouwen. Een eerste vereiste is zonder meer, dat het voorgestelde bouwtempo de mogelijkheid biedt om ook na het jaar 2000 woningen in Leersum (Zuid-Oost) te kunnen bouwen. De voorgestelde fasering (die loopt van 1-1-1979 tot 1-1-1989) voldoet hier volledig aan. In het plan Zuid-Oost zal een zeer sterke afremming van de woningbouw tot uitdrukking komen. Zo is de potentiële woningbouwkapaciteit van geheel Zuid-Oost (dus inclusief het "agrarisch gebied zonder bebouwing") 730 woningen. De capaciteit van het woongebied in het plan Zuid-Oost omvat 290 woningen.

Dit bouwprogramma voor 10 jaar is beduidend lager dan de gerealiseerde woningbouw van de afgelopen jaren. Ondanks deze sterke afremming wordt het voorgestelde tempo toch nog voldoende geacht, indien daarbij een doelgericht toewijzingsbeleid wordt toegepast en de nadruk zal liggen op de bouw van geheel of gedeeltelijk gesubsidieerde woningen.

In de volgende paragrafen zal een uitwerking en motivering van het bovenstaande plaatsvinden.

4.2. Bevolking.

Als basis voor de vooruitberekening van de bevolking van Leersum wordt de aanwezige bevolking genomen per 16-7-1975. Dit omdat er van deze datum een komputer-uitdraai aanwezig is van de bevolking naar leeftijd, geslacht en burgerlijke staat. Op genoemde datum telde Leersum 6141 inwoners (inclusief een bevolking in inrichtingen en instellingen van 274). Middels leeftijd-specifieke sterfte- en huwelijksvruchtharheidscijfers (op grond waarvan de geboortes berekend kunnen worden) kan voor de komende tien jaar de bevolkingstoename berekend worden.

Invloeden van migratie worden buiten beschouwing gelaten. Er wordt dus gewerkt met een gesloten migratiebalans. De op bovenstaande wijze uitgevoerde berekeningen geven dan voor 16-7-1980 een inwonertal van 6303 en voor 16-7-1985 een inwonertal van 6443. Beide getallen zijn inclusief een bevolking in inrichtingen en instellingen van 274.

De prognose-aantallen voor 1980 en 1985 zullen echter ruim overschreden worden indien de positieve migratiesaldi van 1975 en 1976 (gemiddeld 50 personen per jaar) ook in de komende jaren zullen aanhouden. Deze positieve migratiesaldi zijn voornamelijk veroorzaakt door de oplevering van dure koopwoningen in Zuid-West. Omdat deze woningen niet afgestemd waren op de eigen woningbehoefte, werden deze betrokken door personen van buiten de gemeente. Door de bepaling van de eigen woningbehoefte (zie 4.3.) wordt dit vestigings-overschot, door zijn directe relatie met dure koopwoningen, niet van invloed geacht. Overigens zal dit vestigingsoverschot in de nabije toekomst dalen, aangezien het tijdstip van oplevering van de laatste woningen in het plan Zuid-West niet veraf meer is.

4.3. Woningen.

Met behulp van de in paragraaf 4.2. berekende bevolkingsprognose is de toekomstige woningbehoefte berekend. Hiertoe zijn een aantal bevolkingsgroepen onderscheiden waaraan een specifieke woningbehoefte toegekend wordt. Voor een aantal van deze groepen wordt er daarbij vanuit gegaan dat de woningbehoefte zal stijgen (met name alleenstaanden). De bevolking in inrichtingen en tehuzen is buiten beschouwing gelaten. Wanneer daarenboven rekening gehouden wordt met een woningmutatie-reserve van 2,5 % volgt uit de berekeningen dat de totale woningbehoefte voor Leersum op 16-7-1980 1983 woningen en op 16-7-1985 2144 woningen zal zijn. Gesteld moet nog worden dat de behoefte op 16-7-1975 1886 woningen bedroeg. Uit deze gegevens blijkt dat het aantal te bouwen woningen in de periode 1975-1980 (97 woningen) geringer is dan in de periode 1980-1985 (161 woningen), ondanks een tragere groei van de totale bevolking in de laatstgenoemde periode. De verklaring hiervan moet gezocht worden in de specifieke bevolkingsopbouw van Leersum. Bovenstaande kan nog eens worden samengevat in onderstaand staatje, waarbij dan tevens de gemiddelde woningbezetting is uitgerekend.

jaartal per 16 juli	inwoners exkl. bev. in inrichtingen	woningbehoefte exkl. bev. in inrichtingen	gemiddelde woningbezetting
1975	5867	1886	3,1
1980	6029	1983	3,0
1985	6169	2144	2,9

De woningbehoefte is nu bekend voor de periode 16-7-1975 tot 16-7-1985. Gezien de stand van de procedure van bestemmingsplan Zuid-Oost wordt verwacht dat niet voor 1-1-1979 kan worden begonnen met de realisering van het plan. Daarom is de looptijd van de realisering gezet in de periode 1-1-1979 tot 1-1-1989. Dit betekent dat voor de periode 16-7-1985 tot 1-1-1989 het aantal te bouwen woningen nog moet worden berekend.

Uitgaande van het gemiddeld aantal jaarlijks te bouwen woningen in de periode 1980-1985 (afgerond 32 woningen per jaar) moeten dan voor 16-7-1985 tot 1-1-1989 nog 113 woningen gebouwd worden. Resumerend zouden dan in de periode 16-7-1975 tot 1-1-1989 dus 371 woningen (= 97 + 161 + 113) woningen moeten worden gebouwd. Van dit aantal moet echter nog worden afgetrokken de gerealiseerde woningen van 16-7-1975 tot nu toe (= 16-7-1977) en het aantal te bouwen woningen in het reeds goedgekeurde bestemmingsplan Zuid-West. Dit wordt weergegeven in het volgende staatje.

te bouwen woningen	
- van 16-7-1975 tot 16-7-1985	258
- van 16-7-1985 tot 01-1-1989	<u>113</u>
	371
toename woningvoorraad van	
16-7-1975 tot 16-7-1977	107
in aanbouw op 16-7-1977	19
nog te bouwen in goedgekeurd	
plan Zuid-West vanaf 16-7-1977	<u>55</u>
	181 -
aantal te bouwen woningen in Zuid-Oost	190

Bovenstaande berekening geeft het aantal te bouwen woningen aan op grond van een theoretische woningbehoefte-berekening. Theorie en praktijk kunnen ten opzichte van elkaar uit de pas (gaan) lopen, onder meer omdat het aanbod op de woningmarkt kwalitatief niet in overeenstemming is met de vraag binnen de gemeente (teveel dure koopwoningen en te weinig goedkopere huurwoningen). Zo kan het voorkomen dat ondanks een kwantitatief meer dan voldoende aanbod (bij een gesloten migratiebalans!) de lijst van woningzoekenden steeds groter wordt. Dit heeft zich ook in Leersum voorgedaan. Om dit euvel in de toekomst tegen te gaan staat dan ook in paragraaf 4.1. dat in de eerste plaats zorg moet worden gedragen voor de huisvesting van de eigen bevolking*; hetgeen zal inhouden dat de nadruk in het plan Zuid-Oost op de goedkopere woningen zal komen te liggen. Op dit moment echter (medio 1977) zit de gemeente nog met een erfenis uit het verleden (plan Zuid-West -- te veel dure koopwoningen) hetgeen zich uit in een oplopende lijst van woningzoekenden. Voor de per 1-7-1977 136 volgens de provinciale V.V.T.-methode* ingeschreven woningzoekenden worden er nog slechts 40 woningen gebouwd in de gesubsidieerde sektor. Daarom stellen wij ons voor het aantal te bouwen woningen in het plan Zuid-Oost alsnog te verhogen van 190 naar 290.

- * Het begrip "eigen behoefte" wordt hierbij omschreven in vijf categorieën woningzoekenden, waardoor veelal wordt gesproken van de Vijf Vinger Theorie, kortweg VVT. De vijf categorieën woningzoekenden zijn de volgende:
1. de aan de desbetreffende gemeente economisch gebondenen;
 2. de in de desbetreffende gemeente wonende bejaarden;
 3. de in de desbetreffende gemeente wonende inkomplete gezinnen;
 4. de in de desbetreffende gemeente wonende zwervingforensen;
 5. een deel van de in de desbetreffende gemeente wonende woningbehoevendenden, die aan een andere-in de direkte omgeving gelegen-gemeente economisch gebonden zijn.

4.4. Fasering woningbouw in "Zuid-Oost" en verhouding tussen woningwetwoningen, premiewoningen en vrije sektorwoningen.

De start van de woningbouw in 1979 voor het plan Zuid-Oost wordt bepaald door de te verwachten woningbehoefte van inwoners in Leersum zelf. Gesubsidieerde woningen kunnen vanaf dat tijdstip slechts in "Zuid-Oost" gebouwd worden. Om te voldoen aan de woningbehoefte zal het grootste deel van de woningen in deze sektor gebouwd dienen te worden.

Het voorgestelde bouwtempo (+ 29 woningen per jaar) is berekend op grond van de in paragraaf 4.3. genoemde woningbehoefte tot 1989.

Om aan de primaire doelstelling - het voorzien in de woningbehoefte van de eigen bevolking - te voldoen is het noodzakelijk om een zodanige exploitatieberekening op te zetten dat voor een zo groot mogelijk aantal woningwetwoningen een acceptabele grondprijs te verkrijgen is.

Bij een verhouding van 50% woningwetwoningen, 26% premiewoningen en 24% vrije sektor-woningen is een kavelprijs van + f 12.950,-- exkl. B.T.W. voor de woningwetwoningen bereikbaar. Naast deze financiële eis is deze verdeling gewenst om een eenzijdige opbouw van de wijk te vermijden en om een gedifferentieerd aanbod van woningen te kunnen realiseren, waarbij de duurdere woningen fungeren ter bevordering van de doorstroming.

Na voltooiing van het plan "Zuid-West" zullen de gebouwde woningen (de bestaande gehandhaafde bebouwing buiten beschouwing gelaten) de volgende verhouding hebben:

	woningwet- woningen		premie- woningen		vrije sektor- woningen		totaal
verhouding in Zuid-West	171	27%	228	37%	226	36%	625
voorgestelde verhouding in Zuid-Oost	365	50%	183	25%	182	25%	730
	536	40%	411	30%	408	30%	1355

Indien in de verhouding 40-40-20 in de beide plannen samen zou worden gebouwd, houdt dit in dat in Zuid-Oost 371 woningwetwoningen, 314 premiewoningen en 45 vrije sektor-woningen gebouwd moeten worden.

Uit de globale exploitatieberekening (zie financiële paragraaf) blijkt, dat in deze verhouding de kavelprijs te hoog wordt om een aanvaardbaar huurniveau voor de "eigen behoefte" te bereiken.

Hoewel de potentiële capaciteit van geheel Zuid-Oost 730 woningen omvat, is de totale capaciteit van het woongebied 290 woningen. Deze worden dan, rekening houdend met het vorenstaande, als volgt gefaseerd.

fase	periode	aantal woningen	woningwet	premie	vrije sektor
I	2 jaar	58	29	15	14
II	2 jaar	58	29	15	14
III	2 jaar	58	29	15	14
IV	2 jaar	58	29	15	14
V	2 jaar	58	29	15	14
		290	145 50%	75 25%	70 25%

Om de mogelijkheid te scheppen in bepaalde perioden minder te bouwen dan in de fasering staat aangegeven en dit tekort eventueel later in te halen, is de fasering juridisch als volgt vastgelegd, waarbij ervan wordt uitgegaan dat de aanvang van de realisering van het plan niet eerder is dan 1-1-1979.

2 jaar na 1-1-1979 mogen niet meer dan 58 woningen gerealiseerd zijn,
4 jaar na 1-1-1979 mogen niet meer dan 116 woningen gerealiseerd zijn, etc.

4.5. Ruimtelijke fasering.

Er dient naar gestreefd te worden in de nieuwe uitbreidingen aansluiting te vinden met de reeds bestaande woningbouw in Zuid-West, zodat na iedere fase het totaal der woonbebouwing in Zuid een "af" geheel vormt.

De gemeente heeft reeds grote delen van het gebied in eigendom. Het is voor de hand liggend deze eigendommen het eerst te benutten.

5. De aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

5.1. Algemeen.

Onderstaande gedachten vormen de resultaten van het overleg tussen de inspraakgroepen, de deskundigen en het gemeentebestuur.

Als algemeen uitgangspunt is naar voren gekomen, dat Leersum Zuid-Oost een "landelijk" karakter dient te krijgen. Een losse verkavelingsstructuur, veel groen en geen hoogbouw. Terwille van de overzichtelijkheid is aan de grondslagen van het plan de vorm van kort geformuleerde richtlijnen gegeven, die waar dit nodig leek, voorzien zijn van een korte toelichting.

5.2. Wonen.

5.2.1. Aantal woningen.

Dit zal ongeveer 290 moeten zijn. Hiervoor zijn twee redenen:

- a. in het ontwerp-streekplan Utrecht-Oost wordt voor heel Leersum een dichtheid van 26 woningen per ha. genoemd. Voor de omvang van Zuid-Oost (rond 11 ha.) komt dit neer op 290 woningen. Weliswaar kan de provincie bij de goedkeuring van bestemmingsplannen van het streekplan afwijken, maar hier moeten duidelijke motieven voor aanwezig zijn.
- b. de ervaring leert, dat bij een belangrijk lagere dichtheid de economische uitvoerbaarheid van het plan in gevaar komt.

5.2.2. Woonvormen.

Het plan dient uitsluitend woningen te bevatten, echter in een zo groot mogelijke verscheidenheid.

De beperking tot eengezinshuizen is in overeenstemming met het karakter van het dorp. De verscheidenheid kan betrekking hebben op de ligging, de mate van openheid of geslotenheid, de huurwaarde, de eigendomsverhouding, de indeling, de grootte en de voorziening in bijzondere behoeften.

In de hierna volgende richtlijnen is dit verder uitgewerkt.

Met name dient te worden gestreefd naar woonvormen, waarbij een integratie tot stand kan komen van alle categorieën mensen. Hierbij wordt gedacht aan woningen voor alleenstaanden en bejaarden, die zodanig gesitueerd worden (zelfs binnen een blok kunnen woningen voor deze categorieën aanwezig zijn) dat zij geheel geïntegreerd zijn in de samenleving van Leersum Zuid-Oost.

5.2.3. Ligging en mate van openheid of geslotenheid.

Een deel van de woningen zal in een overwegend "stenen" en een ander deel in een overwegend "groene" omgeving dienen te liggen. Verder kan een deel tot het overwegend open type behoren en een ander deel tot het gesloten type.

Hierdoor wordt zoveel mogelijk voldaan aan de woonwensen, zoals die uit onderzoek zijn gebleken. Een aantal bewoners wil graag op de levendigheid

van een straat kunnen uitkijken, een ander deel verkiest juist een huis aan een woonpad. Sommigen willen veel (uiteraard vrij te kiezen) mogelijkheden van kontakt met de bureu, anderen weinig. Sommigen wensen een grote tuin, anderen een kleine. De mate van openheid en beslotenheid wordt enerzijds gekarakteriseerd door het gebruikelijke type doorzonkamers, anderzijds door het patiohuis; daartussen is een grote skala van mogelijkheden.

Door bij de uitwerking deze variaties te groeperen en te mengen, kan in de verschijningsvorm van het woongebied een grote levendigheid worden bereikt. De beschutting tegen inkijk in de woning en in ieder geval een deel van het eigen erf moet gewaarborgd zijn.

5.2.4. Huurwaarde en eigendomsverhouding.

Bij de uitwerking en de verwezenlijking dient gestreefd te worden naar 50% woningwet, 25% in premie-financiering, zoveel mogelijk in de sociale klassen, en 25% in de vrije sektor. In de premiesektor dient uiteraard de nadruk te vallen op de relatief goedkope huurklassen. Over koop of huur in deze categorie wordt geen voorkeur uitgesproken. De vrije sektor zal vrijwel geheel uit koopwoningen kunnen bestaan.

Omdat Zuid-Oost het laatste bouwterrein is, dient ruimschoots te worden voorzien in de behoeften van de inwoners met lage inkomens. Met het oog op de bestaande achterstand zal in de eerste jaren in de woningwetsektor vooral moeten worden gedacht aan woningen met een zo laag mogelijke huur. Bij het overleg met vertegenwoordigers van de bevolking werd voorkeur uitgesproken voor overwegend goedkope woningen. De gemeente meent aan de daaraan ten grondslag liggende motieven te voldoen door de nadruk te leggen op relatief lage woonlasten en de kwestie van koop of huur in het midden te laten.

5.2.5. Indeling en grootte.

Bij de uitwerking en de verwezenlijking rekening houden met de veel grotere verscheidenheid aan typen, die gedurende de laatste jaren is ontstaan. Zo veel mogelijk gebruik maken van systemen, waarbij door verplaatsing van binnemuren voldaan kan worden aan veranderende behoeften tijdens de gezinscyclus of bij het betrekken van de woning door een ander gezin.

Als voorbeelden voor typen van eengezinshuizen vallen te noemen:

doorzon-, Z-, drive-in- en split-level-woningen. Bij het overleg met de belanghebbenden tijdens de uitwerking kan echter blijken, dat nog andere typen in aanmerking komen.

De indeling naar grootte kan gebaseerd worden op gezinssamenstelling en financiële draagkracht van de woningzoekenden, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de behoefte aan ruimte voor hobby en studeren tijdens bepaalde fasen van de gezinscyclus. De kleine woningen kunnen dienen voor de huisvesting van bejaarden, alleenstaanden en onvolledige gezinnen.

5.2.6. Bijzondere behoeften.

Bejaarden en alleenstaanden: 30 tot 40 woningen, in kleine groepen verspreid tussen de overige, bijvoorbeeld aan de kop van de rij, of gestapelde bouw tot maximaal drie woonlagen, inclusief kap. Het aantal woningen voor bejaarden is ontleend aan een richtcijfer van de provinciale planologische dienst, namelijk 10% van de woningwetwoningen.

Gehandicapten: bij de uitwerking de Provinciale Utrechtse Stichting voor Welzijnsbevordering raadplegen voor het aantal woningen, de indeling en de technische voorzieningen.

Artsen en tandartsen: Zuid-Oost alleen is te klein om de vestiging van een arts en een tandarts te rechtvaardigen. In samenhang met de behoefte en het aantal artsen en tandartsen in geheel Leersum moet mettertijd nagegaan worden of een vestiging in Zuid-Oost nodig is.

5.5. Groen en spel.

5.5.1. Het landschap.

De bestaande waardevolle landschappelijke elementen dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te worden. Dit geldt met name voor enkele rijen knotwilgen, de essen, populieren en knotwilgen rondom de boerderijen en de Nieuwe Steeg.

De beuken en eiken aan weerszijden van de Nieuwe Steeg dienen zoveel mogelijk gespaard te blijven. De afstand tussen de bomen is zodanig, dat opritten naar woningen het kappen van vele bomen tot gevolg zou hebben. Bovendien zou de verkeersdruk op de Nieuwe Steeg toenemen. Hierdoor zal het niet mogelijk zijn de Nieuwe Steeg te gebruiken als ontsluitingsweg voor woningen, die er langs gebouwd zullen worden. In de inspraakfase is op deze richtlijn veel nadruk gelegd.

5.5.2. Verdeling en karakter van het groen.

Konsentreren in terreinen (stroken of plekken) van enige omvang. Versnippering tegengaan. De groene zônes zoveel mogelijk combineren met loop- en fietsroutes.

Het karakter van het groen dient natuurlijker en avontuurlijker te zijn dan de tot nu toe bekende groenstrookjes. Een grote mate van diversiteit in planten, struiken en boomsoorten is gewenst. Een zekere mate van verwildering mag optreden.

Op deze manier kunnen de groene zônes een functie krijgen als park en verbindingswegen leggen met andere delen van Leersum.

Algemeen werd de wens uitgesproken in Zuid-Oost een "heempark" tot stand te brengen.

5.3.3. Voorzieningen voor sport en spel.

In het woonmilieu ongespecialiseerde voorzieningen inbouwen, die uitnodigen tot spel. Daarnaast zal men aandacht schenken aan meer gespecialiseerde voorzieningen:

twee kleuter-speelplaatsen elk van ongeveer 250 m²,
een sportveldje.

Over het woongebied verspreid enkele voorzieningen voor oudere jeugd en volwassenen in de sport-en speelsfeer (volleybal, basketbal, badminton).

De ongespecialiseerde voorzieningen verdienen grote aandacht bij de uitwerking van het plan en vooral bij de verwezenlijking van de naaste omgeving van de woning. Daarbij valt te denken aan het bevorderen van het bewegings- en fantasiespel: muurtjes, nissen, verschillend gekleurde trottoir-gedeelten en -banden, hoekoplossingen en dergelijke. Hiervan zijn voorbeelden beschikbaar.

Zoveel mogelijk aan deze voorzieningen het karakter van afzonderlijkheid ontnemen. Voor veldsporten zijn mogelijkheden geschapen in het plan "Buitengebied" ten westen van de Scherpenzeelseweg.

5.4. Verkeer.

De hoofdontsluiting van Zuid-Oost zal gevormd worden door het doortrekken van de Dreef in oostelijke richting, en door een nieuwe aansluiting op de Hoflaan. Vanaf de Dreef zal de ontsluiting van de woonbuurten plaatsvinden.

De meerderheid van de inspraakgroepen heeft zich uitgesproken voor het zoveel mogelijk weren van de auto uit de directe woonomgeving. Hierbij werd gepleit voor centrale parkeervoorzieningen met een maximale loopafstand tot de woning van 75 à 100 m.

Een minderheid wilde de auto bij huis parkeren. Daarom niet streven naar een eenduidig verkeerssysteem, maar een gedifferentieerd systeem ontwerpen waarin zowel verkeersvrije woonstraten voorkomen als doorgaande straten met parkeren aan en/of in het huis.

5.5. Diverse voorzieningen.

5.5.1. Scholen.

Het bestemmingsplan zal een terrein moeten bevatten voor een basisschool met kleuterschool ter grootte van ongeveer 3.400 m².

Het is de bedoeling dat in Zuid-Oost een protestants-christelijke school wordt gebouwd ter vervanging van de noodschool in Zuid-West, waar een openbare school met kleuterschool aanwezig is.

6. Beschrijving van het plan.

In grote trekken is het plan te onderscheiden in drie delen: de bestaande bebouwing, het toekomstig woongebied en het agrarisch gebied.

6.1. De bestaande bebouwing. (artikel 5, 6, 7, 8, 9, 10 en 11 van de voorschriften)

In het gebied staan 58 woningen, die van redelijke tot goede kwaliteit zijn. Overeenkomstig het huidige gebruik zijn zij onder de bestemmingen E2A, E2B en E2C in het plan opgenomen.

De bijbehorende tuinen en erven zijn tevens geregeld, waarmee ongewenste ontwikkelingen achter de bebouwing voorkomen kunnen worden. Verder zijn enkele bestaande elementen als de schaapskooi en een trafohuisje apart opgenomen. De bestemming "bijzondere gebouwen" is voor een deel, namelijk de drieklassige kleuterschool, reeds gerealiseerd. Er is voldoende ruimte gereserveerd voor verdere uitbouw met een zesklassige lagere school.

6.2. Het woongebied. (artikel 4 van de voorschriften)

Het toekomstige woongebied is vastgelegd via de globale bestemming "woongebied" met een uitwerkingsplicht ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor burgemeester en wethouders. In de voorschriften zijn globale regels ten aanzien van de uitwerkingen opgenomen: er mogen slechts woningen gebouwd worden met de daarbij behorende elementen als garages, carports, bijgebouwen en aanbouwen. Buurtvoorzieningen als telefooncellen, kiosken, een buurtwinkel en een enkel ambachtelijk verzorgend bedrijfje en woningen met praktijkruimte mogen worden opgenomen.

Als aanduidingen zijn op het plan enkele belangrijke stedenbouwkundig structurele elementen aangegeven. Het woongebied zal uit het westen, met name vanaf de Vijverlaan, de Dreef en de Hoflaan ontsloten worden. Om voldoende flexibiliteit in de uitwerking te garanderen, zijn slechts twee aansluitpunten van de hoofd-ontsluitingswegen op het bestaande wegennet aangegeven. In hoofdstuk

5.4. is verwoord hoe de ontsluiting van de diverse wooneenheden gedacht is. In het woongebied wordt een aaneengesloten stuk groen van minstens 0,5 ha gedacht, waarvan plaats, vorm en karakter nog nader bepaald zullen moeten worden.

6.5. Het agrarisch gebied.

Ongeveer de helft van de totale oppervlakte van het plan wordt ingenomen door de bestemming "agrarische doeleinden met en zonder bebouwing".

De fasering van de bouw en de daarmee samenhangende realiseringstermijn heeft geleid tot het huidige plan. Na realisering van dit eerste woongebied zal een herziening van het bestemmingsplan plaats moeten vinden om te kunnen voldoen aan de dan bestaande woningbehoefte.

Ten oosten van de Kerkweg bevindt zich een agrarisch bedrijf dat een bescheiden bouwperceel heeft gekregen, zodat de komende periode de ontplooiingsmogelijkheden niet beperkt worden.

Ten westen van de Kerkweg zijn geen reële agrarische bedrijven, zodat hun bouwpercelen geen uitbreidingsmogelijkheden toestaan. Dit komt mede, doordat dit gebied eerder voor woningbouw in aanmerking zal komen dan het gebied ten oosten van de Kerkweg.

7. Financiële beschouwing

Het door de gemeente en de provincie voorgestane beleid, dat in het voorgaande samengevat is in de doelstellingen:

1. zorg te dragen voor de huisvesting van de eigen bevolking,
 2. beheersing van de groei van Leersum,
- stelt de gemeente voor een aantal problemen ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

De belangrijkste problemen vloeien voort uit:

- a. onzekerheid ten aanzien van de gewenste woningdifferentiatie naar woningwet/premie/vrije sektor, met name van de te verwachten opbrengsten;
- b. het langzame uitvoeringstempo en diensgevolge de relatief hoge kosten van uitvoering.

ad. a. opbrengsten

Bij de tot nu gebruikelijke methode van raming van kosten van uitvoering en te verwachten opbrengsten wordt uitgegaan van een procentuele verdeling van woningwet-, premie- en vrije sektor woningen vóóraf (40-40-20 of in dit geval 50-25-25). In veel gevallen werd in het verleden de opbrengst van de vrije sektorkavels gebruikt om tot een sluitende kostenraming te komen. Ook ten behoeve van dit plan is het financieel overzicht geheel gebaseerd op een stringente verdeling 50% woningwet, 25% premie, 25% vrije sektor. Bij de gefaseerde uitvoering van het plan, gebaseerd op de doelstelling te bouwen voor eigen behoefte volgens de door de provincie opgestelde methode ("V.V.T.") kan echter een andere verdeling tussen woningwet-, premie- en vrije sektor noodzakelijk blijken, waardoor eventueel minder opbrengsten te behalen zijn. Dit kan met name voortvloeien uit de doelstelling ook vrije sektor woningen te bouwen voor eigen behoefte. Gezien de voortgaande ontwikkelingen in de stijging van kosten van koopwoningen kan een belangrijke taak van de gemeente zijn in de nabije toekomst voornamelijk koopwoningen in de vrije sektor aan te bieden. Deze koopwoningen mogen niet te ver boven de premiegrens liggen ten behoeve van de categorie eigen bewoners die voorheen huisvesting vond in goedkopere oudere voorraad koopwoningen en/of huurwoningen binnen de gemeente.

Voor een steeds groter deel van de eigen bevolking wordt het onmogelijk binnen de bestaande woningvoorraad een koopwoning te bemachtigen waardoor van enige doorstroming van huurwoningen naar koopwoningen vrijwel niets meer te verwachten valt.

In dit licht kan dan ook moeilijk vooraf en met zekerheid worden uitgegaan van een hoge gemiddelde opbrengst van f 45.175,- per vrije sektor kavel zoals uit de kostenraming resulteert.

In de Nota Huur- en Subsidiebeleid 1974 wordt door de overheid de toename van de door de eigenaar bewoonde woningen als positief ervaren. Dit blijkt onder andere uit de zinsnede: "De ondergetekenden (Ministers van V.R.O. en Financiën) onderkennen dat een groter aandeel van de door de eigenaar bewoonde woningen zeer wel strookt met het gemeenschapsbelang". In 1975 - 1976 bedroeg het aantal eigen woningen 48% van de in die periode gereedgekomen woningvoorraad (28% premie- en 20% ongesubsidieerd).

Voor 1977 wordt gestreefd naar een percentage van 60% eigen woningen van de totaal te bouwen woningen in dat jaar.

ad. b. uitvoering

Een langzaam uitvoeringstempo van maximaal 58 woningen per twee jaar bemoeilijkt de financiële uitvoerbaarheid. In ieder geval zullen de series klein zijn en moet de differentiatie per fase toch zo goed mogelijk zijn teneinde voldoende af te stemmen op de eigen behoefte. Ook het enkele malen terugkeren van kosten van voorbereiding en het toezicht bij de uitvoering ten gevolge van de berekening in kleine bouwseries brengt relatief hoge kosten met zich mee. Dit dien hoofde zou in de toekomst een extra bijdrage van de overheid te bepleiten zijn.

De lange termijn van uitvoering brengt bovendien met zich mee dat ramingen vooraf van de kosten van uitvoering in de latere fase zeer onbetrouwbaar zijn, zoals in het verleden in diverse gevallen gebleken is.

Konklusies

De verdeling vooraf van 50% woningwet, 25% premie en 25% vrije sektor kan niet voornamelijk op financiële gronden worden gemotiveerd en komt niet voort uit de provinciale en gemeentelijke doelstelling te bouwen voor de eigen behoefte. Bij een gefaseerde uitvoering van het plan volgens de V.V.T. methode met behulp van de lijst van woningzoekenden, kan de daaruit voortvloeiende uiteindelijke woningdifferentiatie van de geheel afwijken van de vooraf gedefinieerde verdeling 50-25-25.

Het verdient aanbeveling per fase de kosten en opbrengsten te bezien en de thans bijgevoegde raming van het geheel als indikatief te beschouwen.

De noodzakelijke opbrengsten van de gesubsidieerde kavels zullen in de verschillende fasen afhankelijk zijn van de dan nader gespecificeerde woningdifferentiatie.

Intensief overleg met de Provinciale Directie van de Volkshuisvesting en de Bouwnijverheid en met de Provinciale Griffie over de financiële konsekventies van deze benadering kan wellicht leiden tot de voor de gemeente meest gewenste opzet.

B. FINANCIËLE PARAGRAAF

Deze financiële paragraaf beoogt de financieel-ekonomische uitvoerbaarheid van het globale bestemmingsplan Leersum Zuid-Oost I aan te tonen. Gezien de uitkomst mag gesteld worden dat dit inderdaad het geval is.

Uitgangspunten

Bij deze financiële paragraaf is ten aanzien van de fasering en de verhouding tussen woningwetwoningen, premiewoningen en vrije sektorwoningen uitgegaan van de in de vorige paragrafen vermelde uitgangspunten.

Voorts wordt nog voor de berekening ingegaan op de volgende punten:

- a. kavelprijs woningwetwoningen
- b. terreingebruik
- c. verwervingskosten
- d. fonds stadsuitleg
- e. planontwikkelingskosten
- f. kosten voor bouw- en bouwrijpmaken per ha grondgebied
- g. financieringsschema en rentekosten
- h. opbrengsten

a. Kavelprijs woningwetwoningen

Volgens de toelichting op het bestemmingsplan mag de huur voor woningwetwoningen maximaal f 400,-- bedragen. Op basis van de dynamische kostprijskaart komt men op de volgende kosten verdeling.

Grondkosten f 12.500,-- + 18 % B.T.W.	f 14.750,--
bouwkosten (inkl. bijkomende kosten)	f 68.000,--
	<u>f 82.750,--</u>

Rendement 5,6 % van f 82.750,-- = f 4.799,50 per jaar; per maand f 400,--

b. Terreingebruik

Het plangebied heeft een oppervlakte van 12.20.98 ha. Het exploitatiegebied is 10.85.75 ha.

De bestaande bebouwing langs de Hoflaan en de Nieuwe Steeg is buiten beschouwing gelaten, alsmede een perceel grond met een bestaand schoolgebouw, en een bestaande woning langs het kerkpad.

Totaal exploitatiegebied	12.20.98 ha
af: bebouwing langs Hoflaan, sectie D1171, 1517, 1516, 2242, 2241, 2240, 2588, 2589, 2590, 2668, 2667	-56.32 ha
bebouwing Nieuwe Steeg D2545	-21.10 ha
terrein voor bestaande school D2593	-14.45 ha
woning langs kerkpad D2252	-04.94 ha
Nieuwe Steeg D1946	<u>-40.42 ha</u>
	<u>10.85.75 ha</u>

d. Fonds Stadsuitleg

Als kosten van bovenwijkse voorzieningen kunnen de volgende werken worden aangemerkt:

1. aanbrengen verkeerslichtinstallatie Rijksstraatweg/ Kerkweg/Scherpenzeelseweg	f	100.000,--
2. rekonstruktie Scherpenzeelseweg (buiten bebouwde kom) inklusief pick-nick plaats	f	500.000,--
3. het treffen van voorzieningen in verband met het handhaven van de bestaande bebouwing	f	250.000,--
4. rekonstruktie Boerenbuurt	f	150.000,--
5. rekonstruktie Amerongerwetering	f	250.000,--
6. rekonstruktie diverse kruispunten Rijksstraatweg	f	250.000,--
7. rekonstruktie wegen omgeving kerk	f	600.000,--
8. aanleg bergingsriool en persleiding naar Roekenes	f	600.000,--
	f	<u>2.700.000,--</u>

Dit bedrag ware om te slaan over het maximale aantal woningen in Leersum, te weten:

Leersum Noord	885
Leersum Zuid-Oost	730
Leersum Zuid-West	635
	<u>2250</u>

Ten laste van Zuid-Oost I komt derhalve $\frac{290}{2250} \times f\ 2.700.000,-- = f\ 350.000,--$
(afgerond)

e. Planontwikkelingskosten

Voor de uitwerking van het globale plan en de kosten van de inspraakprocedure voor Leersum Zuid-Oost I zijn reeds kosten gemaakt voor een bedrag van f 208.964,26. Voor de uitwerking ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het overleg tussen de bewoners wordt gerekend op f 20.000,-- per ha. De totale planontwikkelingskosten worden derhalve geschat op f 425.714,26.

f. Kosten voor bouw- en woonrijpmaken per ha grondgebied

Voor het ramen van de kosten van bouw- en woonrijpmaken is gebruik gemaakt van een proefverkaveling en bedragen als volgt:

	bouwrijp	woonrijp	totaal
grondwerk 8500 à f 4,25	36.500		36.500
wegverharding noodstraten 280 m2 à f49,90	14.000		14.000
bouwstraten 1410 m2 à f49,90	70.350		70.350
herstraten 1410 m2 à f12,70		17.900	17.900
parkeerverharding 550 m2 à f 49,25		16.250	16.250
voetgangersverharding 920 m2 à f 25,05		23.050	23.050
riolering 250 ml à f 292,50	73.200		73.200
drainage 10.000 à f 1,50	15.000		15.000
groenvoorziening 2240 à f 4,25 + f 15,--	9.500	33.600	43.100
straatverlichting 12 x f 1000,--		12.000	12.000
uitvoering en toezicht 12%	26.300	12.350	38.650
Planontwikkelingskosten	20.000		20.000
Fonds stadsuitleg		32.500	32.500
	264.850	147.650	412.500

g. Totale kosten van het plan

Saldo per 1 januari 1977: verwervingskosten	f 581.352,48	
adviseurskosten	f 208.964,26	
bouw- en woonrijpmaken	f 28.081,07	
rentekosten	f 302.154,04	f 920.551,85
nog te maken kosten wegens aankopen		f 560.000,--
bouwrijpmaken 10.85,75 x 264.850		f 2.870.300,--
woonrijpmaken 10.85,75 x 147.650		f 1.600.200,--
totaal afgerond		f 5.751.000,--

h. Financieringsschema en rentekosten

Voor de rentekosten wordt een financieringsschema opgemaakt op basis van eindwaardeberekening.

Peildatum 1 januari 1977.

Rentepercentage 9%.

Exploitatiejaar 1 januari 1977 t/m 31 december 1988 = 12 jaar.

Uitgaande van een faseringstabel zal er per fase ten behoeve van 10622 m2 uit te geven grond bouw- en woonrijp gemaakt moeten worden.

<u>Kostenkant</u>	<u>datum</u>	<u>bedrag</u>	<u>rente</u>	<u>eindwaarde</u>
saldo per 1-1-1977	01-01-1977	920.500	2.8127	2.589.090
aankopen	01-01-1978	360.000	2.5801	928.944
bouwrijpmaken fase I 10622/55260	01-01-1979	552.000	2.3674	1.506.805
woonrijpmaken fase I	01-01-1981	508.000	1.9926	613.721
bouwrijpmaken fase II	01-01-1981	552.000	1.9926	1.099.915
woonrijpmaken fase II	01-01-1983	508.000	1.6771	516.547
bouwrijpmaken fase III	01-01-1983	552.000	1.6771	925.759
woonrijpmaken fase III	01-01-1985	508.000	1.4116	434.773
bouwrijpmaken fase IV	01-01-1985	552.000	1.4116	779.203
woonrijpmaken fase IV	01-01-1987	508.000	1.1881	365.935
bouwrijpmaken fase V + terrein school 12772/55260	01-01-1988	662.300	1.09	721.907
woonrijpmaken fase V + terrein school 12772/55260	31-12-1988	568.200	1	568.200
		5.751.000		10.650.799

Batenkant

Alvorens een berekening van het uit te geven aantal m² op eindwaarde te maken zal een berekening moeten plaatsvinden van het aantal m².

Berekening aantal fiktieve m2

aantal	soort woning/ bebouwing	aantal m2 p.wooneenh.	werkelijk aantal m2	best. faktor	ligg. faktor	totale corr.fakt.	aantal fik- tieve m2
145	woningwetwon.	150	21.750	1	1	1	21.750
75	premiëwon.	150	11.250	1,2	1,15	1,4	15.750
70	vrije sektor	250	17.500	1,5	1,5	2	35.000
145	garages	18	2.610	1,2	1,5	1,6	4.176
1	schoolgeb.	2150	2.150	0,8	1	0,8	1.720
			55.260				78.396

Berekening te verkopen aantal m2 op eindwaarde

	datum	aantal fik- tieve m2	rente	eindwaarde
Fase I 29 woningwet, 15 pre- miëwon., 14 vrije sektor, 29 garages	1-1-1980	15335	2.1719	53.306
Fase II " " " " "	1-1-1982	15335	1.8280	28.052
Fase III " " " " "	1-1-1984	15335	1.5386	25.594
Fase IV " " " " "	1-1-1986	15335	1.2950	19.859
Fase V " " " " " + 1 schoolgebouw	1-1-1988	17056	1.09	18.591
		78396		125.382

h. Opbrengsten

Uit de berekeningen onder g. kan de opbrengst per fiktieve m2 berekend worden.
Deze bedraagt:

f 10.650.799,-- : 125.382 fiktieve m2 = f 86,32 per fiktieve m2.

De opbrengsten per eenheid bedragen als volgt:

woningwetwoningen 150 m2 x 1 x f 86,32 = f 12.950,-- per kavel
 premiewoningen 150 m2 x 1,4 x f 86,32 = f 18.125,-- per kavel
 vrije sektor woningen 250 m2 x 2 x f 86,32 = f 43.175,-- per kavel
 garages 18 m2 x 1,6 x f 86,32 = f 2.475,-- per kavel
 schoolgebouw x 0,8 x f 86,32 = f 69,-- per m2

De totale opbrengst bedraagt:

145 woningwetwoningen	à f 12.950,--	= f 1.877.750,--
75 premiewoningen	à f 18.125,--	= f 1.359.375,--
70 vrije sektor woningen	à f 43.175,--	= f 3.022.250,--
145 garages	à f 2.475,--	= f 358.875,--
1 schoolgebouw	à 2150 m2 à f 69,--	= f 148.350,--
		<u>f 6.766.600,--</u>

De totale opbrengst tegen eindwaarde bedraagt:

29 ww à f 12.950,-- + 15 pr.w. à f 18.125,-- + 14 vsw à f 43.175,-- +
 29 gar. à f 2.475,-- = f 1.323.650,--
 $1.323.650 (2.1719 + 1.8280 + 1.5386 + 1.2950 + 1.09) + 148.350 \times 1.09 =$
 f 10.649.600,--

De kosten op eindwaarde zijn geraamd op f 10.650.799,--, zodat een sluitende grondexploitatie kan worden verkregen.

Globale berekening bij een verhouding van 51 : 43 : 6

Totale kosten van het plan	f 5.751.000,--
rentekosten	<u>f 1.016.800,--</u>
	<u>f 6.767.800,--</u>

Bij een verhouding van 51:43:6 zullen bij een totaal van 290 woningen de volgende aantallen worden gebouwd: fiktieve oppervlakte

148 woningwetwoningen	x 170 m2 = 25.160 m2 x 1	= 25.160
125 premiewoningen	x 170 m2 = 21.250 m2 x 1,4	= 29.750
17 vrije sektorwoningen	x 250 m2 = 4.250 m2 x 2	= 8.500
145 garages	x 18 m2 = 2.610 m2 x 1,6	= 4.176
1 schoolgebouw	x = 2.150 m2 x 0,8	= 1.720
	55.420 m2	69.306

Prijs per kavel voor woningwetwoningen $6767800 : 69306 = 170 \text{ m2} = f 16.600,--$

OVERLEG.

Van de in het kader van artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bij het overleg betrokken instanties hebben de hiernavolgende bericht, dat hunnerzijds geen bezwaren bestaan tegen dit plan.

- H.I.D. Provinciale Waterstaat van Utrecht (brief d.d. 18-10-'73),
- Landbouwschap: gewestelijke raad voor Utrecht (brief d.d. 1-11-'73),
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg (brief d.d. 1-11-'73),
- Provinciale Utrechtse Elektriciteitsmaatschappij (brief d.d. 28-9-'73),
- De Eerstaanwezend-Ingenieurder Genie van het Directoraat (brief d.d. 23-10-'73),
Gebouwen, Werken en terreinen, Eerstaanwezendschap Utrecht
- Provinciale Utrechtse Stichting voor Welzijnsbevordering (brief d.d. 13-12-'73).

De volgende instanties hebben bezwaren en/of opmerkingen t.a.v. het plan ingediend. De nummers verwijzen naar de bladzijde van de toelichting, waar de brief behandeld wordt.

- H.I.D. Rijkswaterstaat blz. T 27
- Prov. Planologische Dienst blz. T 27 t/m T 31
- H.I.D. voor de landinrichting in de prov. Utrecht blz. T 31
- Waterschap Kromme Rijn blz. T 48
- Waterleidingbedrijf Midden Nederland blz. T 31
- Vereniging voor Dorpskarakter en Natuurschoon blz. T 32
- Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht e.o. blz. T 34
- Inspraakgroep jonge gezinnen met kinderen blz. T 35
- Directoraat Generaal voor Handel, Ambacht en diensten, blz. T 35
Rijksconsulentschap in de provincie Utrecht
- Provincie Utrecht, 5e afdeling blz. T 37 t/m T 41
- Gasbedrijf Centraal Nederland blz. T 42
- Provincie Utrecht, 3e afdeling blz. T 42
- Provinciale Planologische Commissie blz. T 44 t/m T 48

Aangezien de afgelopen vier jaren kleine veranderingen in het plan zijn opgetreden, is de beantwoording op vragen en opmerkingen van bovenstaande instanties, met uitzondering van de Provinciale Planologische Commissie en het Waterschap Kromme Rijn niet geaktualiseerd.

H.I.D. Rijkswaterstaat bij brief
24-10-1973.

Als gevolg van de geplande nieuwbouw en het ontworpen wegenpatroon zal binnen het plan de verkeersdruk op aansluitingspunt van de Kerkweg aan de rijksweg toenemen zodat naar verwachting deze verkeerstoename binnen afzienbare tijd het aanbrengen van een verkeerslichteninstallatie noodzakelijk zal maken.

Wanneer het plan is volgehouden zal de verkeersdruk op genoemd kruispunt inderdaad zodanig toenemen dat verkeerslichten overwogen moeten worden.

De fasering van het plan is echter zodanig, dat de eerstkomende jaren de Dreef nog niet doorgetrokken zal worden tot aan de Kerkweg. In die periode zal de verkeersdruk dan ook niet noemenswaard toenemen. De consequenties op langere termijn van de woningbouw in Leersum-Zuid voor de verkeersstructuur van de gemeente worden momenteel in het kader van een structuurnota voor de hele gemeente bestudeerd. Hierbij zal uiteraard het kruispunt Kerkweg-Rijksweg in de beschouwingen betrokken worden.

Provinciale Planologische Dienst
bij brief d.d. 11-10-1973.

In de toelichting wordt op pagina LE 4 T 1 opgemerkt, dat uw gemeente zich volgens het streekplan Utrechtse Heuvelrug na de voltooiing van het plan Zuid-Oost niet verder meer zal kunnen uitbreiden. Dit is juist; het is bovendien te verwachten dat bij de herziening van het streekplan Utrechtse Heuvelrug deze situatie ongewijzigd zal blijven.

In de toelichting wordt op pagina LE 4 T 5 melding gemaakt van de volgende fasering: aanloop bouwtempo van 50 woningen per jaar gedurende 2 jaar en daarna 25 woningen per jaar met een totale looptijd van 11 jaar. De behoefte-dekking van de eerste 3 jaar gebeurt door middel van opvulling van "Zuid-West". Het is waarschijnlijk dat dank zij de opvulling van "Zuid-West" het aanloop bouwtempo lager kan liggen dan in de periode na voltooiing van "Zuid-West".
Op pagina LE 4 T 6 krijg ik de indruk, dat uw betoog omtrent de fasering ongeveer eind 1971 geschreven is.

Bij drie jaar opvulling in "Zuid-West" (1972 t/m 1974) komt u dan tot 50 woningen per jaar in de jaren 1975 en 1976 en daarna 9 jaar van gemiddeld 25 woningen per jaar tot en met het jaar 1985.

De mate van verscheidenheid van woonvormen kan kwantitatief verbeterd worden met het aspect ouderdom van de woningen. Dit aspect ontbreekt in de opsomming op pagina LE 4 T 7.

Op pagina LE 4 T 15 wordt gesproken over 100 woningen in twee jaar na het jaar 1975. Dit is in tegenspraak met de fasering op pagina LE 4 T 6.

Wat betreft het bouwtempo kan het overzicht van uw gemeente als volgt worden samengevat:

1967	73	gereedgekomen	woningen
1968	23	"	"
1969	132	"	"
1970	8	"	"
1971	92	"	"
1972	78	"	"
1973	+ 75	"	"
1974	+ 50	"	"

De veranderde inzichten en omstandigheden hebben ons doen besluiten de fasering van het plan te herzien. Uitgangspunt is, dat na het onherroepelijk¹⁾ worden van het plan gestart zal worden met de realisering.

Dit is in de toelichting gewijzigd.

Dit is met elkaar in overeenstemming gebracht.

Gezien de lange periode van voorbereiding van het plan heeft het gemeentebestuur het nodig gevonden de eertijds opgestelde fasering nog eens kritisch te bezien en deze te toetsen aan de gestelde doelstelling de groeisnelheid van de gemeente te beperken. Dit heeft geleid tot een herberekening van de woningbehoefte tot 1-1-1980. De resultaten hiervan zijn neergelegd in de bijlage van de toelichting over de fasering van de woningbouw in Zuid-Ost.

1) thans: de vaststelling

1975 $\pm$ 50 gereedgekomen woningen
 1976 $\pm$ 50 " "
 1977 $\pm$ 50 " "
 1978 $\pm$ 50 " "
 1979
 t/m
 1987 $\pm$ 225 " "

150 woningen in 3 jaren (respektievelijk pag. LE 4 T 14 en pag. LE 4 T 5).

Gemiddeld 100 woningen per twee jaar (pag. LE 4 T 5 en LE 4 T 15).

Gemiddeld 25 woningen per jaar (pag. LE 4 T 5, LE 4 T 6 en LE 4 T 15).

Na 1 januari 1988 resterende 750 - 325 = 425 woningen.

Vorengenoemd woningbouw-tempo impliceert kennelijk (pagina LE 4 T 15) enige immigratie (tot het jaar 1980 $\pm$ 125 woningen). Uit de toelichting blijkt, dat u zich zeer bewust bent van de beperkte mogelijkheden in uw gemeente. Ik meen echter dat het niet noodzakelijk is dat er van de 350, van 1-1-1973 tot het jaar 1980 te realiseren woningen circa 125 beschikbaar zijn voor immigranten. Ik acht het dan ook noodzakelijk dat u een woningbouwprogramma ontwerpt waarin uitsluitend voor de behoefte uit uw gemeente wordt gebouwd (te weten maximaal een afnemende natuurlijke bevolkingsgroei van 1% naar 0,5% per jaar). Daarbij verwijs ik u naar het advies van de provinciale planologische commissie aan gedeputeerde Staten van 24 mei 1972 waarin zij het volgende opmerkt: "Indien het bestemmingsplan Leersum "Zuid-Oost" aansluit in tijd op het bestemmingsplan Leersum "Zuid-West" en in hetzelfde tempo gerealiseerd wordt, dan betekent dat een bevolkingsgroei van Leersum tot 6.600 inwoners in 1980 (berekenende bevolkingsgroei per jaar circa 150 inwoners).

Zakelijk samengevat komt de toelichting hierop neer: tengevolge van de natuurlijke groei (aflopend van 1% per jaar in 1974 tot 0,50% per jaar in 1980), de vermindering van de woningbezetting (van 3,17 op 1-1-1974 tot 3,00 in 1980) en een leegstand van 2 à 3% zijn tot 1-1-1980 $\pm$ 250 woningen nodig. Hiervan kunnen 99 gesubsidieerde woningen nog in Zuid-West gerealiseerd worden. De resterende 150 woningen zullen tussen 1-1-1975 en 1-1-1980 gerealiseerd kunnen worden, wat neerkomt op $\pm$ 30 woningen per jaar.

In de herziene fasering is hiermee rekening gehouden. Het percentage vrije sektorwoningen is noodzakelijk in verband met de exploitatie van het gebied. Het aantal vrije sektorwoningen maakt het mogelijk een aanvaardbare kavelprijs voor de woningwetwoningen en de premiewoningen tot stand te brengen.

Dit aantal is onzes inziens te hoog voor het jaar 1980, gezien het aanwezige woongebied voor ná het jaar 1980. Een betere fasering van het onderhavige plan was een van de mogelijkheden daartoe geweest. Een andere mogelijkheid is om wat langer te wachten met de aanvang van het bestemmingsplan Leersum "Zuid-Oost". Dit lijkt gezien het feit dat de woningwetwoningen in Leersum "Zuid-West" reeds alle gebouwd zijn niet haalbaar. De gemeente kan immers geen 6 jaar meer wachten met de bouw van nieuwe woningwetwoningen. Blijft over de mogelijkheid om het volgende bestemmingsplan beter te faseren en dit plan te temporiseren. Concluderend kan gezegd worden dat de gemeente te snel groeit en dat in het vervolg naar een goede fasering gestreefd dient te worden. De woningverdeling in sectoren bedraagt 23,8% woningwetwoningen (inklusief de bejaardenwoningen), 65% premiewoningen en 11,2% vrije sektor woningen. Het aantal premiewoningen is aan de hoge kant en zou in de toelichting gemotiveerd dienen te worden. Bij de totstandkoming van het plan "Zuid-Oost" zal door een onderzoek dienen te worden aangetoond welke verhouding van beide plannen tezamen als de meest gewenste moet worden beschouwd. Het is inmiddels wenselijk gebleken dat de fasering nog meer getemporeerd wordt en dat niet tegemoet gekomen wordt aan immigratie. Mede gezien de mogelijkheden in het plan "Zuid-West" (150 woningen) is het de bedoeling dat voor het ruimteprogramma in de jaren 1976-1980 geen ruimte meer aan uw gemeente wordt gegeven.

Wat de verhouding tussen woningwetbouw, premiebouw en vrije sektorbouw betreft merk ik op dat in de periode van 1971 tot 1975 - naar ik aanneem - 52 woningwetwoningen,

50 premiewoningen en 94 vrije sektorwoningen zullen worden gebouwd; dit is 27%, 26% en 47%. Er zal naar gestreefd moeten worden, dat de verhouding van beide plannen tezamen 40-40-20 wordt. Dit betekent dat in het plan "Zuid-Oost" de verhouding nog aanmerkelijk ten gunste van de sociale bouw zal moeten worden gewijzigd.

Het zuidoostelijk deel van het plan valt buiten de "stedelijke vlek", zoals die in het streekplan de Utrechtse Heuvelrug is aangegeven.

De H.L.D. voor de Landinrichting in de provincie Utrecht bij brief d.d. 19-9-1973.

Plankaart.

1. Voor een ten westen van de Kerkweg gelegen boerderij is geen bouwperceel ingetekend;
2. Voor een boerderijtje aan de Nieuwe Steeg is het aangeduide bouwperceel te klein.

Voorschriften.

Artikel 13, lid 1.

Hieraan toevoegen dat op de bestaande boerderijen een niet-grondgebonden neventak (intensieve veehouderij) is toegestaan.

Waterleidingbedrijf Midden-Nederland bij brief d.d. 9-10-1973.

Bij de detaillering van het wegenplan verzoeken wij u, in verband met aanleg van leidingen, rekening te willen houden met een traceebreedte zoals is vastgesteld in de normbladen NEN 1738 en NEN 1739.

Hoewel dit niet expliciet in het plan tot uitdrukking komt, omdat alle agrarische bestemmingen een definitief karakter hebben, komt het gebied niet in aanmerking voor bebouwing.

1. Dit is op de kaart ingetekend.

2. Het bouwperceel is op de kaart vergroot.

Dit wordt op dezelfde wijze geregeld als in het bestemmingsplan "Buitengebied" met betrekking tot de agrarische bouwpercelen I is gebeurd, derhalve alleen met vrijstelling. Dit zal echter nimmer het karakter van een bio-industrie mogen krijgen, zo dicht bij het woongebied.

Bij de uitwerking zal hiermee rekening worden gehouden.

De vereniging voor Dorpskarakter
en Natuurschoon bij brief d.d.
18-10-1973.

De toezending van een ontwerp-bestedingsplan Z.O. Leersum, waarvoor wij overigens zeer erkentelijk zijn, doet ons met enige zorg de vraag stellen, hoe ver uw kollege is met een structuurplan voor het dorp als geheel. Zonder de grondslag van een dergelijk plan kan o.i. over het bestedingsplan Z.O. geen oordeel gevormd worden. Leersum is een dorp met een gebrekkige structuur. Een goed centrum heeft het niet. In het zuidoosten is de ruimte nog aanwezig, of kan verkregen worden, die dienstbaar is te maken aan een belangrijke verbetering.

Hierover kan opgemerkt worden dat momenteel een onderzoek van start is gegaan betreffende de structuur van Leersum, waar bij de verschillende probleemvelden zoals de opbouw van de bevolking, de sociaal-kulturele voorzieningen, de ruimtelijke ontwikkelingen, het verkeer etc. aan de orde gesteld worden.

Dorpen als Elst, Doorn, Driebergen en Woudenberg laten zien hoe ongelukkig men zich vast werkt als de ontwikkeling niet tijdig in een goede planning wordt opgevangen.

Met het oog op een structuurplan merken wij nog het volgende op: Voorwaarde is dat uw stedenbouwkundig adviseur niet slechts beschikt over deskundigheid en artistiek vermogen, maar zich ook met zorg en toewijding verdiept in de problematiek van Leersum. Zonder dat krijgt u konfektie-werk van tekentafels.

Wat in het Z.O. plan gezegd wordt over de bebouwing van de ruimte tussen Putakker en Rijksstraatweg is, naar wij menen te weten, een achterhaalde zaak, zodat het niet nodig is hiertegen onze bezwaren kenbaar te maken.

Dit gedeelte valt buiten de plangrens.

Wij vertrouwen dat uw kollege bereid is beslissingen aan te houden, waar van de juistheid eerst op basis van een structuurplan beoordeeld kan worden.

In het bijzonder dient alles vermeden te worden, wat zwaartepunt vormend werkt in de omgeving van de Hoflaan. Een tendens hiertoe is werkzaam als gevolg van een scheve groei van Leersum naar het westen, maar dient o.i. bewust te worden gekeerd.

De omgeving van de vijverpartij in de hoek tussen de Hoflaan en Dreef lijkt ons de aangewezen plaats voor een bescheiden park.

Het bestemmingsplan Zuid-Oost is voornamelijk bestemd voor woningbouw. Het aantal woningen in Zuid-West is ruim 500, de totale capaciteit van Zuid-Oost is + 700 woningen, zodat van scheefgroeien van de gemeente naar het westen geen sprake is.

Het gedeelte waar deze vraag over handelt is buiten het plan geplaatst. De suggestie is waardevol en zal in overweging genomen worden.

De kamer van Koophandel en Fabrieken
voor Utrecht en omsteken bij brief
d.d. 7-11-1973.

Winkelvoorziening.

De toelichting op de voorschriften spreekt van het reserveren van een terrein voor winkels met een totale grootte van ca 500 m² bedrijfsvloeropervlakte.

De noodzaak c.q. wenselijkheid hiervan wordt onzes inziens niet aangetoond. Een onderzoek naar situering en grootte van een aanvullende winkelvoorziening komt ons dan ook als een noodzaak voor. Dit te meer nog, omdat op de pagina's LE 4 T 3, LE 4 T 11 en LE 4 T 12 ook nog gesproken wordt van een plan met winkels, postkantoor, horecabedrijf en politiebureau aan de overzijde van de Rijksstraatweg, ter hoogte van het gebied met bestemming G.B., waar de mogelijkheid bestaat, dat in de toekomst het centrum van Leersum kan ontstaan. Het onderzoek zou volgens ons de gehele winkelvoorziening in Leersum dienen te omvatten en zal moeten aangeven of een uitbreiding van het winkelareaal wel gewenst is en zo ja, op welke plaats dat dan het beste kan geschieden.

Bestemmingsvoorschriften.

Artikel 8 van de voorschriften geeft de bestemming winkels expliciet aan. Verondersteld zou dan ook mogen worden dat andere bestemmingen de winkelbestemming uitsluiten. Dit is echter niet het geval. Zowel de artikelen 3 (woongebied), 7 (gemengde bebouwing), 11 (bedrijven) als 12 (bedrijfsterreinen) geven tevens de mogelijkheid om winkels te vestigen. Dit achten wij onjuist. Wij zijn van mening dat deze mogelijkheid tot het vestigen van winkels alleen bij bestemming winkels (art. 8) mogelijk mag zijn en dat deze bestemming moet worden uitgesloten in de art. 3, 7, 11 en 12.

Het gebied met de bestemming "winkels" en "gemengde bebouwing" is buiten het plan geplaatst. Voor dit gedeelte is een deelplan ontworpen, "Het Hof", waarin niet langer de winkelbestemming is opgenomen.

De opmerking over de bouw van winkels, postkantoor, horecabedrijf en politiebureau aan de overzijde van de Rijksstraatweg is uit de toelichting geschrapt.

Het onderzoek naar het gewenste winkelbestand vindt plaats in het kader van de samenstelling van een structuurschets voor Leersum.

De opmerking betreffende de bestemmingen winkels en gemengde bebouwing, is niet meer van toepassing, daar deze bestemmingen zijn komen te vervallen. Het ligt echter wel in de bedoeling binnen de beide woongebieden een beperkte oppervlakte ten behoeve van winkels open te houden.

De bestemmingen bedrijf en bedrijfsterrein zijn komen te vervallen.

Inspraakgroep jonge gezinnen met kinderen , bij brief d.d. 29-10-1973.

Er wordt in deze paragraaf geschreven dat bij het overleg met vertegenwoordigers van de bevolking voorkeur wordt uitgesproken voor overwegend huurwoningen in de premiesektor.

Deze opmerking is terecht en is in de toelichting gewijzigd. De genoemde suggesties komen verder ter sprake in de uitwerkingen en zullen dan in overweging worden genomen.

Bij het doorlezen van alle rapporten van de "insprekenden" is dit nergens geopperd en zou dit kunnen vervallen. Het zou juist beter kunnen zijn dat de woningen in de premiesektor in de koop sfeer zou komen, waarbij dan gestreefd dient te worden dat de maandelijkse last na aftrek van subsidie niet al te gek boven de huurkosten van woningwetwoningen komen te liggen. Er kan gedacht worden aan bouw van kaskowoningen, waardoor premie hoger zou worden. Indien juist premie-huurhuizen gebouwd worden, zullen we sneller mensen van buiten Leersum aantrekken, daar doorgaans deze huren hoger liggen dan die van de woningwetwoningen.

Er wordt in deze paragraaf gesproken dat de capaciteit van het plan Zuid-Oost ca 750 woningen bedraagt. Dit is veel te hoog en zou + 520 bedragen. Deze 520 is het richtgetal geweest tijdens de inspraakprocedure.

Direktoraat Generaal voor Handel, Ambacht en diensten, bij brief d.d. 14/11/73

Het valt op dat in de toelichting kwantitatieve zowel als kwalitatieve gegevens ontbreken, die een inzicht zouden kunnen verschaffen inzake de meest wenselijke ontwikkeling van het distributie-apparaat in de gemeente Leersum en met name inzake de toelaatbaar te achten winkelniewbouw in het onderhavige plan. Op blz. 3 van de toelichting komt een mededeling voor, dat terzijde van het plan Zuid-Oost een plan met winkels etc. is ontworpen (centrumplan?). Van de invloed die daarvan zou kunnen uitgaan, op de winkelbouw in het plan Zuid-Oost blijkt niets. Blz. 4 van de toelichting vermeld dat (gedeeltelijk) in het plan

In de inspraakprocedure is het gebied tot aan de Kerkweg steeds ter sprake geweest. Dit gebied heeft een capaciteit van 520 woningen. Het uiterste oostelijke gedeelte heeft een capaciteit van 230 woningen, zodat de totale capaciteit van Zuid-Oost 750 woningen is.

Voorzieningen voor winkels zijn buiten het plan geplaatst. In het deelplan, dat voor dit gebiedje gemaakt is, "Het Hof", is geen winkelbestemming opgenomen. Overigen wordt het aspect van het distributieapparaat behandeld in een in voorbereiding zijnde structuurnota voor de gemeente.

Zuid-West winkels geprojecteerd zijn, terwijl op blz. 11 medegedeeld wordt dat de oorspronkelijk in het bestemmingsplan Zuid-West geprojecteerde winkels niet gehandhaafd zijn. Dit schijnt mij een tegenstrijdigheid op te leveren.

Ten aanzien van de voorschriften merk ik op dat mogelijkheden tot de bouw van winkels expliciet zijn opgenomen in de bestemmingen "woongebied", "gemengde bebouwing" en "winkels", waarbij ik aanteken, dat de terminologie op de plankaart (W=woondoeleinden) niet overeenstemt met die van de voorschriften. Naar mijn mening zijn deze mogelijkheden tot winkelbouw "te ruim" te achten; zij geven bovendien niet het gewenste inzicht in de wenselijk te achten situering en omvang van het te creëren distributieapparaat.

Zie antwoord op brief van de Kamer van Koophandel betreffende dit punt.

Daarenboven is bouw van distributieve voorzieningen naar mijn oordeel op onvoldoende wijze uitgesloten in de bestemmingen "bedrijven" en "bedrijfs-terreinen". Met name lijkt de term "plaatselijk verzorgende bedrijven" de mogelijkheid te bieden hieronder distributieve voorzieningen te doen vallen. Voor een omschrijving van deze bestemmingen moge ik mij verwijzing veroorloven naar de voorbeeldbepalingen in het rapport van de z.g. Werkgroep de Vries inzake "detailhandelsvestigingen buiten winkelgebieden" resp. de brief van G.S. van Utrecht aan de gemeentebesturen van 6 juni 1973 inzake hetzelfde onderwerp.

Zie antwoord op brief van de Kamer van Koophandel betreffende dit punt.

Brief van de Provincie Utrecht,
d.d. 20 november 1973, afd. 5

Volgens de toelichting voorziet het bestemmingsplan in de bouw van 325 woningen, zodanig verdeeld over een looptijd van 11 jaar dat aanvangende in 1975 in de eerste twee jaar 50 woningen per jaar en in de volgende jaren 25 woningen per jaar worden gesticht. In het bestemmingsplan is echter geen fasering opgenomen.

Ik meen u er wel opmerkzaam op te moeten maken dat in dit kader geen toetsing heeft plaatsgevonden met betrekking tot het tijdstip van de aanvang van de bouw en de periode waarover de te bouwen woningen zich dienen uit te strekken.

Artikel 3.

Het opschrift en de bestemming "woongebied" komt niet overeen met de aanduiding "woondoeleinden" op de plankaart. Een en andere ware met elkaar in overeenstemming te brengen.

In de voorschriften is alsnog een fasering opgenomen. (artikel 3).

Dit is op de kaart gewijzigd.
 (thans artikel 4).

Artikel 3.1.

Bij de huidige redactie is het niet mogelijk in deze gebieden wegen e.d. aan te leggen. In de bestemmingsomschrijving ware hiermede rekening te houden.

De voorschriften zijn gewijzigd zodat deze mogelijkheid nu wel aanwezig is.
 (thans artikel 4).

Artikel 3.2.d.

De maximum dichtheid ware konkreet te bepalen. Bovendien dient er een minimum dichtheid te worden opgenomen. Wellicht zal bedoeld zijn "niet minder dan 20 en niet meer dan 30 woningen per ha."

Dit is in de voorschriften gewijzigd.
 (thans artikel 4).

Artikel 3.2.g.

De maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte van bijgebouwen ontbreekt.

Deze oppervlakte zal bij de definitieve uitwerking worden geregeld.
 (thans artikel 4).

Artikel 3.2.j.

Met behulp van bijvoorbeeld een bebouwingsgrens is deze zone, die niet map worden bebouwd, op de bestemmingsplankaart aan te geven. Deze opmerking geldt uiteraard voor meerdere bestemmingen.

De zône is op de kaart iets uitgebreid geworden en wel zodanig dat aan beide zijden van de zône een gedeelte onbebouwd zal blijven.
 (thans artikel 4).

Artikel 3.4.

Het niet of niet kunnen aantasten van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden kan niet als voldoende objectief criterium voor de verlening van vrijstelling worden aangemerkt. Zie ook het K.B. van 10 mei 1973, nr. 68, inzake het bestemmingsplan "Oude Gouw" der gemeente Inkhuizen.

In artikel 1 van de begripsbepalingen zijn deze waarden alsnog verklaard. (thans artikel 4).

Artikel 4.2.f.

Het aantal woningen per bebouwingsoppervlakte is niet overal op de plankaart ingeschreven.

Dit is alsnog op de plankaart veranderd. (thans artikel 5).

Artikel 4.6.

Vergelijk de opmerking bij art. 3.4.

Zie 4.4.

Artikel 5.1.

Nu het begrip "agrarisch bedrijf" niet is omschreven in artikel 1 en mede gelet op de diverse bedrijfsvormen, die beprepen kunnen worden onder "agrarisch bedrijf" ware konkreet de bedoelde agrarische bedrijfsvormen te noemen.

Dit is in de voorschriften gewijzigd. Het begrip agrarisch bedrijf is alsnog in de voorschriften opgenomen. (thans artikel 6).

Artikel 5.2.

Het bouwen van dienswoningen dient hier uitgesloten te worden.

Dit is in de voorschriften gewijzigd. (thans artikel 6).

Artikel 6.4.

Vergelijk de opmerking bij art. 3.4.

Zie 4.4. (thans artikel 7).

Artikel 7.2.c.

Het bebouwingspercentage is niet op de plankaart ingeschreven.

Deze bestemming is komen te vervallen.

Artikel 7.2.e.

Voorzover deze bepaling voor de justitabelen een gebod inhoudt tot het aanleggen van parkeerplaatsen leyt zij een bij een bestemmingsplan ontoelaatbare en met de Wet op de Ruimtelijke Ordening strijdige verplichting op aan de desbetreffende gebruiker van het terrein.

Idem

Artikel 7.4.

Vergelijk de opmerking bij art. 3.4.

Idem

Artikel 8.2.d.

De maximum oppervlakte per winkel is niet vermeld.

Deze bestemming is komen te vervallen.

Artikel 8.4.

Vergelijk de opmerking bij art. 3.4.

Idem

Artikel 9.

De bestemming "garagebedrijf" komt niet op de plankaart voor.

Dit bedrijf is buiten het plan komen te vallen.

Artikel 11.1.

In verband met mogelijke vraagpunten inzake het begrip "plaatselijk verzorgende bedrijven" verdient m.i. de voorkeur een bestemming van bijvoorbeeld "bedrijfsgebouwen" met een begripsomschrijving daarvan. Een "bedrijfsgebouw" zou zijn te definieren als "een gebouw dat blijkens zijn aard en indeling een ruimte omvat, welke voor een klein nijverheids- en/of ambachtsbedrijf bruikbaar is". Overigens dienen detailhandelsbedrijven te worden uitgesloten.

Zie brief antwoord brief Kamer van Koophandel.

Artikel 11.4.

Vergelijk de opmerking bij art. 3.4.

Idem

Artikel 12.1.

Zie t.a.v. het begrip "plaatselijk verzorgende bedrijven" de opmerking bij artikel 11.1. De bestemming "woondoelcinden" in dit artikel dient m.i. beperkt te worden tot "dienstwoningen".

Deze bestemming is komen te vervallen.

Artikel 12.2.a.

Het woord "woning" dient i.v.m. de opmerking t.a.v. art. 12.1. vervangen te worden door "dienstwoning".

Idem.

Artikel 12.2.b.

Vóór "gebouwen" dient het woord "overige" geplaatst te worden. Voor woningen, die ook gebouwen zijn, geldt immers een afzonderlijke regeling t.a.v. de goothoofte.

Idem.

Artikel 12.2.c.

Op de plankaart is geen behouwingpercentage ingeschreven.

Dit is op de kaart alsnog ingeschreven.

Artikel 12.4.

Vergelijk de opmerking bij art.3.4.

Zie artikel 4.4.

Artikel 13.4.

Vergelijk de opmerking bij art. 3.4.

Zie artikel 4.4.
(thans artikel 10).

Artikel 21.2.

Tussen de woorden "voorschrift" en "tot" dient het woord "leidt" te worden gevoegd.

Dit is in de voorschriften gewijzigd
(thans artikel 16).

Artikel 21, 23 en 26.

Bij een opsomming van de verboden gebruiksvormen is het ondermeer niet mogelijk op te treden tegen nog te ontstaan, in de verbodsbepaling niet genoemde, gebruiksvormen, die het plan kunnen aantasten. Mede om deze reden dient de voorkeur te worden gegeven aan een bepaling waarbij het verboden is gronden en opstallen in strijd met de bestemming, nadat deze gerealiseerd is, te gebruiken en waarbij het verboden is bouwen, voor het bouwen waarvan ingevolge de bepalingen in het bestemmingsplan vrijstelling is verleend, te gebruiken voor een ander doel, dan waarvoor die vrijstelling is verleend. Van deze verboden dienen burgemeester en wethouders vrijstelling te verlenen indien strikte toepassing van de voorschriften leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende reden gerechtvaardigd wordt. Hierbij behoeft het geen bezwaar te ontmoeten dat onder dat verboden gebruik in ieder geval worden begrepen de in artikel 21, 1e lid genoemde gebruiksvormen.

Met deze suggestie is in de voorschriften zoveel mogelijk rekening gehouden
(thans de artikelen 16, 17, 18 en 19).

Niet duidelijk is waarom t.a.v. het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing niet de werkwijze is gevolgd als ten aanzien van het gebruik van gebouwen.

Bij artikel 23 rijst de vraag of het de bedoeling is, dat alle gebouwen, nu daarin geen beperking is aangebracht, mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een vrij beroep.

De voorschriften zijn zo gewijzigd dat dit alleen voor eengezinshuizen mogelijk is.

Artikel 24.a.

Uitwerking van het bestemmingsplan is een verplichting van burgemeester en wethouders. Het woord "bevoegdheid" dient dan ook door "verplichting" te worden vervangen.

Dit is in de voorschriften gewijzigd.
(thans artikel 21).

Artikel 24.b.

Vergelijk de opmerking bij art. 3.4.

Zie 4.4.

Artikel 26.2.

Niet duidelijk is waarom transformatorhuisjes worden uitgezonderd. Voorts ware ter voorkoming van eventuele misverstanden te bepalen, dat de omvang van de gebouwtjes dient te blijven binnen de omvang van de in het plan geprojecteerde bebouwing.

Dit is in de voorschriften gewijzigd
(thans artikel 23).

Artikel 27.1. en 2.

Indien wordt beoogd een verandering van het met de bestemming strijdige gebruik tegen te gaan, waren de leden 1. en 2. te redigeren als een verbodsbepaling waarbij het verboden is wijziging te brengen in het gebruik ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan. Hierbij dient uiteraard een uitzondering te worden gemaakt voor het gebruik dat minder in strijd is met c.q. in overeenstemming is met de geprojecteerde bestemming.

Dit is overeenkomstig uw suggestie in de voorschriften gewijzigd.
(thans artikel 24).

Ook ten aanzien van dergelijke bepalingen eist de Kroon dat burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Gasbedrijf Centraal Nederland
bij brief d.d. 12 oktober 1973.

Wat de gasvoorziening betreft, dient voor de in de toekomst te bouwen 325 woningen in het gebied "Zuid-Oost", in het plan rekening te worden gehouden met de plaats van een wijkstation. Dit wijkstation, met afmetingen 2,5 meter bij 1,5 meter bij een hoogte van 2,20 meter, zal volgens de Hinderwet op een afstand van 6 meter van de overige bebouwing moeten komen te staan.

Verzocht wordt in een later stadium vroegtijdig voor de bouw van woningen, contact op te nemen voor het evengenoemd wijkstation alsmede het tracé van de gasleidingen.

Provincie Utrecht bij brief d.d.
23 oktober 1973, afdeling 3

De raming van de kosten wegens bouw- en woonrijpmaken komt mij voorshands enigszins laag voor. E.e.a. ware aan de hand van een specificatie naar eenheidsmaten en prijzen (per ha) nader toe te lichten. Hierbij ware tevens aan te geven of deze kosten onder meer op de hoofdstructuur van het totale plan zijn gebaseerd.

Niet duidelijk is of, en in hoeverre rekening is gehouden met kosten wegen algemeen beheer, en voor zover nodig kosten wegens reconstructie van de omliggende werken; ontpoldering; duikers; moerriolen; alsmede eventueel t.l.v. uw gemeente blijvende kosten wegens persleidingen. Voorts blijkt niet of bij de raming van de renteverliezen rekening is gehouden met het voornemen de aanleg van het openbaar groen in een vroeg stadium te doen plaatsvinden (zie blz.

LE 4 T 5)

Gaarne zal ik van u vernemen of i.v.m. de realisering van het onderhavige plan door uw gemeente gronden zijn aangekocht welke buiten het in de kostprijsberekening betrokken gebied liggen en zo ja hoe deze zijn gewaardeerd.

In de voorschriften van het plan "Zuid-Oost" zal bouw van een wijkstation mogelijk worden gemaakt.

De plaats daarvan zal bij de uitwerking ex artikel 11 Wet Ruimtelijke Ordening in overleg worden bepaald, alsmede nadere voorschriften daaromtrent worden gegeven.

De raming van de kosten van bouw- en woonrijpmaken waren gebaseerd op het prijspeil van juni 1973. Inmiddels is de raming aangepast aan het prijspeil van januari 1975. De aangehouden eenheidsprijzen zijn in een bespreking op de Provinciale Griffie op 18 november 1974 nader toegelicht. Eenheidsmaten zijn gebaseerd op een proefverkaveling.

In de post uitvoering en toezicht is rekening gehouden met de kosten van algemeen beheer. De kosten van reconstructie van omliggende wegen zijn opgenomen in het fonds bovenwijkse voorzieningen. Geen kosten zijn te verwachten voor ontpoldering, duikers, moerriolen en persleidingen. Aangezien de kosten van de aanleg van openbaar groen in een vroeg stadium een onbeduidend deel van de totale kosten uitmaken is hiermede bij de raming van de renteverliezen geen rekening gehouden.

In verband met de realisering van het plan zijn geen gronden aangekocht welke buiten het in de kostprijsberekening betrokken gebied liggen.

De bijdrage aan het fonds grote werken is berekend op f 25.000,-- per ha. De toereikendheid van deze reservering kan echter pas worden beoordeeld als bekend is, welke bovenwijkse voorzieningen in de gemeente tot stand zijn c.q. moeten worden gebracht en in welke mate het onderhavige plan daarin dient bij te dragen.

Het is derhalve gewenst, dat op korte termijn een globale raming van de totale kosten van deze werken alsmede de verdeling hiervan over de verschillende bestemmingplannen wordt overgelegd.

Teneinde de volledigheid van de kostenraming beter te kunnen beoordelen zal ik het op prijs stellen een tekening te ontvangen van het gebied, waarop de exploitatie-opzet d.d. juli 1973 betrekking heeft. Is toegezonden.

Tenslotte vraag ik mij af of reeds thans is te bezien of in de volgende fasen van het onderhavige plan zich bijzonder ongunstige (kosten)faktoren zullen voordoen welke nu reeds aan de onderhavige eerste fase zouden moeten worden toegerekend.

Thans is nog niet te bezien of in de volgende fasen van Leersum Zuid-Oost zich bijzonder ongunstige factoren zullen voordoen. In het algemeen kan worden aangenomen, dat dit niet het geval zal zijn.

Het hier gestelde is echter wel bekeken voor de kosten van aankoop. Reeds nu kan daarvan gezegd worden, dat zich geen bijzonder ongunstige factoren voordoen.

Overigens moet het plan naar mijn aanvankelijke mening economisch uitvoerbaar worden geacht.

Wellicht ten overvloede wijs ik u erop, dat bij mijn beoordeling de planologische merites buiten beschouwing zijn gelaten.

Provinciale Planologische Commissie
(brief d.d. 15 december 1975)

Naar aanleiding van de behandeling van het bovenvermelde bestemmingsplan in onze vergadering van 13 november jl. delen wij u mede dat de commissie zich in het algemeen met het bestemmingsplan kan verenigen. Goede nota heeft de commissie genomen van uw mededeling dat in het plan voornamelijk gebouwd zal worden ten behoeve van de eigen woningbehoefte.

Met betrekking tot de bestemming "woon-doeleinden" heeft de commissie voorts nota genomen van uw in de vergadering gedane toezegging dat de woningbouw en woningdifferentiatie zoveel mogelijk zal worden afgestemd op de uitkomsten van het per fase te verrichten behoefte-onderzoek, welke zal plaatsvinden op basis van de vijf-kategorieën-methode. Voorts is er nota van genomen dat een en ander in de uitwerkingsregels van het plan zal worden opgenomen. Inzake de economische uitvoerbaarheid ware nader overleg te plegen met afdeling 3 van de Griffie.

In de bestemming "woondoeleinden" is de mogelijkheid opgenomen tot de vestiging van plaatselijk verzorgende bedrijven. In de toelichting op het plan ware deze vestigingsmogelijkheid nader te motiveren en te omschrijven. Voorts ware er rekening mee te houden dat bij de eventuele vestiging van een bedrijf zich problemen kunnen voordoen (hinder), gezien de aard van de omgeving. Aan dit punt ware dan ook bijzondere aandacht te besteden.

Ten slotte merken wij met betrekking tot de plankaart nog op dat bij de dwarsprofielen van de wegen de schaal-aanduiding en voor het monument De Gerretjeshoeve op perceel nummer 2303 de desbetreffende steraanduiding ont-

In de voorschriften is geregeld dat bij iedere uitwerking een onderzoek gehouden zal worden naar de eigen woningbehoefte. Aan de uitkomsten daarvan zal de uitwerking voldoen en getoetst kunnen worden.

De grens van het bestemmingsplan is zodanig verlegd dat alle bestaande plaatselijk verzorgende bedrijven nu buiten het plan vallen. Deze worden te zijner tijd geregeld in het komplan. In dat plan zal tevens aandacht aan een onderzoek naar de mogelijke hinder van bedrijven in de omgeving van een woonbuurt worden besteed.

De kaart is op dit punt aangepast.

breekt. Genoemde aanduidingen waren alsnog op de plankaart aan te brengen.

De volgende opmerkingen inzake voorschriften waren eventueel in bilateraal overleg, nader te overwegen.

Artikel 1, sub p

Omdat het denkbaar is dat na de aanvang van de tervisielegging van het ontwerp-plan bouwaanvragen worden ingediend, waarvoor een bouwvergunning dient te worden verleend voor behouwing, die niet in overeenstemming is met het ontwerp-plan (bijvoorbeeld indien de raad niet binnen de in artikel 25 van de W.R.O. genoemde termijn het plan vaststelt, dan wel binnen de in artikel 30 van deze wet genoemde termijn een herziening vaststelt) ware de zinsnede "waarvoor vóór het tijdstip werd ingediend en " te schrappen.

Deze opmerking is juist en de betreffende begripsbepaling is aangepast.

Artikel 3

Blijkens het bepaalde in artikel 33 van de W.R.O. dient een bestemmingsplan in het algemeen ten minste éénmaal in de tien jaren te worden herzien. Het is derhalve niet juist om in sub e en f van dit artikel een fasering op te nemen voor een periode, langer dan die waarvoor een bestemmingsplan wordt vastgesteld.

De woningen dienen uitsluitend te worden gebouwd ter voorziening in de eigen behoefte.

Dit artikel is geheel aangepast, mede in verband met de opmerking over het onderzoek naar de eigen woningbehoefte.

Artikel 4 lid 2 sub g

De maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte van bijgebouwen ware alsnog te bepalen.

Dit artikel is aangepast.

Artikel 4 lid 2 sub i

Voor zover deze bepaling voor de justitiabelen een gebod inhoudt tot het aanleggen van parkeerplaatsen, legt zij een bij bestemmingsplan ontoelaatbare

Deze bepaling is nu zodanig geredigeerd dat duidelijk is dat bij de uitwerking in parkeerplaatsen voorzien moet worden en geen plicht voor de justitiabelen

en met de Wet op de Ruimtelijke Ordening strijdige verplichting op aan de gebruiker van het terrein.

inhoudt.

Artikel 4 lid 2 sub j

Met behulp van bijvoorbeeld een bebouwingsgrens in de zône die niet mag worden bebouwd, op de bestemmingsplankaart aan te geven.

Bepaald is dat binnen vier meter ter weerszijden van dit transportriool niet gebouwd mag worden.

Artikel 5 lid 2 sub f

Het aantal woningen per bebouwingsoppervlakte is niet overal op de kaart ingeschreven.

De kaart is op dit punt aangepast.

Artikel 10 lid 1

De benaming van de bestemming in de eerste regel is, gelet op de titel van dit artikel, incompleet.

Dit artikel is aangepast.

Artikel 11

Aangezien blijkens de benaming van de bestemming en de inhoud van lid 2 bebouwing niet is toegestaan, is niet duidelijk waarom in het eerste lid "mogelijke bouwwerken" wordt vermeld.

Deze opmerking is juist.

Artikel 12 lid 3 sub a

Een regeling omtrent de hoogte van een bloemen- of plantenkas ontbreekt. Bij het voorzien in deze leemte zal artikel 2 aangevuld behoren te worden inzake de hoogte van een gebouw.

Omdat het inderdaad mogelijk is dat een kas een goot of nok heeft, zijn de voorschriften aangevuld.

Artikel 13 lid 1

Bij de huidige redactie is deze bepaling niet voldoende duidelijk. De zinsnede "de op de kaart aangegeven" ware derhalve te wijzigen "de op de kaart voor tuinen aangewezen".

Dit artikel is verbeterd.

Artikel 14 lid 1

Gezien de opmerking bij artikel 13, lid 1 ware tussen "kaart" en "aangewezen" te plaatsen "voor openbaar groen".

Dit artikel is verbeterd.

Artikel 15 lid 1

Gezien de opmerking bij artikel 13, lid 1 en artikel 14 lid 1, ware tussen "kaart" en "aangewezen" te plaatsen "voor verkeersdoeleinden". Dit artikel is verbeterd.

Artikel 17 sub a

In plaats van artikel 19 zal bedoeld zijn artikel 16. Dit is juist.

Artikel 18

Deze bepaling ware nog eens nader te bezien. Op lid 1 sub a dient bijvoorbeeld een uitzondering te worden gemaakt voor bijvoorbeeld de bestemming "verkeersdoeleinden".

Redaktie is aangepast.

Artikel 18 lid 1 sub c

Voor zoveel van toepassing moge worden verwezen naar het koninklijk besluit van 23 april 1975, nummer 13 inzake het beroep van de geconmitteerden uit het hoofdbestuur van het waterschap Reiderzijlvest, ingesteld tegen het bestemmingsplan voor de kern Sellingen der gemeente Vlagtwedde.

Deze bepaling is geheel aangepast aan de laatste jurisprudentie.

Artikel 21

Deze wijzigingsbevoegdheid is niet (voldoende) aan objectieve grenzen gebonden. Zoals de bepaling thans luidt, is het bijvoorbeeld mogelijk de bestemming "openbaar groen" te wijzigen in "verkeersdoeleinden" of dergelijke.

Deze bepaling is komen te vervallen.

Artikel 21 lid 2

In plaats van "uitgewerkt plan" zal bedoeld zijn "wijzigingsplan".

Deze bepaling is komen te vervallen.

Artikel 21 lid 5

Zie de opmerking bij artikel 21 lid 2.

Deze bepaling is komen te vervallen.

Artikel 22 lid 2 sub 1

Achter"artikelen" ontbreken de nummers.

Aangezien het bedrijfsterrein nu buiten het plan ligt, is deze bepaling komen te vervallen.

Diverse opmerkingen aangaande art. 22.

Artikel 24 lid 2

In deze bepaling wordt ten onrechte artikel 20 genoemd.

Deze bepaling is aangepast.

Artikel 25

Niet duidelijk is waarom overtreding van de verboden, vervat in de artikelen 18 lid 1 en 19 lid 1 niet strafbaar zijn gesteld.

Deze bepaling is aangepast.

Ten onrechte is artikel 20 lid 1 in deze bepaling genoemd.

Het Waterschap Kromme Rijn bij brief d.d. 25-10-1975.

Uit het plan met bijbehorende toelichting hebben wij geen duidelijk inzicht kunnen verkrijgen in een paar voor ons belangrijke gegevens:

- a. het type rioleringsstelsel, dat u gaat realiseren; (gescheiden of gemengd);
- b. de hoeveelheid regen-c.q. overstortwater die via watergangen van ons waterschap zal moeten worden afgevoerd.

Het type rioolstelsel, dat zal worden gerealiseerd, is een gemengd stelsel. Eén en ander is vastgelegd in het herziene rioleringsplan voor Leersum, opgesteld door het Technisch Adviesbureau van de Vereniging der Nederlandse Gemeenten, gedateerd november 1975.

De goedkeuring van Gedeputeerde Staten van Utrecht, ingevolge de verordening waterkwaliteitsbeheer Utrecht 1976, is hierop verkregen.

In verband hiernede zien wij ons genoodzaakt onze mening over het ontwerp-plan op te schorten, totdat op beide hiervoor vermelde punten voor ons meer duidelijkheid ontstaat.

Naar onze mening verdient de aanleg van een gescheiden rioolstelsel de voorkeur, aangezien door het toepassen van dit systeem de kans op verontreiniging van het oppervlaktewater afneemt. Wij dringen er bij uw college dan ook op aan bij de realisering van het betreffende bestemmingsplan dit systeem toe te passen.

Voor de beantwoording van de vraag, welke hoeveelheid regen, c.q. overstortwater afgevoerd zal worden via de watergangen, wordt verwezen naar eerder genoemd herziene rioleringsplan, dat in het bezit is gesteld van het Waterschap.

MOTIVERING VAN DE VOORSCHRIFTEN

Bij het opstellen van de voorschriften zijn de volgende uitgangspunten gekozen:

1. Het bepaalde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarin o.m. is gesteld, dat de voorschriften slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatige gebruik mogen inhouden.
2. De mogelijkheid van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten aanzien van het uitwerken of het wijzigen van het plan door burgemeester en wethouders, waardoor nog niet geheel bepaalde ontwikkelingen kunnen worden opgevangen.
3. Andere mogelijkheden van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om vrijstelling te verlenen. Uitdrukkelijk is echter steeds vermeld, dat de landschappelijke of de stedenbouwkundige waarden van het plangebied niet mogen worden aangetast. Tegen een besluit tot het verlenen van een voorwaardelijke vrijstelling of tot het weigeren van vrijstelling staat binnen één maand, nadat het afschrift van het besluit verzonden is, beroep op de gemeenteraad open (artikel 20 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening).
4. De eisen van de artikelen 13 en 14 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, zoals die ten aanzien van dichtheid en hoogte van de bebouwing, de aard van de gebouwen, de afmetingen van gebouwen en terreinen e.d. Deze eisen zijn niet alleen in de voorschriften verwerkt, maar ook op de kaart, waar de noodzakelijke maten zijn ingetekend.

Artikel 1.

In dit artikel worden de in de voorschriften gebezigde begrippen, welke enigszins afwijken van de alledaagse spreektaal, verklaard, waardoor tweërlei uitleg zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Artikel 2.

Het punt, waarvan de verschillende in het plan genoemde hoogtematen worden gemeten, zal in de praktijk meestal geen problemen opleveren.

Om echter verschil in interpretatie zoveel mogelijk te voorkomen, wijzen burgemeester en wethouders de hoogte van het aanliggend afgewerkt terrein aan.

Deze methode is vergelijkbaar met de hoogtebepaling in de Modelbouwverordening.

Lid 3 van dit artikel geeft onverminderd de bepalingen in de voorschriften ten aanzien van de dakhelling, de maximum toelaatbare hoogte van een gebouw aan.

Artikelen 4 t/m 16.

In deze artikelen wordt steeds in lid 1 een bestemmingsomschrijving gegeven, waarbij tevens wordt verwezen naar voor deze bestemming relevante onderdelen van deze voorschriften.

In lid 2 van deze artikelen worden regels gegeven ten aanzien van het bouwen.

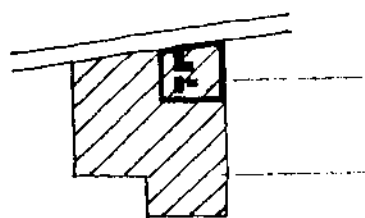
Ter bescherming van de planologische conceptie van het plan is steeds aan de bevoegdheid van burgemeester en wethouders tot het verlenen van vrijstelling de voorwaarde verbonden, dat de landschappelijke of de stedenbouwkundige waarden van het plangebied niet mogen worden aangetast.

Deze regels, in combinatie met andere beperkingen, waaraan vrijstellingen zijn onderworpen, dienen ter voldoening van artikel 15 (aanhef) van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 11. Agrarische doeleinden met bebouwing

Bij het regelen van de bebouwing is de zogenaamde bouwperceel-methode toegepast, welke ten doel heeft bestaande agrarische bedrijven in beginsel geen belemmeringen voor het oprichten van de noodzakelijke bedrijfsbebouwing in de weg te leggen, maar integendeel volledige ontplooiingsmogelijkheden te bieden. Op deze wijze kan met de speciale situaties van elk agrarisch bedrijf worden rekening gehouden door een meer individuele benadering van deze wijze van bestemmen.

Met het begrip "bouwperceel" wordt bedoeld een aaneengesloten oppervlakte grond met de bestemming "agrarische doeleinden met bebouwing".



bouwperceel = agrarische doeleinden met bebouwing

agrarische doeleinden zonder bebouwing

Om het agrarische, alsook het landschappelijke karakter van Leersum te bewaren, en zogenaamde "burgerbebouwing" te weren, is voorts de beperking opgenomen, dat per bedrijf slechts één bedrijfswoning aanwezig mag zijn. Om ontduiking van deze bepaling door verkoop, bedrijfssplitsing of enige andere transactie te voorkomen, is een bepaling als artikel 11 lid 2 sub b opgenomen.

Ten aanzien van de agrarische doeleinden zonder bebouwing (artikel 12) is bepaald, dat hier niet gebouwd mag worden.

Artikel 13 geeft bepalingen voor het bouwen op erven. Naast de noodzakelijke bijgebouwen, kunnen burgemeester en wethouders ook vrijstelling verlenen voor aanbouw.

De voordelen hiervan, met name de mogelijkheid tot verbetering van het wooncomfort wegen op tegen de nadelen zoals de vrees voor kwalitatieve achteruitgang van het plangebied. Dit laatste kan en zal immers in de hand worden gehouden met de regel:

Vrijstelling mag slechts worden verleend, indien de landschappelijke of de stedenbouwkundige waarden van het plangebied niet worden of kunnen worden aangetast.

Artikelen 17, 18, 19 en 20.

Ter bescherming van het plan zijn in de hier betreffende voorschriften noodzakelijke bepalingen opgenomen omtrent:

- a. het gebruik van de grond zonder het uitvoeren van werken en werkzaamheden;
- b. het uitvoeren van verboden werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- c. het uitvoeren van werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor aanlegvergunning vereist is;
- d. het gebruik van gebouwen.

Artikel 17 houdt een verbod in om gronden binnen het plangebied in strijd met de bestemming te gebruiken;

Artikel 18 noemt de verboden werken en werkzaamheden, voor zover deze geen bouwwerken zijn;

Artikel 19 noemt de werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, waarvoor een aanlegvergunning is vereist;

Artikel 20 houdt een verbod in om gebouwen in strijd met de bestemming te gebruiken.

De vraag of het gebruik strijdig is met de bestemming, kan gemakkelijk worden beantwoord door lid 1 van de artikelen 4 tot en met 16 te lezen.

Daar niet elk bedrijf bij voorbaat al ongewenst is, is tevens een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Bedrijven, welke schadelijk zijn voor de landschappelijke of de stedenbouwkundige waarden van het plangebied, zullen echter niet worden toegelaten.

Artikel 21.

Artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt, dat aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid kan worden verleend volgens bij het plan te geven regels het plan uit te (moeten) werken of binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan te (kunnen) wijzigen.

Voor wat betreft de uitwerking zijn de regels gegeven in de artikelen 4 en 21.

Artikel 22.

Voor die gevallen, waarvoor de wijzigingsbevoegdheid "te zwaar" is, is in dit artikel een algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

Artikel 23.

Met het plan strijdig gebruik, dat reeds bestaat op het tijdstip, dat het plan rechtskracht krijgt, mag worden voortgezet.

Tevens kunnen bestaande bouwwerken, welke strijdig zijn met het plan, veranderd of vergroot worden. Na een calamiteit is het mogelijk een gebouw geheel te herbouwen.

Artikel 24.

Overtreding van de voorschriften ten aanzien van het bouwen is strafbaar op grond van de Woningwet. Overtreding van de artikelen 17 lid 1, 18 lid 1, 19 lid 1, 20 lid 1 en 23 lid 3 is een strafbaar feit op grond van dit bestemmingsplan krachtens de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De overige niet genoemde artikelen of artikelgedeelten nopen niet tot nadere uitleg.