

**Gemeente Leusden**

# **Bestemmingsplan Groot Schutterhoef**

Ontwerp

# Gemeente Leusden

## Bestemmingsplan Groot Schutterhoef

procedure	datum
voorontwerp	15 september 2014
ontwerp	
vastgesteld	
inwerkingtreding	
onherroepelijk	

Opdrachtgever	Den Treek-Henschoten B.V. 't Schoutenhuis / Voorstraat 12 / 3930 EA Woudenberg / 033 286 11 66
Opdrachtnemer	<b>PlanRO</b> bureau voor ruimtelijke ordening Vuursalamander 78 / 3824 VJ Amersfoort 06 459 25 680 / <a href="http://www.planro.nl">www.planro.nl</a>
status	ontwerp
projectnummer	14003
plan-idn	NL.IMRO.0327. 141-0301
datum	7 februari 2015

# **Toelichting**



## **Toelichting Inhoudsopgave**

	pag.nr.
<b>HOOFDSTUK 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doel van het plan	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Geldende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	4
<b>HOOFDSTUK 2 Bestaande situatie</b>	<b>5</b>
2.1 Ligging in de omgeving	5
2.2 Landschapskenmerken	6
2.3 Historische ontwikkeling	6
<b>HOOFDSTUK 3 Toekomstige situatie</b>	<b>9</b>
3.1 Algemeen	9
3.2 Landschappelijke inpassing	9
3.3 Zorginstelling Philadelphia	13
3.4 Beeldkwaliteit zorgcomplex ' boerderij Groot Schutterhoef '	14
<b>HOOFDSTUK 4 Beleidskader</b>	<b>17</b>
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal beleid	20
4.3 Regionaal beleid	29
4.4 Gemeentelijk beleid	30
<b>HOOFDSTUK 5 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden</b>	<b>35</b>
5.1 Bodem en water	35
5.2 Bodem	36
5.3 Water	38
5.4 Archeologie en cultuurhistorie	40
5.5 Flora en fauna	44
5.6 Geluid	46
5.7 Externe veiligheid	47
5.8 Luchtkwaliteit	50
5.9 Milieuhinder bedrijvigheid	50
5.10 Verkeer en parkeren	51
<b>HOOFDSTUK 6 Juridische planopzet</b>	<b>53</b>
6.1 Algemeen	53
6.2 Bestemmingen	54
<b>HOOFDSTUK 7 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>57</b>
<b>HOOFDSTUK 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>59</b>
8.1 Voorlichting en informatie	59
8.2 Inspraak	59
8.3 Overleg conform artikel 3.1.1. Bro	59
8.4 Zienswijzen	59

## Bijlagen bij de Toelichting

1. Bodemonderzoek en onderzoek asbest
2. Bodemonderzoek EVZ-2010
3. Flora en fauna onderzoek Maanweg
4. Natuurtoets EVZ Heiligenbergerbeek
5. Ecologische quickscan
6. Akoestisch onderzoek
7. Digitale Watertoets
8. Nota Inspraak en Overleg

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aan de Arnhemseweg 23 te Leusden ligt de voormalige boerderij Groot Schutterhoef met de bijbehorende agrarische gronden. De agrarische bedrijfsvoering van de boerderij Groot Schutterhoef is in 2002 beëindigd en sinds 2009 is een woon-zorglocatie van Stichting Philadelphia Zorg in de boerderij gevestigd. De landbouwgronden en de boerderij maken onderdeel uit van Landgoed Den Treek-Henschoten.

Het voorliggende bestemmingsplan Groot Schutterhoef heeft betrekking op het beëindigen van het agrarische gebruik van de gronden behorend bij de voormalige boerderij Groot Schutterhoef en op de herinrichting van deze agrarische gronden naar natuurgebied. Ter compensatie wordt de mogelijkheid geboden de woon-zorglocatie van Philadelphia Zorg in de voormalige boerderij Groot Schutterhoef uit te breiden.

Omdat de functieverandering naar natuur en uitbreiding van de zorginstelling niet past binnen het geldende bestemmingsplan dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Het bestemmingsplan voldoet daarnaast aan de meest recente wet- en regelgeving, zoals de Wet ruimtelijke ordening en de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Bovendien past het bestemmingsplan binnen de geldende amvb's, zoals het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht.

Doel van dit bestemmingsplan is het planologisch en juridisch vastleggen van de gewenste ontwikkelingen.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Leusden, even ten noorden van Leusden-Zuid. Het betreft de gronden gelegen tussen de Heiligenbergerbeek, Arnhemseweg (N226), buurtschap Schutterhoef en de nieuwe ontsluitingsweg Maanweg. De gronden behoren tot het landgoed Den Treek-Henschoten, waarvan de totale oppervlakte circa 2.200 ha beslaat.

Op de hierna volgende afbeeldingen is de globale ligging en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding - Globale ligging plangebied (bron: Google Maps)



Afbeelding - Begrenzing plangebied (bolletjeslijn)

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden twee bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan "Buitengebied 2009", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 2 april 2009.
- Bestemmingsplan "Maanweg 2009", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2009.

Het grootste gedeelte van het plangebied behoort tot het bestemmingsplan Buitengebied 2009 en is bestemd als "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden".

Het deel wat behoort tot het bestemmingsplan Maanweg 2009 is bestemd als "Agrarisch met waarden" of "Natuur".

### 1.4 Leeswijzer

Het plan is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande situatie van het plangebied;
- in hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet;
- hoofdstuk 4 beschrijft het ruimtelijk relevante beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente;
- hoofdstuk 5 gaat in op de planologische en milieutechnische randvoorwaarden;
- hoofdstuk 6 bevat de juridische planopzet;
- in hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond;
- in hoofdstuk 8 gaat in op maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



## HOOFDSTUK 2 Bestaande situatie

### 2.1 Ligging in de omgeving

Het plangebied bestemmingsplan Groot Schutterhoef bestaat uit de voormalige boerderij Groot Schutterhoef met de bijbehorende landbouwgronden, het meet- en regelstation van de Gasunie en de oevers van de Heiligenbergerbeek.

De agrarische functie van de boerderij Groot Schutterhoef is beëindigd en in 2009 gewijzigd in de huidige functie als zorgboerderij in eigendom van Stichting Philadelphia Zorg. Deze functieverandering van boerderij naar de huidige zorgfunctie was mede mogelijk doordat de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesaneerd, ten oosten achter de boerderij. Stichting Philadelphia Zorg is een landelijke organisatie die ondersteuning biedt aan cliënten met een verstandelijke beperking. De locatie biedt een woonlocatie en dagbesteding aan 19 cliënten.

De landbouwgronden zijn sinds de beëindiging in 2002 van de agrarische bedrijfsvoering op de boerderij Groot Schutterhoef nog steeds landbouwkundig in gebruik. De graslanden worden intensief beheerd en bemest als productiegrasland en maisakkers. Als gevolg hiervan en van het grotendeels ontbreken van landschappelijke elementen zijn de actuele natuurwaarden minimaal. Uitzondering vormen de oevers van de Heiligenbergerbeek. In 2012 zijn in het kader van de doelstelling van de Kaderrichtlijn Water en in het kader van de Heiligenbergerbeek als ecologische verbindingzone (EVZ) natuurvriendelijke oevers aangelegd. Daarnaast is er vooruitlopend op de voorgenomen natuurontwikkeling binnen het plangebied en als compensatie voor de aanleg van de 'Verlegde Maanweg' parallel aan de beek een moeraszone aangelegd met poelen.

Het plangebied is ruim 15,5 ha groot en maakt grotendeels onderdeel uit van het landgoed Den Treek-Henschoten dat voor een belangrijk deel is gelegen in de gemeente Leusden. De totale oppervlakte van het landgoed is circa 2.200 ha. Hiervan bestaat circa 300 ha uit landbouwgrond en 1.900 ha uit bos, park en natuurterrein en voorts uit overige terreinen (gebouwen, erven, tuinen, wegen en water). Het landgoed is nagenoeg geheel gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 (NSW) en opengesteld voor publiek.

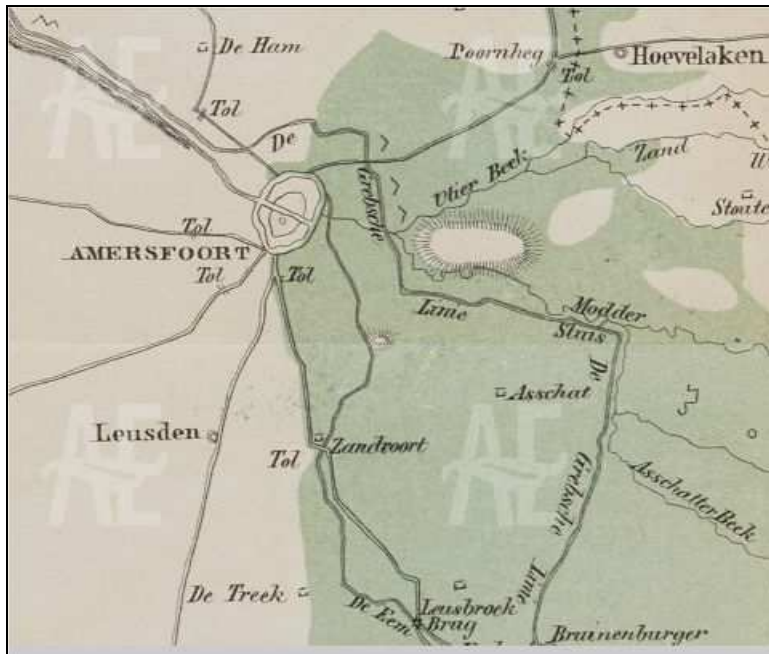
Tegenover de boerderij Groot Schutterhoef ligt aan de overzijde van de Arnhemseweg (N226) Huize Groot Schutterhoef en het overige deel van landgoed Groot Schutterhoef, eveneens onderdeel van Landgoed Den Treek-Henschoten.



*Afbeelding - Luchtfoto plangebied en omgeving*

## 2.2 Landschapkenmerken

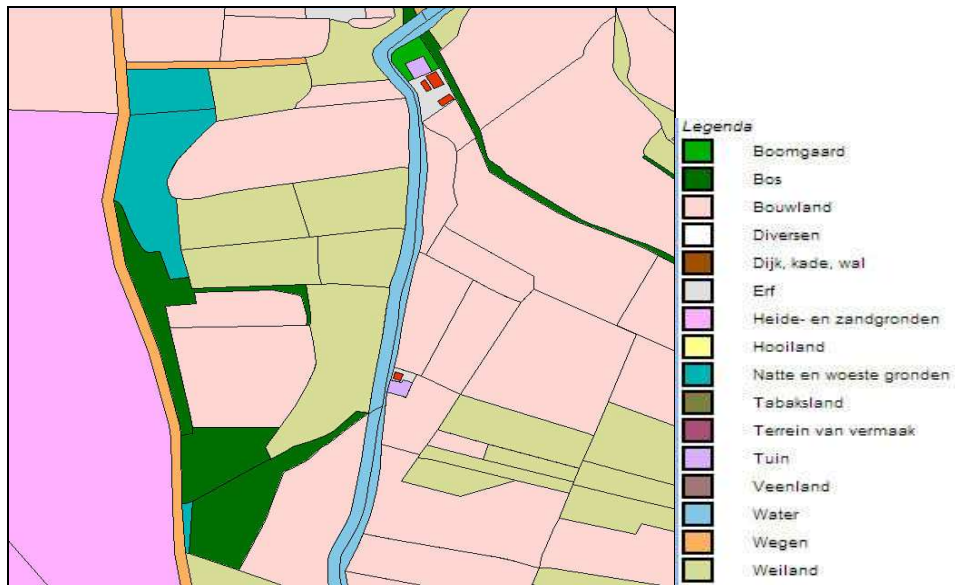
Het plangebied Groot Schutterhoef ligt in de benedenloop van de Heiligenbergerbeek, op de overgang van de beek naar de Utrechtse heuvelrug. In het gebied komen hoogteverschillen voor van 2 meter. De Arnhemseweg die aan de westzijde van het plangebied ligt vormde voorheen de hoogwatervrije grens van het beekdal. Door ontwatering, ontginning, kanalisatie, peilbeheer en de ruilverkaveling Heiligenbergerbeek (1973) komt overstroming in het gebied niet meer voor. De afbeelding hierna geeft aan dat het projectgebied in 1855 onder water stond en de Arnhemseweg de hoogwatergrens was (Zandvoort= Bavoort). Maar ook zonder dijkdoorbraken stond het gebied 's winters soms onder water waardoor de gebruiksmogelijkheden voor de landbouw beperkt waren.



Afbeelding - Overstroomd gebied (groen) door de doorbraak van de Grebbedijk bij Wageningen in 1855 (Archief Eemland).

## 2.3 Historische ontwikkeling

Uit historische kaarten van het gebied blijkt dat het beekdal een gevarieerd grondgebruik had. Dit werd veroorzaakt door verschillen in hoogte, uiteenlopende bodemtypen, overstromingen en opkwellend grondwater. De kadastrale kaart 1832 (zie afbeelding) laat zien dat het grondgebruik in die tijd bestond uit grasland, natte heide (natte en woeste grond), loofbos en akker. Vermoedelijk was er sprake van enige veenvorming. De afbeelding van de topografische kaart uit 1845 geeft aan dat er ook veel houtsingels in het gebied voorkwamen en tal van sloten. Dat duidt op natte omstandigheden. Afgaande op de bodemgesteldheid zullen hier elzensingels hebben gestaan en op de meest overstroomde delen ook knotwilgen. Pas later is het gebied door ontginning opener geworden. Door intensievere landbouw zijn de houtsingels vrijwel verdwenen. Het bos en de natte heide of zeggemoerassen zijn ontgonnen en de graanakkers zijn afgelopen decennia omgevormd naar hoog productieve maisakkers. Op het zuidelijk bouwland staat nu het gasregelstation.



Afbeelding - Grondgebruik rond 1832 (kadastrale kaart)



Afbeelding - Grondgebruik topografische kaart 1845

Het plangebied maakte van oudsher onderdeel uit van het achterliggende slagenlandschap. De kavelrichting is hier nog de zichtbare herinnering aan middels de aanwezige sloten. Storend in dit landschap is de versnippering veroorzaakt door het gas meet- en regelstation en de doortrekking van de ontsluitingsroute Groene Zoom.

In het overgangsgebied Utrechtse Heuvelrug naar het beekdal wordt nu prioriteit gegeven aan natuurontwikkeling. Ook die ontwikkeling van ecologische zones langs de beek met begroeiing versnipperd het landschapstype verder en wordt daardoor steeds minder herkenbaar.



## HOOFDSTUK 3 Toekomstige situatie

### 3.1 Algemeen

In het Convenant Groene Agenda Leusden horende realisatieplan voor de Groene Agenda zijn de ambities voor het Centraal Buitengebied neergelegd en is gekozen voor een blijvende robuuste groene inrichting met agrarisch gebruik. Voor onderhavig plangebied, wat onderdeel uitmaakt van het Centraal Buitengebied, is uitvoering gegeven aan doelstellingen voor natuur, ecologische verbindingen, versterking van landschap en recreatief medegebruik.

Om de transformatie mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de regeling "rood voor groen" en wordt landbouwgrond omgevormd naar natuur. Die ontwikkeling maakt zo de uitbreiding van zorginstelling Philadelphia mogelijk.

### 3.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied ondergaat een transformatie van een agrarische functie naar een situatie die inspeelt op natuurontwikkeling en recreatief medegebruik. De voorgenomen nieuwe inrichting voorziet in de aanleg van bosschages, houtwallen en -singels waarbij de traditionele kavelstructuur uitgangspunt blijft. Langs de Heiligenbergerbeek is voorzien in een meer natuurlijke inrichting met een nat/droog zonering en zijn enkele poelen aangelegd.

Het gebied zal toegankelijk worden via een recreatief wandelpad die via de parallelweg langs de Arnhemseweg en de Ruitenbeeklaan aansluit bij de wandelpaden van Lockhorst. De oude agrarische uitstraling in het gebied blijft zichtbaar aanwezig en is zelfs essentieel in de beleving van het gebied. Openheid en de natuurlijke kaders wisselen elkaar af waardoor een gevarieerd landschapsbeeld ontstaat. De diversiteit van het gebied zal daardoor sterk toenemen waarmee een zeer aantrekkelijk belevingsgebied ontstaat voor mens en dier.



Afbeelding - Inrichtingsschets (zie ook bijlage 3 van de regels)

## Inrichtingsplan

Bij het maken van het inrichtingsplan zijn een aantal uitgangspunten gehanteerd die richting geven aan het ontwerp.

1. Stapsteen in regionale ecologische corridors
2. Historisch grondgebruik als aanknopingspunt
3. Herstel van de water- en oevermilieus
4. Landschappelijke versterking
5. Beleving van het landschap

### Stapsteen in regionale ecologische corridors

#### *Natte corridor*

De Heiligenbergerbeek heeft in dit deel van de Gelderse Vallei een belangrijke ecologische functie als corridor voor soorten van natte ecosystemen (water, oevers en moeras). Met dit doel is er de afgelopen jaren door het waterschap Vallei en Veluwe gewerkt aan verbetering van de waterkwaliteit en zijn in samenwerking met het landgoed Den Treek-Henschoten moeras en oeverzones aangelegd rond nieuwe natuurgebieden op het landgoed (Hopschuur en Baggergat). Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de Europese kaderrichtlijn water die een forse verbetering voorstaat van de waterkwaliteit en biodiversiteit van belangrijke waterlopen. Het plangebied is daar onderdeel van. In de afgelopen jaren is hier een aanvang mee gemaakt. In het plangebied zijn 3 grote poelen aangelegd, is het maaiveld verlaagd om natte en schrale bloemrijke vegetatie te ontwikkelen en zijn oevers van de beek natuurvriendelijke ingericht. Ter hoogte van de Maanweg en Arnhemse weg zijn faunapassages langs de beek gemaakt om migratie van planten en dieren te bevorderen.

#### *Droge corridor*

Het plangebied maakt deel uit van een ecologisch corridor dat de soorten van de uitgestrekte heidevelden en bosstruwelen van Leusderheide via het landgoed Den Treek-Henschoten verbindt met het corridor van de Ponlijn. In de afgelopen 10 jaar zijn op het landgoed al een groot aantal maatregelen getroffen om deze corridor te realiseren en met succes. In het plangebied wordt dit corridor gerealiseerd door ontwikkeling van loofbos, struweel, heischrale vegetaties en bloemrijke graslanden.

### Historisch grondgebruik als aanknopingspunt

De hoge maisakker zal worden omgevormd van een zwaarbemeste maisakker naar een extensieve akker waar met historische landbouwgewassen (granen) gestreefd wordt naar ontwikkeling van bloemrijke akkers met van nature voorkomende akkerkruiden. Deze natuurlijke akkerkruiden staan momenteel zeer sterk onder druk. Door extensief beheer worden vochtige en natte bloemrijke graslanden ontwikkeld.

Op de locatie rond het gasregelstation zal wederom een loofboscomplex worden aangelegd. Beoogd wordt hier opgaand bos te realiseren met een hoge natuurwaarde van inheemse bosplanten. Tevens zal dit bos betekenis krijgen als stapsteen voor de fauna (ree, das, boommarter) en op termijn voor broedvogels van betekenis zijn.

### Herstel van de water- en oevermilieus

Door herprofilering worden de slootoevers natuurvriendelijker gemaakt. Omdat de intensieve bemesting van graslanden achterwege blijft, zal de waterkwaliteit van de slootmilieus toenemen. Door vertraging van de slootafvoer wordt voorkomen dat in perioden van droogte sloten droogvallen. Beoogd wordt de aanwezige grondwaterkwaliteit in het gebied nog beter te benutten voor ecologisch herstel. Dit leidt tot herstel van de soortenrijkdom van de sloten en oevers.

In de afgelopen jaren zijn al enkele poelen langs de beek aangelegd en de ecologische resultaten daarvan zijn bemoedigend. Pleksgewijs zal in bestaande waterlopen door herprofilering wat meer ruimte ontstaan voor soortgelijke watermilieus. Deze plasbermen

worden extensief beheerd en zijn belangrijke biotopen voor amfibieën, vissen en waterinsecten.

#### Landschappelijke versterking

Door aanleg van een bomenlaan wordt het gebied landschappelijk aantrekkelijker. Ecologisch krijgt deze laan betekenis als leef en broedgebied voor vleermuizen en broedvogels. Door de bijzondere licht- en klimaatcondities in lanen zal de ondergroei van deze laan ecologische waarde toevoegen als groeiplaats voor paddenstoelen en bosplanten van zoomvegetaties.

Met deze laan wordt de overgang van het hoger gelegen terreindeel naar het beekdal benadrukt. De topgrafische kaart uit 1845 laat zien (zie pag. 7), dat dit hoger gedeelte door houtwallen gescheiden werd van het lager gelegen bouwland.

Langs een aantal sloten en perceelsgrenzen worden verdwenen bomen en singels zoals op de historische kaart van 1845 aanwezig, hersteld. Ten behoeve van de transparantie en de ecologische waarde zal het vooral gaan om knotwilgen (steenuil) en aansluitend op het boscomplex ook om struwelen met inheemse soorten (meidoorn, sleedoorn, kardinaalsmuts).

Als overgang naar de nieuwbouw van het zorgcomplex en de historische boerderij Groot Schutterhoef wordt een hoogstam fruitgaard aangelegd.

#### Recreatieve beleving

Het gebied wordt ontsloten door een wandelpad en door paden voor de exploitatie. Om ongewenste verstoring van de fauna te voorkomen zal het bosgedeelte (ree, das, boommarter, eekhoorn) niet worden ontsloten voor het publiek. De ontsluiting is gericht op het lopen van een rondje in aansluiting op het uitgebreide padenstelsel door het Centraal Buitengebied van Leusden. Voorkomen moet worden dat het gebied het domein wordt van loslopende honden, fietsers en als afvalplek wordt gebruikt.

Bij de inrichting van het plangebied is samenhang nagestreefd met Huize Groot Schutterhoef en het koetshuis door de bestaande zichtlijnen, tussen het huis en de boerderij, in stand te houden. Openheid op de voormalige agrarische gronden is bij deze zichtlijnen dan ook essentieel.

#### Nadere uitwerking van de nieuwe inrichting

De door het waterschap genomen maatregelen en financiering van de nieuwe inrichting langs de Heiligenbergerbeek betreffen de eigen gronden en zijn in deze oppervlakte buiten beschouwing gelaten.



Afbeelding - Gebiedsindeling en beheertype

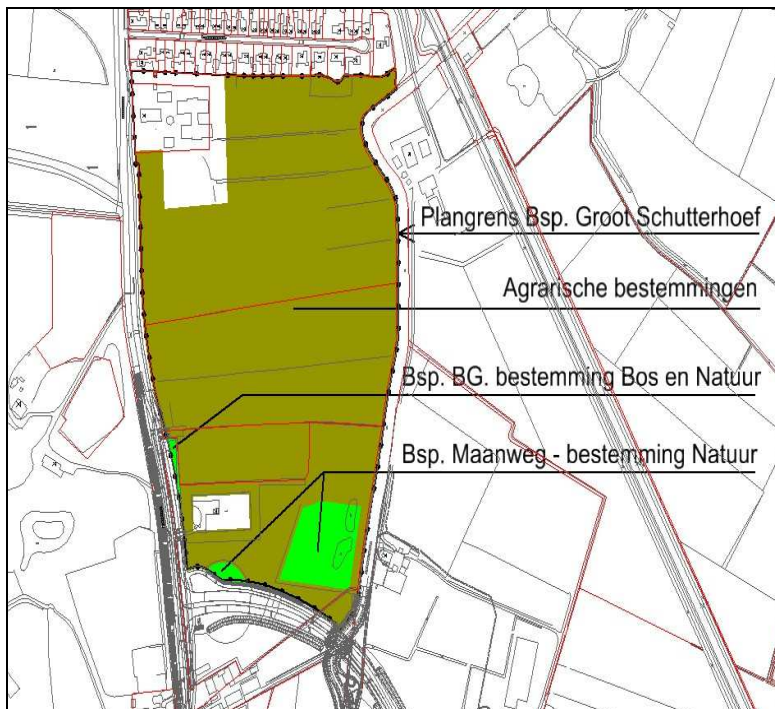
## Landgoed Den Treek-Henschoten nv Nieuw landgoed Groot Schutterhoef

BE	oppervlakte ha	inrichtingsplan	natuurbeheertype	ambitie na 6 jaar	inrichting	natuurbeheer 1e jaar
1	0,70	natte natuur incl poelen	N 5.01 Moeras	N 5.01 Moeras	reeds uitgevoerd; aanleg poelen en -0.30 cm afgegraven	maaien en afvoeren; poelen schonen
2	0,70	natuurlijk grasland	N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland	N 10.02 Vochtig hooiland	reeds uitgevoerd -0.30 cm afgegraven	maaien en afvoeren
3	3,50	bos	N15.02 Dennen, eiken, beukenbos	N 15.02 Dennen, eiken, beukenbos	aanplant loofbos en gasleiding cfm Gasunie-advieslijst	nvt
4	4,40	natuurlijk grasland	N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland	N 10.02 Vochtig hooiland	geen	maaien en afvoeren, nabewelding
5	2,70	akker	N12.05 Kruiden- en faunarijke akker	N 12.05 Kruiden- en faunarijke akker	geen	uitmijnen: graan/rogge/mais
6	0,20	fruitbomen	Hoogstamfruitboomgaard	Hoogstamfruitboomgaard	aanplant Peer	nvt
7	0,60	natuurlijk grasland	N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland	N 10.02 Vochtig hooiland	geen	maaien en afvoeren, nabewelding
8	0,90	akker	N12.05 Kruiden- en faunarijke akker	N12.05 Kruiden- en faunarijke akker	geen	uitmijnen: graan/rogge
totaal		13,70				

	lengte m				
	890	landschapselementen	houtwal, singels en knotbomen		aanplant
	1110	watergangen	natuurvriendelijke oevers/talud		verontdiepen en aanleg bredere profielen
a	220	laan	Beuk		aanplant
b	190	bomenrij	Zomereik		aanplant

**Bestemming Agrarisch naar Natuur**

Voor het onderhavig plangebied gelden twee bestemmingsplannen, "Buitengebied 2009" en "Maanweg 2009". Op de hierna weergegeven afbeelding is het gebied aangegeven van de vigerende agrarische bestemmingen, die in dit bestemmingsplan worden bestemd als "Natuur".



Afbeelding - Geldende bestemmingen



### 3.3 Zorginstelling Philadelphia

Binnen het plangebied is ook de zorginstelling Philadelphia gelegen en is gehuisvest in de voormalige boerderij Groot Schutterhoef en de gebouwen achter de boerderij.

Philadelphia is groot geworden door het kleinschalig organiseren van wonen en dagbesteding voor mensen met een verstandelijke beperking. In de afgelopen vijf jaar is er echter veel veranderd met betrekking tot financiering. Ook de komende jaren zal de stichting worden geconfronteerd met lagere budgetten, wat een grote druk legt op de exploitatie van de bestaande locaties. Om ook in de toekomst locaties levensvatbaar te houden, is de stichting gedwongen om een en ander efficiënter te organiseren. Concreet betekent dit onder meer schaalvergroting.

Naast Boerderij Groot Schutterhoef heeft Philadelphia in Amersfoort een locatie van vergelijkbare omvang, waar 18 oudere verstandelijk beperkten wonen met een intensieve zorgvraag. De huidige huisvesting voldoet niet meer aan de eisen die door deze doelgroep gesteld worden. Daarom is de keuze gemaakt om beide locaties samen te voegen op de huidige locatie in Leusden, voor een totaal van 40 cliënten. Samenvoeging biedt mogelijkheden voor een meer efficiënte inzet van medewerkers en faciliteiten. Naast de boerderij en huidige bedrijfspanden heeft de instelling daarvoor nieuwe bedrijfsbebouwing nodig om aan deze schaalvergroting invulling te kunnen geven.

Voor de doelgroep is de relatie binnenruimte (wonen en dagbesteding) en buitenruimte (belevingstuin) van buitengewoon belang. Binnen de huidige locatie, Boerderij Groot Schutterhoef, is dit optimaal gerealiseerd en daarmee ook een voorbeeld voor huisvesting van deze doelgroep. Echter, uitbreiding met 21 cliënten op het bestaande perceel is onmogelijk. Om de plannen te kunnen realiseren wil Philadelphia een extra 0,5 ha grond in gebruik nemen.

In onderhavig plan is invulling gegeven aan de totale transformatie van het gebied en is mogelijkheid gegeven aan uitbreiding van de zorginstelling.

#### **Basis uitgangspunten en randvoorwaarden**

De boerderij dient als cultuurhistorisch hoofdelement en als ensemble zodanig herkenbaar te blijven, waarbij de nieuwbouw niet dominant zichtbaar zal zijn. Aan de landschappelijke inpassing is vorm gegeven door de nieuwbouw achter de boerderij zelf en zuidelijk van de bestaande bebouwing te situeren. De nieuwbouw wordt zo het meest aan het directe zichtveld onttrokken. Tevens wordt met de voorgestelde locatie voorkomen dat het huidige uitzicht van de bewoners aan de Schutterhoeflaan door deze nieuwbouw beperkt zal worden (zie ook Hoofdstuk 4.2.3 *Ontwikkelprijncipes*). Aan de voorzijde (Arnhemseweg) wordt een boomgaard aangelegd en hagen markeren de centrale parkeervoorziening. Aan de zuidzijde zal door de aan te leggen houtsingel de nieuwbouw verder aan het zichtveld worden onttrokken. De houtsingel volgt de aanwezige watergang en kavelrichting van het gebied, hierdoor ontstaat een natuurlijk element die past in het landschap en tevens dienst doet als scherm voor de er achter gelegen bebouwing.

Een eerste concept studie hoe de plattegrond voor het zorgcomplex eruit kan gaan zien is uitgewerkt om de ruimtelijke consequenties in beeld te krijgen. De schets is uitgangspunt geweest voor het noodzakelijk uit te voeren onderzoek en het overleg met provincie en de gemeente.

De in de kleur oranje afgebeelde bebouwing is de huidige bestaande bebouwing (A t/m E1), de roze bebouwing stelt de mogelijke nieuwbouw voor (E2 t/m F4).



Afbeelding - Concept studie terreininrichting zorgcomplex Philadelphia

### 3.4 Beeldkwaliteit zorgcomplex ' boerderij Groot Schutterhoef '

Vanuit historisch- en landschappelijk perspectief is het beeld van en op de monumentale boerderij Groot Schutterhoef bepalend voor de mogelijke nieuwbouw. Er is zowel voor de bestaande als de nieuwe situatie gestreefd naar het beeld van een ensemble van gebouwen met een agrarische oorsprong. Centraal bij die beeldkwaliteit staat de hiërarchie van de gebouwen, een zekere spontane plaatsing rondom een erf en een in de lokale agrarische traditie gestoelde vormtaal.



Afbeelding - Nieuwe situatie zorgcomplex Philadelphia

#### De bestaande situatie

- Alle gebouwen liggen met hun lange zijde dwars op de Arnhemseweg met de voorgevel gericht naar de weg;
- geen van de gebouwen ligt op dezelfde afstand van de weg als enig ander gebouw, waardoor een zekere spontaniteit ontstaat;
- de gebouwen liggen alle aan een erf, dat naast de boerderij een aansluiting heeft op de Arnhemseweg. Op het erf staat de voormalige hooiberg (E) met een rieten kap en zwart zeil rondom;
- gebouwen A en B hebben een (sier)tuin aan de voorzijde;
- de gebouwen zijn hiërarchisch verdeeld. Des te belangrijker het gebouw, des te dichter staat het op de weg. Het heeft een steilere kap en er zijn dure materialen toegepast. Des te belangrijker het gebouw des te meer aandacht is besteed aan de detaillering;
- de boerderij (A) is het hoofdgebouw. Dit gebouw staat het dichtst bij de Arnhemseweg. Het gebouw heeft een steile (ca. 40 graden) rieten kap en markante donkerrode bakstenen gevel met witgestuukte nis aan de straatzijde. Er is veel aandacht aan de detaillering besteed;
- de voormalige berging (D1) en dagbesteding (B) aan weerszijden van de boerderij zijn secundair: zij hebben een minder steil dak (ca. 30 graden) met pannen, donkerrode bakstenen gevels op de begane grond en donkergrijze houten gevels onder de kap;
- de bestaande woningen (C1 en C2) zijn tertiair: een houten oranjegevel en donkergrijze pannenkop van ca. 15 graden;
- de tussenleden van de bestaande woningen staan onderaan de hiërarchie van hoofdgebouwen: een zinken dakbedekking in een zeer flauwe dakhelling (minder dan 15 graden) en een houten oranjegevel;
- bestaande bijgebouwen zijn van hout met donkergrijze pannen.

#### **Uitgangspunten voor de uitbreiding**

- Ook de nieuwe gebouwen liggen met hun lange zijde dwars op de Arnhemseweg met de voorgevel gericht naar de weg. Zij liggen aan een uitbreiding van het erf. Deze uitbreiding van het erf ligt op ruime afstand van de Arnhemseweg achter een boomgaard en haag;
- aan de zuidzijde wordt voorzien in de aanleg van een houtsingel, waarbij de aanwezige knotwilgen gespaard blijven. De houtsingel onttrekt zo de nieuwbouw en parkeervoorziening aan het directe zichtveld;
- de te realiseren boomgaard benadrukt een meer agrarische uitstraling en camoufleert tevens het directe uitzicht op de nieuwbouw en parkeervoorziening;
- tussen de boomgaard en de uitbreiding van het erf krijgt al het parkeren een plaats. De ontsluiting van deze parkeerplaats loopt door de boomgaard en is voor het gemotoriseerdverkeer de enige in- en uitrit;
- een scheerhaag omzoomt het parkeren en de boomgaard waarmee de groene inrichting van het voorterrein een extra dimensie krijgt. Tevens wordt zo het parkeren en de bebouwing verder aan het beeld onttrokken;
- de huidige ingang van de zorginstelling naast de boerderij zal na de uitbreiding nog van ondergeschikte betekenis zijn en enkel voor voetgangers dienst doen;
- de nieuwe woningen (C3 en C4) worden uitgewerkt als tertiaire gebouwen: met een houten oranjegevel en donkergrijze pannenkop van ca. 15 graden. Voor de nieuwe woningen is een zorgconcept ontwikkeld dat vraagt om een breder gebouw met plaatsing van woon- en slaapkamers rondom een patio. Vanwege de breedte wordt gekozen voor een dubbel zadeldak op elke woning, waarbij de voor- en achtergevel verspringen. Op deze wijze lijken er twee eenvoudige volumes met een zadeldak naast elkaar te staan;
- de nieuwe tussenleden (G1 en G2) krijgen een plat dak en een houten oranjegevel;

- de detaillering en het gebruik van materialen en kleuren wordt gebaseerd op dat van de bestaande woningen (C1 en C2), de entreepartijen uitgezonderd;
- aan de bestaande woningen (C1 en C2) wordt elk een nieuw entreepartij toegevoegd in een passende, maar onderscheidende kleur. De entrees van de nieuwe woningen (C3 en C4) worden tevens voorzien van een passend kleuraccent. Het zorgconcept bepaalt dat het belangrijk is dat de woningen herkenbaar en te onderscheiden zijn;
- de voormalige berging (D1) wordt verbouwd tot dagbesteding en in dezelfde vorm aan de voorzijde uitgebreid (D2) in overeenstemming met het bestaande deel. Het gebouw wordt hiermee prominenter en krijgt een siertuin aan de voorzijde. Aan de zuidzijde wordt gebouw en uitbreiding verbreed door middel van een houten aanbouw;
- nieuwe bijgebouwen, waaronder de wagenloods/ berging (H), zijn van donkergrijs hout met donkergrijze pannen.

In vergelijking tot een agrarisch erf worden de woningen C3 en C4 gezien als uitbreiding van de stallen en de dagbesteding (D1 en D2) kunnen gezien worden met een kniphoog naar tweede woning van de rustende boer op een erf met daarvoor nog een siertuin.

# HOOFDSTUK 4 Beleidskader

## 4.1 Rijksbeleid

### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau, in die zin dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:

- *Efficiënt gebruik van de ondergrond*  
In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit;
- *Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's*  
Het rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen;
- *Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten*  
De natuur in de Ecologische hoofdstructuur (EHS) blijft goed beschermd met een 'nee, tenzij'-regime. Binnen de EHS zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. De flexibiliteit in begrenzing en de mogelijkheden om ontwikkelingen toe te staan, die in het beleidskader Spelregels EHS zijn uitgewerkt, blijven overeind;
- *Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.* Het rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe

ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

*De voorgenoemde nationale belangen vinden een doorvertaling in het onderhavige bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 (Randvoorwaarden) is aangegeven hoe met de nationale belangen is omgegaan.*

### **Ladder van Duurzame Verstedelijking**

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

In trede 1 wordt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen bepaald. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Als de behoefte is aangetoond, dan is de tweede trede aan de orde: kan de vraag binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen?

*Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van een kwaliteitsverbetering naar natuur als ook voor het bestaande zorgcomplex. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro is dan ook geen sprake, mede gelet op rechtspraak voor het toepassen van 'ladder voor duurzame verstedelijking' dat 3 nieuwe woningen niet en 14 woningen wel als zodanig dienen te worden aangemerkt.*

### **4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht geworden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen en vormt de normstelling vanuit het rijk.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

Per 1 oktober 2012 is het Barro aangevuld met regels ten aanzien van de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor) wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Eveneens is een regeling opgenomen met betrekking tot duurzame verstedelijking.

*In onderhavig plangebied is het enige nationale belang de EHS. De Heiligenbergerbeek is aangewezen als ecologische verbindingzone. Hoewel de beek zelf buiten het plangebied valt, ligt de westelijke oever wel binnen het plangebied. Het Barro geeft voor de EHS enkel aan dat de provincie verantwoordelijk is voor het opnemen van de bescherming door middel van de provinciale ruimtelijke verordeningen (zie 4.2.2). Onderhavig bestemmingsplan is niet in strijd met het Barro.*

### **4.1.3 Nationaal Waterplan (2009)**

Het Nationaal Waterplan is op 12 december 2009 vastgesteld en is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het huidige plan geldt voor de periode 2009-2015. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's

waterhuishouding. Het plan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens aan te merken als structuurvisie. Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem van Nederland, zowel oppervlaktewater, grondwater, als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het kabinet kiest voor een strategie die bestaat uit "meebewegen, weerstand bieden, kansen pakken", adaptieve aanpak en samenwerking binnen en buiten het waterbeheer.

*Voor dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen in paragraaf 5.3. Hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het plangebied en op welke manier daarmee wordt om gegaan.*

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 (2013)

Provinciale Staten van Utrecht hebben in februari 2013 de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 (PRS) vastgesteld. Een van de peilers voor ruimtelijke ontwikkeling die van belang is voor het plangebied is een landelijk gebied met kwaliteit. Het beleid, zoals weergegeven in de PRS, is vertaald in regelgeving en opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV, zie 4.2.2).

#### *Cultuurhistorie*

De provincie Utrecht kent een grote cultuurhistorische variatie. Dit is mede het gevolg van de diversiteit in de bodemgesteldheid, in combinatie met een lange bewoningsgeschiedenis. De verschillende landschapstypen zijn daarvan het resultaat. De CHS bestaat uit samenhangende, historisch waardevolle structuren van bovenlokaal belang. Het zijn ruimtelijk herkenbare, dan wel in de ondergrond aanwezige structuren die kenmerkend zijn voor een bepaalde periode of ontwikkeling. De CHS is opgedeeld in de volgende prioritaire thema's:

- CHS - historische buitenplaatszone;
- CHS - militair erfgoed;
- CHS - agrarisch cultuurlandschap;
- CHS - archeologie.

Het thema archeologie is van toepassing op een deel van het plangebied. Het provinciaal belang hiervoor is "het behouden en versterken van de kwaliteit van de CHS".

#### *Landelijk gebied*

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar. Deze worden hier beschreven.

#### *Kwaliteitsontwikkeling (rood-voor-groen)*

In delen van het landelijk gebied is sprake van een kwalitatieve opgave waar omzetting van landbouwgrond naar groene, soms ook stedelijke gelieerde functies aanvaardbaar is. Het gaat daarbij om:

- kernrandzones (zie paragraaf 6.2), waarbij ruimte moet zijn voor stedelijke (gelieerde) functies en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd;
- recreatiezones, waar sprake is van een recreatieve opgave die ook door rood-voor-groenconstructies moet kunnen worden gerealiseerd;
- gebieden binnen en direct grenzend aan de groene contour, waar nieuwe natuurgebieden met behulp van alternatieve financieringsmogelijkheden kunnen worden gerealiseerd.

Buiten deze gebieden is de inzet van rood-voor-groen niet mogelijk, behoudens kleinschalige verbetering vanuit bestaande bouwpercelen.

#### *Landschap*

Voor het landschap Gelderse Vallei wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- rijk gevarieerde kleinschaligheid;
- stelsel van beken, griften en kanalen;
- Grebbelinie;
- overgang van Vallei naar stuwwal (luwe Flank).



Het voornamelijk agrarische landschap van de Gelderse Vallei is rijk gevarieerd door afwisseling van bebouwing, bosjes, lanen, agrarische percelen met houtwallen en -singels op de kavelgrenzen. De open ruimten verschillen van maat en schaal. Verborgten in de Vallei liggen lijnstructuren als beken, kanalen, griften, de Grebbelinie en de Ponlijn. Ook landgoederen, kastelen en forten liggen min of meer verscholen in het landschap. Dit landschap wordt getypeerd als halfopen cultuurlandschap. Soms zijn deze verborgen elementen ineens zichtbaar, maar meestal zijn ze niet herkenbaar. Dit maakt ze tot bijzondere lijnen en punten in het landschap. In het landschap van de Gelderse Vallei is het lastig om je te oriënteren. Alleen de Utrechtse Heuvelrug geeft enige oriëntatie aan het gebied.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Gelderse Vallei vindt de provincie het vooral van belang dat de kleinschaligheid, die dit landschap zo aantrekkelijk maakt behouden wordt. In het verleden zijn al veel kleinschalige landschapselementen verdwenen, waardoor ruimten groter zijn geworden. Ze hebben hun functie verloren en zijn verwijderd. Daarnaast vraagt de provincie aandacht voor het waarborgen, versterken en ontwikkelen van de contrasten in de te onderscheid en deelgebieden van de Gelderse Vallei.

#### *Ecologische hoofdstructuur*

De Ecologische hoofdstructuur is een robuust netwerk gevormd door bestaande natuurgebieden, nieuwe nog te realiseren natuurgebieden en verbindingzones tussen de natuurgebieden. Enkele beheersgebieden maken ook onderdeel uit van de EHS. Dit zijn landbouwgebieden waar agrarisch natuurbeheer wordt ingezet om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit, én aan het functioneren van de EHS.

De provincie beschermt de EHS via het 'nee, tenzij'-regime. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen in de EHS met een negatief effect op de kwaliteit van de natuur of het functioneren van de EHS in principe niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken. Het rijk heeft de provincies via het besluit algemene regels ruimtelijke ordening de taak gegeven deze bescherming nader uit te werken. De provincie heeft deze bescherming vorm gegeven via een aantal stappen die hieronder zijn toegelicht.

Nieuwe (planologische) ontwikkelingen zijn in principe niet mogelijk binnen de EHS wanneer ze een significant negatief effect hebben op het functioneren van de EHS. De initiatiefnemer van een ontwikkeling moet bij het 'nee, tenzij'-regime de onderbouwing leveren. Om een zorgvuldige beoordeling te kunnen maken zal de initiatiefnemer in een zogenaamd 'nee, tenzij'-onderzoek de effecten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de te beschermen, te ontwikkelen en te behouden factoren moeten specificeren. Het gaat daarbij om de 'wezenlijke waarden en kenmerken' van de bij het gebied behorende natuurdoelen en natuurkwaliteit:

1. de bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem waaronder ook begrepen worden de vereiste omgevingsfactoren zoals donkerte, bodem, water en milieu;
2. de robuustheid en de aaneengeslotenheid van de EHS;
3. de aanwezigheid van bijzondere soorten;
4. de verbindingfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen.

#### **Groene contour**

Binnen de 'groene contour' liggen gebieden die van belang worden geacht voor het functioneren van de EHS, maar die niet onder de EHS zelf vallen, omdat er tot 2021 geen financiering met Rijksmiddelen mogelijk is. In het Akkoord van Utrecht hebben de deelnemende partijen afgesproken dat binnen deze gebieden op 3.000 ha. grond op vrijwillige basis nieuwe natuur gerealiseerd kan worden. Na realisatie worden deze gebieden met nieuwe natuur opgenomen in de EHS.

Het huidige gebruik van deze gronden is overwegend agrarisch. De reguliere agrarische ontwikkeling is op deze gronden dan ook gewoon mogelijk. Daarnaast is ook de omzetting

van agrarisch gebruik naar natuur in deze gebieden mogelijk. Om de realisatie van natuur te stimuleren kan het ontwikkelingsinstrument Rood voor Natuurgroen in zijn grootschalige vorm, zoals nieuwe landgoederen, in en om deze gebieden worden ingezet. Binnen de groene contour is het belangrijk dat de bouw van rood plaatsvindt op zodanige wijze, dat natuur en landschap zoveel mogelijk worden versterkt. Waar mogelijk wordt gezocht naar een koppeling met waterberging en extensieve vormen van recreatie. In de groene contour wordt een goede combinatie van natuur en recreatie mogelijk geacht, mits de recreatie geen negatieve invloed heeft op het functioneren van de nieuwe natuur.



Afbeelding - EHS / Groene contour 5 januari 2015 (aangepast Provinciale dienst)



Afbeelding - Luchtfoto huidige situatie

Over de EHS-grens c.q. bestaande natuur, weergegeven in de EHS & Groene contourkaart van PRV 2014 art. 4.11 en 4.12, was enige verwarring en is dit aan de orde geweest in het overleg met de provinciale dienst. Volgens webkaart van de provincie wordt er bestaande natuur aangegeven die niet aanwezig is, en is nieuw aangelegde natuur niet op

de webkaart aangegeven. Door de provincie is een aangepaste kaart gemaakt voor het deel van het onderhavig plangebied en is hierboven afgebeeld.

*Een belangrijk deel van het plangebied valt binnen de Groene contour en in onderhavig plan wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling naar natuur. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de visie voor dit gebied.*

*In hoofdstuk 5 (Randvoorwaarden) is aangegeven hoe met de provinciale belangen is omgegaan.*

#### **4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (2013)**

Tegelijk met de PRS 2013-2028 heeft de provincie Utrecht ook gewerkt aan een nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De PRV 2012 is in februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht.

In de verordening is opgenomen hoe wordt omgegaan met het provinciaal belang in bestemmingsplannen. De verordening bevat veel instructienormen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreek voor burgers. Bijvoorbeeld dat de waarden van natuur en landschap beschermd moeten worden.

##### *Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug*

- Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die de grondwaterkwaliteit met het oog op de drinkwaterwinningen en de kwelstromen naar natuurgebieden beschermen bij functiewijzigingen.
- De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het grondwaterkwaliteit rekening is gehouden.

##### *Cultuurhistorische hoofdstructuur*

- Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
5. Archeologie: de cultuurhistorische waarde van het bekende en verwachte archeologisch erfgoed wordt behouden en versterkt.
- De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan.

##### *Landelijk gebied*

In het gehele landelijk gebied moet een ongebreidelde uitwaaiing van stedelijke functies worden voorkomen. Binnen deze context zijn nieuwe vormen van versterking alleen onder specifieke voorwaarden toelaatbaar. Dit artikel heeft geen betrekking op gebouwen die in het verleden zijn opgericht en waartegen redelijkerwijs juridisch niet meer kan worden opgetreden. Met betrekking tot de Cultuurhistorische hoofdstructuur geldt de mogelijkheid tot verstedelijking (onder voorwaarden) alleen binnen de historische buitenplaatszones. Ten aanzien van bestaande niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied is het volgende van toepassing zijnde aangegeven:

- Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat percelen bestemd voor specifieke niet-agrarische bedrijven een andere niet-agrarische bedrijfsbestemming krijgen onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving.
- Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat bestaande niet-agrarische bedrijven worden uitgebreid met maximaal 20% van de bestaande bebouwing. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak.

- De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing die aantoont dat de uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de uitbreiding groter is dan 20% wordt tevens onderbouwd dat die uitbreiding noodzakelijk is voor de voortzetting van het niet-agrarische bedrijf.

#### *Landschap*

- Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.
- De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied voor komende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan.

#### *Ecologische hoofdstructuur*

- Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die de wezenlijke kenmerken en waarden beschermen, in stand houden en ontwikkelen.
- Een ruimtelijk plan bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, tenzij:
  4. er sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële andere mogelijkheden zijn, of de ruimtelijke ontwikkelingen nieuwe bebouwing of terreinverharding binnen omheinde militaire terreinen mogelijk maken;
  5. negatieve effecten voor de natuur worden zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur elders, met dien verstande dat:
    6. compensatie plaatsvindt in natura in de omgeving van de ruimtelijke ingreep;
    7. het ruimtelijk plan waarin de compensatie wordt geregeld, gelijktijdig wordt vastgesteld met het ruimtelijk plan waarin de aantastende ruimtelijke ingreep mogelijk wordt gemaakt, tenzij verzekerd is dat de compensatie wordt gerealiseerd;
    8. de compensatie minimaal gelijkwaardig is aan het verlies aan waarden en kenmerken.
    9. voor zover compensatie in natura niet mogelijk is in de omgeving en elders ook niet mogelijk is, moet de resterende schade financieel worden gecompenseerd.
- De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan en bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende wezenlijke kenmerken en waarden.

#### *Groene contour*

- Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die de realisatie van de Groene contour belemmeren.
- Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die rood voor groen ontwikkelingen toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  4. de rode en groene ontwikkelingen worden in samenhang ontwikkeld waarbij de hoeveelheid toe te voegen rode ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de hoeveelheid te ontwikkelen nieuwe natuur. De nieuwe natuur wordt gerealiseerd binnen de groene contour;
  5. de tijdige realisering van de natuur en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd;
  6. de rode en groene ontwikkelingen leiden per saldo tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
  7. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

ad 1

Het initiatief voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed is opgenomen in het convenant 'Groene Agenda voor het Centraal Buitengebied en School- en Langesteegebied' uit 2008. De ambitie voor het Centraal Buitengebied bestaat uit 10 projecten, één van de projecten is de realisatie van een nieuw landgoed 'Groot Schutterhoef'. Deze ontwikkeling past in het destijds vigerende provinciale beleid.

In het bestemmingsplan 'buitengebied Leusden 2009' is voor o.a. voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in de realisatie van een nieuw landgoed. Met de aanleg van openbaar toegankelijk, aaneengesloten bos- en natuurgebied met een oppervlakte van ten minste 15 ha landgoed is nieuw te realiseren bebouwing mogelijk met een maximale inhoud van 4500 m<sup>3</sup>.

In de periode waarin de plannen werden uitgewerkt voor een 'nieuw landgoed' heeft initiatiefnemer, landgoed Den Treek-Henschoten, een verzoek ingediend voor het verplaatsen van de landhuizen, met een totaal bouwvolume van 4500 m<sup>3</sup> naar Groot Schutterhoef aan de Arnhemseweg 23. Op deze locatie biedt stichting Philadelphia zorg aan mensen met een ernstig meervoudige handicap. Het bouwvolume behorend bij de realisatie van een nieuw landgoed wordt daarbij ingezet voor de uitbreiding van de zorgvoorziening.

ad 2

De aanleg van de moerasstrook met de poelen parallel aan de Heiligenbergerbeek is reeds uitgevoerd. Voor de uitvoering van de inrichting is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarbij een koppeling wordt gelegd met de als bijlage bij de regels behorende "Inrichtingsplan". Ook wordt daarbij aangegeven wanneer aan de nieuwe inrichting uitvoering dient te zijn gegeven en hoe het onderhoud voor de komende tien jaar is gegarandeerd.

Landgoed Den Treek-Henschoten omvat circa 2.200 ha, waarvan 1900 ha bestaat uit bos, park en natuurterreinen. Het beheer van deze natuurgronden zal overeenkomstig het beheer van de overige natuurterreinen op het landgoed door en namens het landgoed worden uitgevoerd, zie ook pagina 9 en 23 van de toelichting. Daarnaast is het plangebied gerangschikt onder de natuurschoonwet 1928. Ook op basis van deze wet bestaat de verplichting tot de inrichting en instandhouding van het natuurschoon.

ad 3

zie hiervoor hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

ad 4

De gronden kunnen in redelijkheid niet of althans niet op een doelmatige wijze worden gebruikt voor areaalvergroting of structuurversterking van nabijgelegen niet intensieve-veehouderijen.

In het convenant Groene Agenda is een afweging gemaakt van de verschillende belangen, oa landbouw en natuur, voor het gehele Centraal Buitengebied. Areaalvergroting en structuurversterking van de in het gebied aanwezige agrarische bedrijven heeft in deze belangenweging reeds plaatsgevonden doordat agrarische gronden vrij en beschikbaar zijn gekomen met de verplaatsing van de geitenhouderij uit het Centraal Buitengebied. In dezelfde afweging is voor de agrarische gronden bij de voormalige boerderij Groot Schutterhoef de keuze gemaakt voor natuurontwikkeling en recreatie. De betreffende agrarische gronden zijn in eigendom van landgoed Den Treek-Henschoten en in gebruik bij een van de agrariërs op het landgoed. Landgoed Den Treek-Henschoten bestaat uit circa 2200 ha. Op het landgoed is de landbouw geconcentreerd op het Heetveld en aan de Treekerweg. Afgelopen jaren heeft op het landgoed, mede als gevolg van de verschillende reguleringen vanuit de overheden, herverkaveling van de landbouwgronden plaatsgevonden. Het aantal landbouwbedrijven is teruggebracht en de vrijkomende gronden zijn via herverkaveling aan de huidige vijf bedrijven toegedeeld om een optimale

landbouwstructuur en de noodzakelijke schaalvergroting te realiseren. Een deel van de agrarische grond is daarbij omgezet naar natuur ten behoeve van de evz het Groene Valleilint.

Gezien de ligging van de percelen op Groot Schutterhoef ten opzichte van de agrarische bedrijven binnen het Heetveld en daarbij ook gezien de natuurpotenties van het plangebied Groot Schutterhoef is in dit bredere verband door het landgoed Den Treek-Henschoten ter plaatse van Groot Schutterhoef gekozen voor andere beleidsdoelen; de realisatie van verbindingszones, versterking van het landschap, natuur en recreatie en het voort bestaan en het in stand houden van het zorgwoningcomplex van Stichting Philadelphia Zorg in de voormalige boerderij Groot Schutterhoef. Structuurverbetering voor de landbouw binnen landgoed Den Treek-Henschoten heeft plaatsgevonden aan het Heetveld en de Treekerweg.

*In hoofdstuk 5 (Randvoorwaarden) is aangegeven hoe is omgegaan met het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug (5.3), de Cultuurhistorische hoofdstructuur (5.4) en de Ecologische hoofdstructuur (5.5). In hoofdstuk 3 (Toekomstige situatie) is reeds aangegeven hoe is omgegaan met de landschappelijke inpassing (zie 3.2).*

*Ten aanzien van het landelijk gebied wordt opgemerkt dat de bebouwing wordt gerealiseerd buiten het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug. De uitbreidingslocatie wordt gerealiseerd binnen de Groene Contour (maar buiten de EHS) middels de Rood voor groen-regeling. Hiertoe wordt het overgrote deel van het plangebied ingericht ten behoeve van natuurdoeleinden. In paragraaf 3.4 is de beeldkwaliteitparagraaf opgenomen, waarmee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde van een beeldkwaliteitparagraaf.*

#### **4.2.3 Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen: Gebiedskatern Gelderse Vallei (2011)**

In 2011 heeft de provincie de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen uitgegeven. Deze bestaat uit zes katernen met in elk katern een deelgebied nader uitgewerkt. Het doel van de kwaliteitsgids is het concreet maken van de kernkwaliteiten van de Utrechtse landschappen, zodat iedereen begrijpt over welke elementen het gaat. Het tweede doel is het bieden van inspiratie en houvast voor het omgaan met ontwikkelingen, zodat de kernkwaliteiten voor de toekomst zijn zeker gesteld en zelfs beter beleefbaar worden.

Onderhavig plangebied valt binnen de gebiedskatern Gelderse Vallei.

##### **Stroken**

In de omgeving van Leusden, Woudenberg en Veenendaal lag vroeger veen. Daar zijn op sommige plekken nog restanten van aanwezig. De meeste gebieden zijn planmatig ontgonnen volgens het principe van de strokenverkaveling. De dorpen zijn ontstaan vanuit boerderijlinten. Om het gebied te ontwateren en turf af te voeren zijn hier rechte, zogenoemde griften aangelegd. Net als in het deelgebied Mozaïek is hier een halfopen kleinschalig landschap met vele landschapselementen ontstaan, maar dit gebied is natter (te zien aan meer weilanden) en er is verkaveld in stroken.

Het landschap van het deelgebied stroken in de Gelderse Vallei vraagt om:

- verdichting van het landschappelijk raamwerk door:
  4. het intensiever accentueren van agrarische perceelsgrenzen met landschapselementen, zoals houtsingels (vnl. els) of knotwilgen;
  5. oude wegen te voorzien van bomen;
  6. het behouden of versterken van meer afwisseling tussen weilanden (vnl. grondgebonden landbouw), akkers en bospercelen in het landgebruik;
  7. het stimuleren van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, bestaande uit een hoofdgebouw en bijgebouwen;

8. uitzondering hierop vormen de inundatievelden langs het Valleikanaal, waar het raamwerk grootschaliger is. Dankzij de open ruimten ten opzichte van het omliggende landschap komt de Grebbelinie hier goed tot zijn recht.
  - het in stand houden van langgerekte percelen;
  - compacte dorpen of open linten langs wegen;
  - afstemming van bedrijfsvergroting op maat en schaal van het landschap;

### ***Stedelijk uitloopegebied van Amersfoort en Leusden in oksel A28 en A1***

In dit gebied doen zich de laatste jaren veel ontwikkelingen voor. Het natuur- en recreatiegebied Bloeidaal is gerealiseerd. Waterbergings- en recreatiegebied de Schammer is in aanleg. Diverse wegenprojecten zijn in voorbereiding. Er zijn initiatieven voor landgoed-ontwikkeling en de afgelopen jaren zijn diverse malen woningbouwplannen de revue gepasseerd. Kortom, de dynamiek in dit gebied is groot.

Het landschap van de Gelderse Vallei vraagt om:

- gebiedsontwikkeling met combinatie van uiteenlopende functies. Dit vereist een specifieke ontwerpogave. Recreatieve ontwikkelingen, verbreding van snelwegen, ontwikkeling van bedrijventerreinen en nieuwe landgoederen moeten hun plek vinden zonder afbreuk te doen aan de gebiedskenmerken;
- het versterken van het landschappelijke raamwerk.

### ***Thema's***

#### *Landgebruik*

- Afwisseling van akker, weide en bosperceel met af en toe een kwekerij;
- Begrazing van weiden door koe en schaaap.

#### *Bebouwing*

- Bebouwing voornamelijk in linten;
- Kastelen en landgoederen; voorname bebouwing.

#### *Ontwikkelprincipes*

- Bij natuurontwikkeling blijft verkaveling zichtbaar;
- Ecologische oevers langs beken variëren in breedte, poelen als plekken langs de beek;
- Nieuwe landgoederen als statig landgoed.

Het oorspronkelijke plan voor ontwikkeling van een nieuw landgoed bestond uit de ontwikkeling van een statig landgoed gesitueerd in het midden van het plangebied. Als gevolg van de noodzakelijke uitbreiding van Philadelphia Zorg in de boerderij Groot Schutterhoef (zie 1.1. en 3.3) is deze voorgenomen ontwikkeling gewijzigd.

Overwegingen die vanuit de gemeente en provincie aan het huidige landgebruik ten grondslag liggen zijn:

- de bebouwingscontour van de boerderij Groot Schutterhoef is vanuit cultuurhistorische overwegingen op het perceel in oostelijke richting en achter de boerderij. Voorheen stonden hier ook de agrarische bedrijfsgebouwen.  
Rekening houdend met de bewoners aan de Schutterhoeflaan die uitkijken op het plangebied en met de uitgangspunten van Philadelphia Zorg vanwege de specifieke voorwaarden voor juiste en passende huisvesting van de doelgroep die op deze zorglocatie komt wonen, is overeenstemming bereikt om de uitbreiding aan de zuidzijde van huidige locatie te situeren. Daarbij is extra aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van de uitbreiding en compositie als geheel waarbij de nadruk blijft liggen op de historische boerderij;
- door de verplaatsing van de locatie van bebouwingscontour weg uit het beekdal naar de huidige locatie aan de rand van het plangebied, als uitbreiding van de boerderij

Groot Schutterhoef, wordt er minder inbreuk gemaakt op het open beekdal en de herkenbaarheid van de overgang van de Utrechtse heuvelrug naar het beekdal.

*De voorgenomen ontwikkeling tast de kernkwaliteiten van het omliggende landschap niet aan, daar waar mogelijk is invulling gegeven aan het versterken van het landschapsbeeld:*

- *De uitbreiding van de bebouwing vindt plaats in de directie nabijheid van de bestaande bebouwing en volgt de richting parallel aan de Arnhemseweg;*
- *Bij de natuurontwikkeling wordt de bestaande verkavelingsstructuur overeind gehouden en versterkt;*
- *Oprichting van een nieuw landgoed behoort volgens het eerste voorstel tot de mogelijkheden. Bij het nu uitgewerkte ontwerp is er voor gekozen het bouwvolume in te zetten voor uitbreiding van de bestaande zorginstelling. Dit voornemen is voorafgaand uitgebreid met de gemeente en provincie besproken.*

#### **4.2.4 Natuurbeheerplan 2015**

In een natuurbeheerplan begrenzen Gedeputeerde Staten gebieden waar subsidiëring van beheer van natuur, agrarische natuur en landschapselementen plaats kan vinden. Het natuurbeheerplan geeft ook aan waar kwaliteitsimpulsen voor natuur en landschap mogelijk zijn. Daarnaast beschrijft het natuurbeheerplan per (deel)gebied welke natuur- en landschapsdoelen van toepassing zijn en stelt het natuurbeheerplan zo nodig aanvullende eisen ten aanzien van het uitvoeren van bepaalde beheermaatregelen.

Het natuurbeheerplan vormt een belangrijk instrument voor de realisering van het rijks- en provinciale natuur- en landschapsbeleid waaronder de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

*Voor het onderhavige landgoedplan is een landschappelijk inpassing gemaakt aan de hand van een inrichtingsschets (zie paragraaf 3.2). De te realiseren nieuwe natuur sluit aan bij de natuurdoeltypen, zoals opgenomen in het Natuurbeheerplan 2015 en zal als EHS gebied worden toegevoegd aan het natuurbeheerplan van de provincie Utrecht.*

#### **4.2.5 Waterplan 2010-2015 (2009)**

Het waterplan beschrijft wat de provincie Utrecht in deze periode wil bereiken op het gebied van waterbeheer. In het waterplan worden de hoofdlijnen vastgelegd van het in de provincie te voeren beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Met het waterplan wordt voldaan aan de verplichting van Waternet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. In het waterplan wordt gekozen voor duurzaamheid en kwaliteit. In de Gebiedsgerichte aanpak staat de ontwikkeling van duurzame, robuuste watersystemen centraal, waarbij op de lange termijn wordt gericht. Voor het borgen van bestaande kwaliteiten en het aanpakken van urgente problemen, is het beleid uitgewerkt in de delen veiligheid, kwaliteit en kwantiteit, en gebruik en beleving. In het kader van de veiligheid wordt ook ingegaan op overstromingsrisico's. In het uitvoeringsprogramma staan de instrumenten en middelen beschreven die worden ingezet voor de realisering van het beleid.

*Voor dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen in paragraaf 5.3. Hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het plangebied en op welke manier daarmee wordt om gegaan.*



## 4.3 Regionaal beleid

### 4.3.1 Waterbeheerplan Waterschap Vallei en Eem 2010 - 2015 (2009)

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Vallei & Veluwe (voorheen Vallei & Eem). In het Waterbeheersplan 2010-2015 (vastgesteld op 17 september 2009) heeft Waterschap Vallei & Veluwe zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van het waterschap voor de komende zes jaar.

In het waterbeheersplan vertaalt het waterschap zijn taken in concrete doelen voor de periode van 6 jaar, de maatregelen om die doelen te realiseren en de prestatie-/indicatoren waaraan de resultaten kunnen worden afgemeten. Het waterbeheersplan is gevoed door beleid dat in de achterliggende periode is ontwikkeld.

Het waterschap geeft zijn taken vorm middels drie programma's:

- Veilige dijken; beschermen van de bewoonde gebieden tegen overstromingen;
- Voldoende en schoon water; waar het nodig is, is water van goede kwaliteit beschikbaar. Er wordt geen overlast van het water ondervonden;
- Zuivering afvalwater; het waterschap zuivert gebruikt en verontreinigd water en hemelwater dat in rioleringen wordt verzameld. Dit gebeurt voordat het water op het oppervlaktewater wordt geloosd.

*De uitbreiding bij de zorginstelling Philadelphia heeft een dusdanig kleinschalig karakter dat in de ruimtelijke situatie maar een beperkte wijziging zal optreden die gevolgen heeft voor de waterhuishoudkundige situatie. Daarnaast wordt het overige deel van het plangebied ingezet voor natuurontwikkeling en is de ontwikkelingsdoelstelling vernatting van het gebied door afwatering te beperken.*

*De doelstellingen van het waterschap komen dan ook niet in het gedrang door dit bestemmingsplan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige thema's.*

### 4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (2005)

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) biedt een toetsingskader voor het landschapsbeleid binnen de gemeenten van de Gelderse Vallei. Zij vormt daarbij een verlengstuk van het Reconstructieplan, uitgewerkt naar de diverse landschapskwaliteiten. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Gelderse Vallei en is gelegen op de rand van het bos- en heidelandschap.

Ingezet wordt op versterking van het landschappelijk raamwerk. Dit kan ondermeer door aanleg van bosgebieden en ontwikkelen van het bekensysteem. Binnen het raamwerk wordt ruimte geboden aan een keur van functies tot een dynamisch multifunctioneel landschap. Een grote kans wordt verder uitgewerkt: het verbeteren van het recreatieve netwerk voor de verbetering van het recreatief medegebruik. Naast ruimte voor (nieuwe) landgoederen, wordt bijzondere aandacht besteed aan behoud van het agrarische karakter en de versterking van de streek-eigen landschapselementen en ook kleinschalige natuurontwikkeling.

*Het voorgenomen plan is uiterst zorgvuldig vormgegeven. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing is een inrichtingsschets voor het plangebied gemaakt, waarin onder andere de nieuw- en reeds gerealiseerde natuur met recreatief pad op zijn aangegeven. Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan aansluit bij de uitgangspunten uit het LOP.*

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 Visie 2010: Bouwen aan een krachtig Leusden

De gemeente Leusden heeft een ontwikkelingsvisie opgesteld, waarin de hoofdlijnen zijn aangegeven voor de ontwikkelingsrichtingen op het gebied van wonen, werken en welzijn. Een vitaal Leusden wordt daarbij vooropgesteld waarbij het sociale en culturele welzijn, de ruimtelijke ontwikkeling, economie, verkeer en vervoer en het landelijk gebied belangrijke aspecten zijn.

De visie kan op hoofdlijnen als volgt worden samengevat:

- Op sociaal en cultureel vlak streeft men naar een krachtige en zelfstandige samenleving. Het behoud en de verbetering van maatschappelijke kwaliteiten is van groot belang. Dit wil zeggen dat actief ingespeeld moet worden op de veranderende samenstelling van de bevolking;
- Leusden wil zich inzetten voor behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan: Een gevarieerd woonmilieu met stedelijke voorzieningen in een landelijke omgeving;
- Benadrukking van de ligging in de overgang tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei; Actieve oriëntatie op het buitengebied.
- Doelstellingen zijn het terugdringen van het woningtekort en het zorgvuldig afbouwen van de randen van Leusden.
- Daarnaast wil Leusden de kwaliteit van het buitengebied versterken. De ontwikkeling van de natuur- en milieukwaliteit in aantrekkelijke landschappen staat voorop, onder meer door het realiseren van ecologische verbindingzones. Voorts wenst de gemeente verbreding van de activiteiten in het buitengebied.
- Naast (duurzame en biologische) landbouw worden landschapsonderhoud en recreatief medegebruik nieuwe inkomstenbronnen in het landelijk gebied. Tenslotte verdienen het openbaar vervoer en het winkelcentrum aandacht.

*Het voorgenomen initiatief zorgt voor een kwaliteitsimpuls aan het landelijk gebied van Leusden. Door realisering van een aanzienlijke hoeveelheid nieuwe natuur in het landelijk gebied wordt de aantrekkelijkheid van het landelijk gebied vergroot. De uitbreiding van Philadelphia sluit tevens aan op de visie van de gemeente ten aanzien van het behoud en de verbetering van maatschappelijke kwaliteiten.*

### 4.4.2 Milieubeleidsplan 2009 - 2013

Het milieubeleidsplan 2009-2013 is een toetsingskader bij ruimtelijke plannen. De raad van de gemeente Leusden heeft op 14 november 2013 besloten om de werking van het milieubeleidsplan 2009-2013 te verlengen tot en met 2015.

In het milieubeleidsplan zijn milieukwaliteitsprofielen opgenomen. Het plangebied ligt in het buitengebied van Leusden. Voor dit bestemmingsplan zijn dan ook de beleidsdoelen voor het gebiedstype "Buitengebied" van toepassing. Onder andere de volgende beleidsdoelen zijn voor het voorgenomen initiatief van belang:

- verminderen energieverbruik in buitengebied;
- beperken lichthinder;
- voorkomen van nieuwe en saneren van bestaande bodemverontreiniging;
- bewaken van rust en stilte;
- beschermen zeldzame flora en fauna en behoud en versterking van natuurwaarden.

*Bij het voorgenomen initiatief wordt waar mogelijk aangesloten bij de bovenstaande beleidsdoelen. Door middel van het uitvoeren van meerdere milieuonderzoeken wordt een*

*zo duidelijk mogelijk beeld geschept van de huidige milieu situatie in het plangebied. Het voorgenomen initiatief heeft logischerwijs tot doel de huidige situatie te verbeteren.*

#### **4.4.3 Convenant Groene Agenda Leusden**

Het initiatief voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed is opgenomen in het convenant 'Groene Agenda voor het Centraal Buitengebied en School- en Langesteeggebied' uit 2008. Onder de noemer 'Groene Agenda' hebben de landgoederen De Boom, Lockhorst, Nimmerdor en Den Treek-Henschoten met Het Utrechts Landschap en de gemeente Leusden, het waterschap Vallei en Eem (Vallei en Veluwe) en provincie Utrecht een integraal kader opgesteld om gezamenlijk de groen kwaliteiten van o.a. het Centraal Buitengebied in Leusden te versterken en in stand te houden. In het Centraal Buitengebied is gekozen voor een blijvende robuuste groene inrichting met agrarisch gebruik. Door de gezamenlijke partijen wordt integraal uitvoering gegeven aan doelstellingen voor natuur, ecologische verbindingen, versterking van het landschap, duurzame grondgebonden landbouw en recreatie.

Met dit initiatief zal een bijdrage worden geleverd aan de doelstellingen:

- natuur,
- ecologische verbindingen,
- versterking van het landschap en
- recreatie.

Het gebied wordt toegankelijk voor wandelaars door de aanleg van een pad dat aansluit bij bestaande wandelpaden zodat een rondgang door het Centraal Buitengebied mogelijk wordt.



*Afbeelding - Ligging Centraal Buitengebied*

In het oorspronkelijk initiatief voor de ontwikkeling van het nieuwe landgoed Groot Schutterhoef bestond de bebouwing uit een landhuis met bijgebouwen centraal gelegen in het plangebied. Stichting Philadelphia Zorg heeft echter nadien aangegeven genoodzaakt te zijn hun huidige woonzorglocatie in Boerderij Groot Schutterhoef uit te breiden. Het oorspronkelijke plan voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed zoals ook opgenomen in

de Groene Agenda is, na uitvoering overleg met provincie en gemeente, bijgesteld ten aanzien van de te realiseren bebouwing en de locatiekeuze. Met het nu voorgestelde bestemmingsplan wordt ingespeeld op de vraag uit de markt en wordt de bebouwingmogelijkheid voor het nieuwe landgoed ingezet voor uitbreiding van de bestaande locatie van Philadelphia Zorg in de Boerderij Groot Schutterhoef. De partijen van de Groene Agenda zijn hierover geïnformeerd.

*In afwijking van hetgeen binnen het afsprakenkader is beschreven in het convenant, wordt er geen nieuw landgoed ontwikkeld, maar wordt het bouwvolume elders ingezet binnen het plangebied. Aan de overige doelen uit het afsprakenkader zal overeenkomstig uitvoering gegeven worden.*

#### **4.4.4 Bestemmingsplan Buitengebied 2009**

Onderhavig bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Hierin is o.a. voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die onder bepaalde voorwaarden voorziet in de realisatie van een nieuw landgoed. De voorwaarden voor zover van toepassing zijn hierna weergegeven.

- a. Voorzien dient te worden in de aanleg van een openbaar toegankelijk, aaneengesloten bos- of natuurgebied met een oppervlakte van ten minste 10ha.
- b. Aangetoond dient te worden dat de beschikbare gronden in redelijkheid niet of althans niet op een doelmatige wijze kunnen worden gebruikt voor areaalvergroting of structuurversterking van nabijgelegen niet-intensieve veehouderijen.
- c. Nieuw te realiseren bebouwing dient te bestaan uit één of meer woongebouwen met een gezamenlijke maximale inhoud van:
  1. 1.500 m<sup>3</sup> bij een oppervlakte aan landgoed van ten minste 5 ha;
  2. 3.000 m<sup>3</sup> bij een oppervlakte aan landgoed van ten minste 10 ha;
  3. 4.500 m<sup>3</sup> bij een oppervlakte aan landgoed van ten minste 15 ha;;
 van de woongebouwen mag de hoogte niet meer dan 12 m bedragen; van de bijgebouwen mag de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedragen, de goothoogte maximaal 3 m en de hoogte maximaal 6 m.
- d. Aan de hand van een inrichtingsplan dient redelijkerwijs te worden aangetoond dat het nieuwe landgoed een duidelijke meerwaarde heeft op het gebied van ecologie, landschap en behoud van cultuurhistorische waarden, ten opzichte van de situatie vóór wijziging. Het inrichtingsplan dient in ieder geval te bestaan uit:
  - een beschrijving van de inrichting van het nieuwe landgoed,
  - de bijdrage, die het nieuwe landgoed levert aan de realisering of uitbouw van de ecologische hoofdstructuur,
  - de beeldkwaliteitsaspecten, en
  - de wijze waarop het landgoed duurzaam beheerd zal worden;
- e. De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet worden belemmerd.
- f. Wijziging mag geen significante nadelige gevolgen hebben voor aanwezige natuurwaarden binnen de op de ontwikkelingskaart aangegeven 'groene contour'.
- g. De landschappelijke waarden als aangegeven in het Landschapsontwikkelingsplan (september 2005) mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.

ad a.

De voorgenomen ontwikkeling naar natuur voldoet hier aan.

ad b.

Bij de beschrijving van het Provinciaal beleid is hier reeds aandacht aan besteed, zie hoofdstuk 4 onder 4.2.2 Groene contour ad 4.

ad c.

De oppervlakte aan landgoed bedraagt 13,7 ha. Dit is minder dan in de voorwaarden is opgenomen. Door medewerking van landgoed Den Treek kon de Maanweg worden doorgetrokken. Hierdoor is de omvang van het al bestaande landgoedinitiatief afgenomen. Daarnaast is in het kader van dit project (verlengde Maanweg) een paddepoel en een deel natuurvriendelijk oever aangelegd langs de Heiligenbergerbeek. Die ontwikkeling is gefinancierd door de gemeente Leusden en de gronden tellen niet mee bij de oppervlakteberekening voor het landgoed. Het bestemmingsplan Buitengebied 2009 kent een vrijstellingsbevoegdheid van 10% ten aanzien van maten en percentages. Het college is van mening dat de aanleg van de verlegde Maanweg/Groene Zoom voldoende legitiem is om de 10% regeling hier toe te passen. De resterende oppervlakte aan landgoed blijft binnen deze 10% marge.

ad d.

Bij de invulling is gestreefd naar optimale landschappelijke kwaliteit en inpassing, waarbij rekening is gehouden met landschap, de belangen van omwonenden en de recreatieve doelgroep. In dit nieuwe plan wordt er geen bebouwing meer gerealiseerd in het midden van het plangebied. Door dit initiatief komt de oorspronkelijke landgoedbebouwing, die was voorzien in het Heiligenbergerbeekdal, te vervallen en daarmee kan deze ruimte nu worden ingezet voor natuurontwikkeling. Hierdoor ontstaat een groter aaneengesloten natuurgebied. Het bouwvolume komt verder af te liggen van de ecologische verbindingzone (EVZ) Heiligenbergerbeek wat ook het open beekdallandschap ten goede komt. De overige gronden worden ingericht als natuurgebied. Het inrichtingsplan voor de natuur- en landschapsversterking is door een ter zake deskundige opgesteld, er wordt een doordacht plan ten uitvoer gebracht. Zo worden o.a. nieuwe houtsingels aangelegd, sloten verbreed en voorzien van nat/droge oevers voor meer diversiteit, bos aangeplant en natuurlijke kruiden- en faunarijke akkers ontwikkeld. Het plan is in nauw overleg tussen het landgoed, gebiedscoöperatie O-gen (voorheen stichting vernieuwing Gelderse Vallei) en de provincie tot stand gekomen. De beheertypen zijn afgestemd op het natuurbeheerplan van de provincie en betreffen vochtige heide, nat schraalland, vochtig hooiland, droge schraalgraslanden, kruiden- en faunarijke grasland, kruiden- en faunarijke akker, rivier- en beekbegeleidend bos, dennen-, eiken- en beukenbos.

Beekherstel van de Heiligenbergerbeek is ook een van de projecten uit de Groene Agenda. Voor dit project is een inrichtingsbeeld opgesteld en uitgevoerd. Een van de kansen voor oeverinrichtingen lag bij het nieuwe landgoed Groot Schutterhoef met een moeraszone langs de beek. Voor de ontwikkeling van de natuur was het wenselijk de moeraszone tegelijk aan te leggen met de uitvoeringswerken aan de beek zelf. In dit project zijn het waterschap en landgoed Den Treek-Henschoten daarom samen opgetrokken.

In de toelichting bij 3.2 Landschappelijke inpassing is een kaartje opgenomen en is aangegeven met welke oppervlaktes de inrichting wordt ingevuld door Landgoed Den Treek-Henschoten.

De door het waterschap genomen maatregelen en financiering van de nieuwe inrichting betreffen de eigen grond en is in de oppervlakteberekening buiten beschouwing gelaten.

ad e.

Zie toelichting onder 5.9. Milieuhinder bedrijvigheid

ad f.

De gronden rondom de Heiligenbergerbeek zijn op de ontwikkelingskaart aangegeven als 'groene contour'. De verplaatsing van de landgoedwoningen naar de locatie van Philadelphia heeft een positief effect op de natuurwaarden in dit gebied. Door dit initiatief komt de oorspronkelijke bebouwing, die was voorzien in het Heiligenbergerbeekdal, te vervallen. Hierdoor komt het bouwvolume verder af te liggen van de ecologische verbindingzone (EVZ) van de Heiligenbergerbeek, tevens komt dit het open beekdallandschap ten goede.

ad g.

Zie toelichting onder 4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (2005).

### **Conclusie:**

De oppervlakte aan landgoed bedraagt minder dan 15 ha (13,7). Medewerking verlenen aan de realisatie van het gewenste bouwvolume liggen gegronde redenen ten grondslag. In

de overwegingen is meegenomen dat het maatschappelijke belang tevens wordt gediend. Doordat de bebouwing wordt ingezet voor de noodzakelijke uitbreiding, om een duurzame exploitatie haalbaar te maken, van de bestaande woon-zorgvoorziening Philadelphia Zorg, op de locatie Groot Schutterhoef. Verder wordt het bouwvolume bij de bestaande bebouwing teruggebracht, door te bepalen dat de maximale goothoogte nu vastgelegd wordt op 3 meter. De afwijking ten aanzien van maten en percentages, zoals is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009, blijft binnen de 10% afwijkingsmogelijkheid.

#### 4.4.5 Bestemmingsplan Maanweg 2009

Dit bestemmingsplan heeft de nieuwe verkeersontsluiting planologisch en juridisch mogelijk gemaakt. De inmiddels gerealiseerde ontsluitingsweg verbindt de Groene zoom met de Arnhemseweg (N226). Hiermee is invulling gegeven aan de wens het bestaande knelpunt op te lossen. De toen gebrekkige verkeersontsluiting via de Maanweg en de daarmee samenhangende overlast voor bewoners van Leusden-zuid.

Naast de bestemming "Verkeer" zijn in dit bestemmingsplan ook de naast gelegen terreinen meegenomen om daarmee tevens de landschappelijke en ecologische inpassing te borgen.

In het onderhavig bestemmingsplan wordt een deel van het bestemmingsplan Maanweg 2009 meegenomen, het betreft de gronden tot aan de enkel bestemmingen "Verkeer" en "Water".



Afbeelding - fragment verbeelding bsp. Maanweg 2009

De bestemming "Agrarisch met waarden" heeft in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming "Natuur" gekregen, de overige bestemmingen en aanduidingen wijzigen niet.

## HOOFDSTUK 5 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

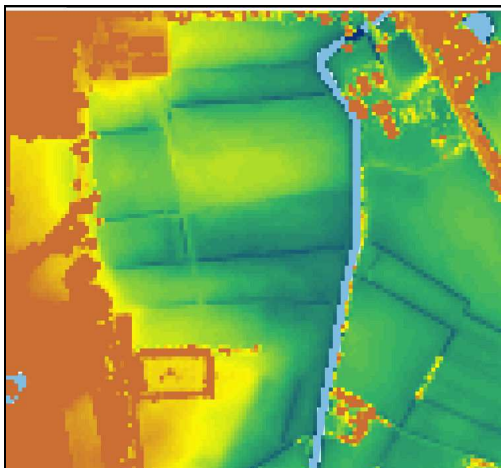
### 5.1 Bodem en water

Door de ligging aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug is er sprake van een gevarieerde bodemopbouw en waterhuishouding. De waterhuishouding wordt vooral bepaald door het gestuwde peil van de Heiligenbergerbeek. In de beek wordt een zomer- en winterpeil gehanteerd. In de winter is het peil van de beek circa 20 cm lager dan in de zomer. In hoofdlijnen water het terrein van westelijk naar oostelijk richting via een stelsel van smalle en bredere sloten.

Via deze sloten wordt vooral kwelwater afgevoerd en voor een deel ook oppervlaktewater dat afkomstig is van achterliggend gebied. In perioden van veel neerslag kan op de recent afgegraven natuurgronden lokaal overstrooming vanuit de beek plaatsvinden.

Er zijn twee hooggelegen terreindelen. Ze bestaan uit drogere veldpodzolen (rond het gasregelstation) en enkeerdgronden (de hoge akker nabij boerderij Ruitenbergrug). De veldpodzolen (grondwatertrap V), zijn van nature armere gronden. In het plangebied waren het gronden die ooit als heidegrond dienst deden en later vermoedelijk pas later zijn bebost met hakhout van zomereik. De enkeerdgrond die nu als maisakker dienst doet heeft vermoedelijk deel uitgemaakt van de dekzandrug waarop nu Ruitenbeek en Lockhorst liggen. Deze dekzandrug is waarschijnlijk doorgraven om de afwatering van de Heiligenbergerbeek te verbeteren. Voor landbouwkundig gebruik is deze maisakker ooit opgehoogd met plaggen en mest.

De lagere gronden bestaan uit vochtige tot natte beekerdgronden (GT II/III). De laagste delen daarvan zijn in het verleden regelmatig overstroomd geweest met beekwater, waardoor beekleem is afgezet. In perioden van hoog water werden de lage gronden nog natter omdat vanuit hoger gelegen gronden opkwellend grondwater niet meer kon worden afgevoerd. Lokaal ontstond hierdoor een moerassige vegetatie van natte heide en zeggemoeras. Op de kadastrale kaart is daar nog iets van te zien. Langs de Arnhemseweg, tegenover huis Schutterhoef staat als grondgebruik nog moeras en woeste grond aangegeven. Dat duidt erop dat juist op dit punt kwelwater vanuit de omgeving stagneerde. De hoogtkaart suggereert dat de Heiligenbergerbeek mogelijk via een laagte tot aan de Arnhemseweg heeft gelopen en ten westen van de hoge maisakker heeft gestroomd.



Afbeelding - Hoogtkaart plangebied donkerblauw = +1 m NAP; geel = +3m NAP oranje kleuren zijn hoge objecten zoals bos en bebouwing.

## 5.2 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Wanneer een toekomstige functie mogelijk wordt belemmerd door de bodemkwaliteit (denk bijvoorbeeld aan een groentetuin op een voormalige vuilstortplaats), zal een verkennend bodemonderzoek moeten aantonen of dit daadwerkelijk het geval is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om te kijken of de toekomstige functie van het gebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem.

### **Onderzoek**

In december 2013 is een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest uitgevoerd voor de uitbreiding van het zorgcomplex Philadelphia, zie rapportage Bijlage 1 bodemonderzoek en onderzoek asbest.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond geen van de geanalyseerde parameters is aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde. In de ondergrond is kwik aangetroffen in een gehalte boven de achtergrondwaarde. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten barium, zink en naftaleen aangetoond. Geen van de overige geanalyseerde parameters is aangetroffen in een gehalte boven de achtergrond-/streefwaarde.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdacht' van het verkennend bodemonderzoek stand houdt. De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek.

Bij de inspectie van de uitkomende grond van de inspectiegaten is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Ter plaatse van inspectiegat G4 is wel een laag aangetroffen welke volledig uit recyclinggranulaat bestaat. Ter plaatse van de overige inspectiegaten is geen puin/grove fractie aangetroffen. Er is geen asbest aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie op basis van de onderzoeksresultaten onverdacht blijkt voor asbest, waarmee de hypothese 'kleinschalig onverdacht' stand houdt.

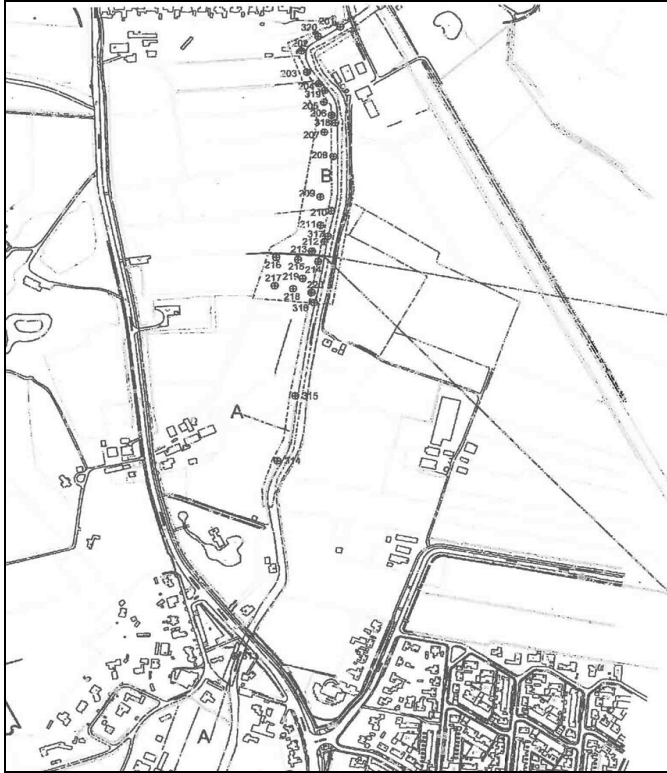
De milieuhygiënische bodemkwaliteit is afdoende bekend. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor verlening van een omgevingsvergunning bouwen. Voor de grond geldt dat deze mag worden hergebruikt op het perceel. Buiten het perceel gelden samenstellingseisen met betrekking tot verschillende mogelijkheden voor hergebruik conform het Besluit bodemkwaliteit.

### **Eerder uitgevoerd onderzoek**

Voor natuurontwikkelingsplannen langs de Heiligenbergerbeek en die voor de aanleg van de verlengde Maanweg (nu Groen Zoom) is bodemonderzoek uitgevoerd en daarbij zijn geen belemmeringen in naar voren gekomen. De inrichting en werkzaamheden voor beide plannen zijn afgerond.

In het kader van de natuurontwikkeling van de ecologische verbindingzone Heiligenbergerbeek - Den Treek is bodemonderzoek uitgevoerd ook voor het deel met betrekking tot onderhavig plangebied. Te weten het gebied A(gedeeltelijk) en gebied B zie Bijlage 2 bodemonderzoek EVZ-2010.





*Afbeelding uit verkennend bodemonderzoek 2010*

#### Deellocatie A

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. In de ondergrond zijn kwik en minerale olie aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht. De bovengrond wordt indicatief beoordeeld als zijnde 'Altijd Toepasbaar'. De ondergrond wordt indicatief beoordeeld als zijnde 'Altijd Toepasbaar' voor mengmonster MM-303 en 'Klasse Industrie' voor mengmonster MM-315-2.

#### Eindconclusie

Ter plaatse van deellocatie A bevat het geanalyseerde grondmonster 315-2 (afkomstig van boring 315) gehalten boven de achtergrondwaarde. Het monster wordt indicatief beoordeeld als zijnde 'Klasse Industrie'. Hierdoor vormt de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit mogelijk een belemmering voor de voorgenomen ontgroning.

#### Deellocatie B

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. De bovengrond wordt indicatief beoordeeld als zijnde 'Altijd Toepasbaar'. Het depot grond met asbestverdacht materiaal bevat asbest (fijne fractie). De grenswaarde van 100 mg/kg wordt niet overschreden.

#### Eindconclusie

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt ter plaatse van de deellocatie B vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontgroning ten behoeve van natuurontwikkeling ("Ecologische verbindingzone Heiligenbergerbeek - Den Treek"). Er dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de asbesthoudende hoop grond.

In het kader van de verlengde Maanweg (nu Groene Zoom) heeft er in 2007 ook een bodemonderzoek plaatsgevonden. Hierin wordt geconcludeerd dat de bodem op de onderzoekslocatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging is. Gezien de aard en mate

van de aangetroffen verontreiniging, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande uitbreidingen.

### **Conclusie**

*Uit onderzoeksresultaten zijn geen bodemverontreinigingen aangetroffen die nader onderzoek noodzakelijk maakt. Ook zijn bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van de zone langs de Heiligenbergerbeek en bij de aanleg van de verlengde Groene Zoom (Maanweg) zijn die niet aangetroffen. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.*

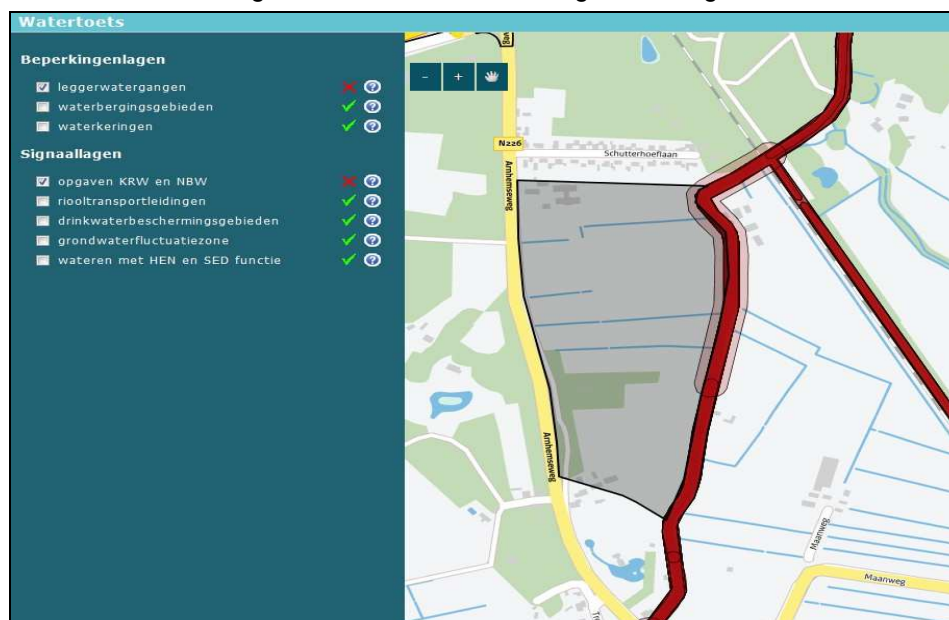
## **5.3 Water**

### **Algemeen**

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is op 29 juli 2014 beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn, voor het ontwerp gereed maken van het bestemmingsplan is de toets op 7 februari 2015 opnieuw uitgevoerd en is als bijlage 7 toegevoegd aan het plan.

### **Beoordeling**

In de nabijheid van het plangebied ligt een belangrijk oppervlaktewater voor regionale waterberging, de Heiligenbergerbeek. Dit betekent dat mogelijk daarmee primaire waterbelangen worden geraakt. In het specifieke geval van het plan "Bestemmingsplan Groot Schutterhoef" gaat het om de beschermingszone langs de beek.



*Afbeelding - Leggerwatergangen*

### Opgaven KRW en NBW

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel: schoon water dat ruimte biedt aan een gevarieerde planten- en dierenwereld met een natuurlijke inrichting. Dit doel is vastgelegd in het Nationaal bestuursakkoord water (NBW).

De initiatiefnemer heeft voor de uitbreiding van Philadelphia de hierboven genoemde primaire belangen voorgelegd aan het Waterschap Vallei en Veluwe. Het waterschap heeft

een aantal aandachtspunten benoemd die er voor moeten zorgen dat er geen toename van water tijdens afvoerpieken op de Heiligenbergerbeek zal plaats hebben.

De uitbreiding van Philadelphia met nieuwbouw heeft een toename aan verhard oppervlak tot gevolg. Voor de nieuwe bebouwing (hoofd- en bijgebouwen) wordt uitgegaan van 1314 m<sup>2</sup> en voor nieuwe bestrating circa 2766 m<sup>2</sup> daarmee komt het totaal aan nieuw verhard oppervlak uit op 4000 m<sup>2</sup>.

De extra waterberging wordt gevonden in de verbreding van de bestaande watergangen aan de achter(oost)zijde van het instellingsterrein. De twee huidige watergangen hebben een lengte van circa 160 meter en zijn 1 meter breed. Bij een verbreding naar circa 3 meter levert dat een extra bergingscapaciteit op van 640 m<sup>2</sup>.

De norm om 10% van de toename aan verhard oppervlak te compenseren met aan te leggen extra bergingsmogelijkheden wordt daarmee ruimschoots in voorzien.

#### *Algemene aandachtspunten*

##### *Vasthouden - bergen - afvoeren*

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen.

De voorgenomen ontwikkeling van het gebied voorziet in een functie verandering van agrarisch- naar natuurgebied. De bestaande watergangen blijven daarbij gehandhaafd en tevens wordt voorzien in de aanleg van nieuwe watergangen en poelen. Gestreefd wordt om binnen het plangebied het waterbergend vermogen toe te laten nemen.

Waterretentie is één van de doelstellingen voor dit gebied, waarbij de oppervlakte voor waterbergend vermogen wordt vergroot. Daarnaast worden maatregelen voorzien die een versnelde afvoer tegengaan in de vorm van natuurlijke barrières en/of stuwen.

##### *Grondwaterneutraal bouwen*

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen.

Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG.

Voorafgaand aan het bouwrijp maken worden peilbuizen geplaatst en zal monitoring plaats vinden van de heersende grondwaterstand. In overleg met het waterschap zal daarvoor nog een opnameschema worden afgesproken.

De voorgenomen nieuwbouw sluit aan bij de reeds bestaande bebouwing en aangesloten wordt bij de huidige grond- en oppervlaktepeilen. De nieuwbouw heeft geen negatieve effecten op de grondwaterstand in de omgeving, van het onttrekken / draineren van grondwater zal geen sprake zijn.

##### *Schoon houden - scheiden - schoon maken*

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen.

Bij de voorgenomen nieuwbouw worden geen uitlopende materialen toegepast.

##### *Compenserende maatregelen*

De uitbreiding van Philadelphia met nieuwbouw heeft een toename aan verhard oppervlak tot gevolg. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van 1314 m<sup>2</sup> en voor bestrating circa 2766 m<sup>2</sup> daarmee komt het op een totaal aan verhard oppervlak van 4000 m<sup>2</sup>.

De richtlijn van het Waterschap is dat 10% van de toename aan verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd middels een aanvullende waterberging ofwel 400 m<sup>2</sup>.

De extra waterberging wordt gevonden in de verbreding van de twee bestaande watergangen aan de oostzijde van het bebouwde perceel. Bij beide sloten worden ingericht met een breder profiel van circa 3 meter, ingericht met een moerasstrook en natuurvriendelijke oevers. Beide watergangen met een lengte van 180 cq 195 meter na verbreding met circa 2 meter geeft dit een extra oppervlakte aan waterberging van 750 m<sup>2</sup>. Daarmee wordt ruim aan de norm van 10% compensatie voldaan.

De afvoer van het hemelwater wordt via een gescheiden systeem aangelegd en het schoonwatersysteem lost op de hierboven beschreven sloten. De afvoer van het vuilwater vindt plaats via de (bestaande pompput) en aansluiting op het gemeentelijk drukriool, bij de Arnhemseweg. Ook de afvoer vanuit de nieuwbouw zal hierop worden aangesloten.

#### *Gebiedsspecifieke aandachtspunten*

#### *Beleidsopgave "Nationaal Bestuursakkoord Water" en "Europese Kaderrichtlijn Water"*

Aanliggend aan het plangebied is KRW-water (waterenlichamen) aanwezig. Voor deze watergang geldt dat de waterkwaliteit (ecologische en chemisch) op orde moet zijn. Het waterschap neemt de hiervoor noodzakelijke maatregelen.

Waar mogelijk zoekt het waterschap hierbij samenwerking met andere initiatieven.

#### **Conclusie**

*De ontwikkelingsdoelstelling is vernatting van het gebied door afwatering te beperken zie ook hoofdstuk 3.2. Voor het aspect water is er geen reden om binnen het plangebied aanvullende maatregelen of onderzoek uit te laten voeren.*

*Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.*

## **5.4 Archeologie en cultuurhistorie**

### **5.4.1 Archeologie**

Sinds 2007 is in Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta (1992) in de Monumentenwet (1988) betekent. Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de overheid verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen ook de archeologische (verwachtings)waarden bij de planvorming te betrekken.

De gemeente Leusden beschikt over een archeologische beleidskaart. Hierop zijn de archeologische verwachtingswaarden aangegeven. Bij iedere verwachtingswaarde gelden ondergrenzen ten aanzien van de oppervlakte en de diepte van de te realiseren bebouwing.



#### Archeologisch Verwachtingsgebied

Gebieden met een hoge archeologische verwachting

Bij plangebieden groter dan 100 m<sup>2</sup> waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk. Eerst plantoetsing door bevoegd gezag.

Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting

Bij plangebieden groter dan 500 m<sup>2</sup> waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk. Eerst plantoetsing door bevoegd gezag.

Gebieden met een lage archeologische verwachting

Bij plangebieden groter dan 10.000 m<sup>2</sup> waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk. Eerst plantoetsing door bevoegd gezag.

overig

— Gemeentegrens

#### Afbeelding - Archeologische beleidskaart 2011 (bron: Gemeente Leusden)

Onderhavig plangebied kent een overwegend lage archeologische verwachtingswaarde. Slechts voor enkele delen geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Daar waar op deze gebieden een bebouwingsvlak is aangegeven op de verbeelding, boerderij Groot Schutterhoef en het gas meet- en regelstation, is sprake van een bestaande situatie waar voor als nog geen bouwactiviteiten worden uitgevoerd.

De nieuwbouw en uitbreiding van de zorginstelling bevindt zich in het gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. De ondergrens hiervoor is 10.000 m<sup>2</sup> en 30 cm beneden maaiveld. Aangezien de voorgestelde nieuwbouw circa 1.141 m<sup>2</sup> bedraagt, wordt de ondergrens niet overschreden. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Op 4 september 2013 heeft tevens overleg plaatsgevonden met de regionale archeoloog. Ook deze heeft bevestigd dat de uitvoering van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

#### **Conclusie**

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

#### **5.4.2 Cultuurhistorie**

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische

waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.



*Afbeelding - historische kaart uit 1850*

De Arnhemseweg is een oorspronkelijke ontsluitingroute tussen Woudenberg en Amersfoort. Later zijn daar ondermeer de spoorlijn Amersfoort-Rhenen (PON-lijn), de snelweg A 28 en de Maanweg naar Leusden-zuid aan toegevoegd.

Huize Groot Schutterhoef met voormalig koetshuis gelegen aan de overzijde van de N226 t.o.v. het plangebied en ten oosten aan de overzijde van de Heiligenbergerbeek gelegen huis Klein Schutterhoef vormen met het onderhavig plangebied de voormalige buitenplaats Schutterhoef.

De boerderij Groot Schutterhoef is aangewezen als categorie 1 object in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Dit betekent dat het gebouw kenmerken bevat, die mogelijk kunnen leiden tot de aanwijzing als monument. Er is daarom geen extra bescherming voor de boerderij vastgelegd in de regels.

### **Conclusie**

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

### **Landschap**

Het plangebied ligt in een overgangszone van een slagenlandschap met kenmerkende strokenverkavelingsstructuur naar een kampenlandschap met kenmerkende blokverkaveling. De Heiligenbergerbeek ten oosten van het plangebied vormt min of meer de grens tussen beide landschapstypes.

Het plangebied maakte in het verleden deel uit van een natter gebied dat is ontgonnen. De kenmerkende strokenverkaveling rondom het plangebied, ligt haaks op ontginningsassen als Hamersveld. Ondanks dat deze verkavelingsstructuur veel heeft geleden onder latere herverkavelingen is, mede dankzij de diverse sloten en kleine landschapselementen, de verkavelingstructuur nog te herkennen.



*Afbeelding - Landschappelijke structuur*

De beken in de Gelderse Vallei hadden van oorsprong een kronkelig verloop, maar zijn in de loop der jaren gekanaliseerd. Het beekdal van de Heiligenbergerbeek is door woon- en agrarische bebouwing en het gasstation in de loop der jaren verdicht. Vroegere karakteristieken van het beekdal zijn hierdoor minder goed herkenbaar.

#### *Randen*

Het plangebied wordt ruimtelijk ingesloten door de hoger gelegen en vrijwel gesloten bosgebieden van de Utrechtse Heuvelrug en Lockhorst in het noorden en westen. Naar het oosten en zuiden hebben de grootschalige stedelijke uitbreidingen van Leusden en Leusden-zuid het gebied verder ingesloten.

De bebouwing langs de Schutterhoeflaan ontnemt in noordelijke richting het zicht. Het groene lint van de PON-lijn sluit het gebied verder in voor wat betreft het noordoosten.

#### *Openheid en zichtlijnen*

Binnen de randen van bebouwing, bos en spoorlijn is het een redelijk open gebied. De historische zichtlijn vanaf Huize Groot Schutterhoef op de boerderij Groot Schutterhoef bepaald mede nog de samenhang tussen beide. Bij de herinrichting van het gebied dient hier rekening mee gehouden te worden en dienen de gronden ter plaatse als open gebied behouden te blijven.



*Afbeelding - laan- en perceelsgrensbeplanting*

## Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied is rekening gehouden met de huidige- en historische landschapskenmerken en gestreefd is om een aantrekkelijk en samenhangend landschap te laten ontstaan.

## 5.5 Flora en fauna

De historische natuurwaarden van het gebied zijn slecht bekend, maar laten zich op hoofdlijnen reconstrueren vanuit de bodemkundige en hydrologische situatie en referenties elders langs de beek.

Het plangebied is ecologisch een gevarieerd gebied geweest met vochtige tot natte bloemrijke hooilanden met dottergrasland, graslanden met veldrus en koekoeksbloem en langs de Arnhemse weg mogelijk orchideerijk grasland (kwel). De voormalige graanakkers hadden een bloemrijk karakter (klaproos, korenbloem, hennepnetel, akker-ereprijs) zoals dat ruim 35 jaar geleden ook nog zichtbaar was op enkele akker in de nabijheid (Dorrestijn). Het hoger gelegen loofboscomplex ter plekke van het huidige gasstation, was vermoedelijk net wat rijker eikenbos met salamonszegel, dalkruid en andere bosplanten. Hiervoor zijn nog wat schamele aanwijzingen te vinden in de directe omgeving. Pleksgewijs kwam hier ook droge tot natte heide voor en pleksgewijs vermoedelijk ook zeggemoeras met bosbies. In de sloten ten slotte kwamen ongetwijfeld soortenrijke watervegetaties voor met waterviolier, fonteinkruiden en dotter. Dit leverde ook een karakteristieke fauna op van halfopen beekdallandschappen.

Door ontwatering, ontginning en intensivering is de botanische rijkdom geleidelijk verloren gegaan. Het verdwijnen van de houtsingels heeft geleid tot een opener landschap waardoor zich weidevogels hebben gevestigd (grutto, Kievit, watersnip). Deze zijn recent verdwenen door de landelijke afname van weidevogels en lokaal ook door predatie.

Momenteel heeft het plangebied een geringe ecologische betekenis, uitgezonderd de recent aangelegde natuuroevers en poelen. De kunstmatige gezaaide bloemranden dragen ook niet bij aan het vergroten van de biodiversiteit, integendeel. Het inrichtingsplan Groot Schutterhoef beoogt de natuurlijke biodiversiteit van het plangebied te vergroten door beheer- en inrichtingsmaatregelen. Wel is de Heiligenbergerbeek zelf van ecologische betekenis (ijsvogel, libellen, watervogels, oevervegetatie) en is het plangebied van belang als corridor voor reeën vanuit landgoed Den Treek-Henschoten naar Lockhorst.

In Nederland wordt de natuur beschermd op basis van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

### 5.5.1 Gebiedsbescherming

De volgende natuurgebieden kunnen van invloed zijn op het project:

- Natura 2000;
- Beschermde natuurmonumenten;
- Ecologische hoofdstructuur.

#### *Natura 2000*

Binnen de Europese Unie wordt beoogd een samenhangend netwerk van leefgebieden en soorten te realiseren, Natura 2000 genaamd. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden maken hiervan deel uit. Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er door projecten en handelingen (in of in de nabijheid van het Natura 2000-gebied) geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden (Natuurbeschermingswet).



Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van Natura 2000-gebieden. Voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan hoeft in het kader van de Natuurbeschermingswet geen nader onderzoek te worden uitgevoerd

#### *Beschermde natuurmonumenten*

Beschermde natuurgebieden hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijk of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. De aanwijzing vindt op Rijksniveau plaats. Voor beschermde natuurmonumenten geldt dat het verboden is om handelingen te verrichten die schadelijk zijn voor de wezenlijke kenmerken van het natuurmonument, tenzij er een vergunning kan worden verleend (Natuurbeschermingswet). In het plangebied komen geen beschermde natuurmonumenten voor.

#### *Ecologische Hoofdstructuur*

Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Nederland. Op basis van de provinciale omgevingsverordening mogen ingrepen in de EHS niet leiden tot een significante aantasting, tenzij er sprake is van een 'groot openbaar belang' en er geen alternatieven mogelijk zijn of wanneer de negatieve effecten voor de natuur zoveel mogelijk worden beperkt door mitigerende en compenserende maatregelen.

Binnen het plangebied maken de gebieden langs de Heiligenbergerbeek en terreinen rond het Gas meet- en regelstation langs de Arnhemseweg deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Na omvorming en inrichting als natuur zal het gebied met de bestemming "natuur" deel gaan uit maken van de EHS.

### **5.5.2 Soortenbescherming**

De Flora- en Faunawet beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. De wet verbiedt een aantal handelingen die kunnen leiden tot schade aan (populaties of individuen van) beschermde soorten (algemene verbodsbepalingen).

Wanneer het bestemmingsplan handelingen mogelijk maakt die beschermde planten en dieren kunnen bedreigen, is het verplicht om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dit het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, indien dit niet mogelijk is dienen de gevolgen voor beschermde soorten zoveel mogelijk beperkt te worden.

### **5.5.3 Onderzoek**

In 2007 is een ecologisch onderzoek in verband met de aanleg van de verlegde Maanweg (Groene Zoom) uitgevoerd Bijlage 3 Flora en fauna onderzoek Maanweg Kort samengevat wordt geconcludeerd dat in het tracé van de beek waar werkzaamheden plaatsvinden geen beschermde vissoorten aangetroffen zijn. Door de werkzaamheden aan de beek uit te voeren volgens de gedragscode wordt schade aan deze overig beschermde soorten voorkomen.

Een ontheffing voor vogels is niet nodig wanneer geen vaste verblijfplaatsen (holen) of kolonies worden vernietigd. Koloniebroeders zijn niet aangetroffen, hiervoor is geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig.

In 2011 is ecologisch onderzoek uitgevoerd in verband met de aanleg van natuurvriendelijke oevers en de poelen Bijlage 4 Natuurtoets EVZ Heiligenbergerbeek. De

conclusie uit dit rapport is dat de werkzaamheden op dusdanige wijze kunnen worden uitgevoerd en er geen ontheffing van artikel 75C van de Flora- en faunawet nodig is.

In oktober 2013 is een flora- en faunacheck uitgevoerd voor met name de locatie van de uitbreiding van het zorgcomplex en herontwikkeling van het omliggend gebied, zie rapportage Bijlage 5 Ecologische quickscan.

Tijdens de veldinventarisatie zijn er op en langs het perceel geen beschermde dieren- en plantensoorten aangetroffen of het is onwaarschijnlijk dat ze op de planlocaties voorkomen omdat er geen geschikt habitat of functiegebied aanwezig is.

Het betreffende perceel wordt landbouwkundig intensief gebruikt en bemest en bestaat vooral uit grasland. Ook in de randen en kwelstoten is sprake van sterk bemeste milieus met veel ruigtekruiden zoals brandnetel. Er kan worden uitgesloten dat op de planlocatie sprake is van negatieve effecten op beschermde flora en fauna. Ze komen er niet voor en de milieucondities zijn ongeschikt.

### **Conclusie**

Voor het aspect ecologie is er geen reden om aanvullend onderzoek uit te laten voeren.

## **5.6 Geluid**

In 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Er wordt daarin onderscheid gemaakt tussen geluidsgevoelige en overige gebouwen. In de wet worden de volgende geluidsgevoelige objecten genoemd:

- a. woningen;
- b. onderwijsgebouwen;
- c. ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- d. bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aan te wijzen andere gezondheidszorggebouwen dan bedoeld onder b; een gymnastieklokaal maakt voor de toepassing van de wet geen deel uit van een onderwijsgebouw.

Op basis van de Wgh zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

### **Wegverkeerslawaai**

Het onderzoek richt zich in dit geval op de Arnhemseweg (N226). Op deze weg is een maximumsnelheid van 80 km/uur van toepassing. Daarmee beschikt deze weg over een wettelijke geluidszone van 250 meter. Het plangebied valt binnen deze geluidszone. Ook moet de geluidsbelasting van de A28 onderzocht worden. Het plangebied ligt binnen een straal van 600 meter, de geluidszone voor een weg van 5 of meer rijstroken in buitenstedelijk gebied. Op Schutterhoeflaan geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur, waardoor conform de wet geluidhinder deze weg niet over een geluidszone beschikt. Het is daarom niet noodzakelijk om deze weg op te nemen in het akoestisch onderzoek.

### **Onderzoek**

In november 2013 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de uitbreiding van het zorgcomplex Philadelphia, zie rapportage Bijlage 6 Akoestisch onderzoek.

Geconcludeerd wordt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van zowel het verkeer op de Arnhemseweg (N226) als op de rijksweg A28 op een aantal gevels wordt overschreden en daardoor niet zondermeer tot realisatie kan worden overgegaan.

De hoogst berekende waarde betreft circa 59 dB op de westgevel van het dagbestedinggebouw ten gevolge van het verkeer op de Arnhemseweg (N226). Het gebouw wordt echter aangemerkt als overige gebouw en wordt niet aangemerkt als geluidsgevoelig object. Op vrijwel alle overige nieuwe gebouwen is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ten gevolge van verkeer op

rijksweg A28 is op de noordgevel van woning 2 (F2) sprake van een geluidsbelasting hoger dan 48 dB.

De Wet geluidhinder schrijft voor dat maatregelen aan de bron, overdracht en ontvanger dienen te worden onderzocht.

Snelheidsverminderende maatregelen nemen op de provinciale- gebiedsontsluitingsweg is niet realistisch. Een scherm of geluidwal dient vrij hoog te worden uitgevoerd om voldoende effect te hebben. Daarnaast dient er een opening in aanwezig te zijn als toegang naar de zorginstelling, waardoor het scherm of een geluidwal minder effectief zal zijn. Tevens is landschappelijk gezien een scherm of wal ter plaatse een sterk verstorend element en tast het uitzicht op de omgeving sterk aan. Beide maatregelen worden niet gewenst geacht. Blijft over dat bij de nieuwbouw (ontvanger) maatregelen kunnen worden genomen door de gevels uit te voeren als dove gevels. Een tweede optie is om bij de gemeente een procedure te starten voor het verlenen van een hogere grenswaarde.

#### *Toekomstige situatie*

Op grond van het reconstructieplan wordt de huidige Arnhemseweg afgewaardeerd tot een soort ventweg. De nieuwe hoofdrijbaan komt in het bosgebied aan de overzijde van de Arnhemseweg te liggen. Het hiervoor beschreven akoestisch onderzoek gaat uit van de huidige verkeerssituatie. Als de voorgenomen plannen zullen zijn gerealiseerd betekent dit een aanzienlijke verbetering, zowel voor de veiligheid maar ook qua geluidsbelasting.

#### **Railverkeerslawaaï**

Op circa 300 meter van de nieuwbouw ligt de goederenspoorlijn Amersfoort-Pon. De akoestische zonebreedte van deze spoorlijn is slechts 100 meter. De spoorbundel bij station Amersfoort heeft een zonebreedte 300 meter. Deze bundel ligt echter op 3 km en het geluid daarvan is verwaarloosbaar en hoeft niet nader te worden berekend. Het is daarom niet noodzakelijk nader onderzoek te laten uitvoeren naar railverkeerslawaaï.

#### **Industrielawaaï**

Aangezien het plangebied niet is gelegen binnen de geluidzone van een geluidsgezoneerd bedrijventerrein, is dit aspect niet van toepassing.

#### **Conclusie**

Het aspect geluid geeft voor wat betreft het wegverkeerslawaaï een beperkte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan zal een hogere grenswaardenprocedure worden doorlopen voor het toekennen van een hogere geluidswaarde.

## **5.7 Externe veiligheid**

### **5.7.1 Algemeen**

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

In de wet- en regelgeving aangaande externe veiligheid zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen (zoals woningen) in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen.

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

1. het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
2. het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

In het kader van de externe veiligheid worden in hoofdzaak drie mogelijke risicobronnen onderscheiden:

- Inrichtingen, waarin opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
- Transportroutes, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- Buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Voor elke risicobron is een apart wettelijk kader opgesteld waarin beschreven staat hoe met de risico's moet worden omgegaan. Het betreft hier de volgende wettelijke kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- Circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRNVGS).
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Om te beoordelen in hoeverre de drie risicobronnen relevant zijn voor dit bestemmingsplan is de risicokaart.nl geraadpleegd. Op basis van de risicokaart kan het volgende worden geconcludeerd.

### 5.7.2 Inrichtingen

Binnen het plangebied bevindt zich een inrichting van de Nederlandse Gasunie die in het kader van externe veiligheid relevant is. Het gas meet- en regelstation wordt aangemerkt als een categorie 3.1 bedrijf en is aangeduid als activiteit die mogelijk onder de werking van het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen of gaan vallen.

Tevens geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom deze inrichting.

De in acht te nemen afstand voor milieubelastende activiteiten is voor het meet- en regelstation 50 meter. De uitbreiding van de zorginstelling in het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 190 meter van het meet- en regelstation gelegen.

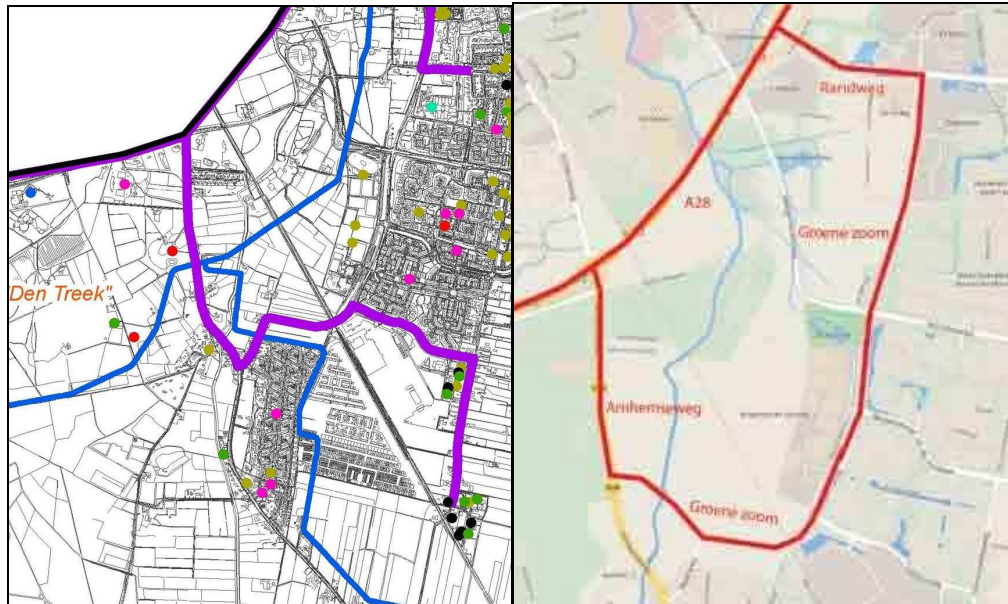
Buiten het plangebied bevinden zich verder geen inrichtingen waarvan het invloedsgebied zich tot het plangebied uitstrekt.

Het aspect externe veiligheid inrichtingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding van de zorginstelling binnen het plangebied.

### 5.7.3 Transportroutes

De A28 is gelegen ten noorden van het bestemmingsplangebied. De bestemming Maatschappelijk is op een afstand van 380 meter van de A28 gelegen.

Over de A28 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het invloedsgebied wordt bepaald door het vervoer van toxischestoffen (LT2) over de A28. Het invloedsgebied van de stof LT2 ligt op 882 meter van de snelweg. Transport van gevaarlijke stoffen over de A28 is dus relevant voor het plangebied.



afbeelding - fragment themakaart externe veiligheid

#### Transportroutes

- Route Gevaarlijke Stoffen
- Aardgasnetwerk

De provinciale weg N226 sluit ten westen aan het plangebied. De weg is ter plaatse als transportroute gevaarlijke stoffen aangewezen. De routing gevaarlijke stoffen loopt van de A28 via de Arnhemseweg en voorheen via de kern Leusden-Zuid (Maanweg) naar de bedrijventerreinen Paardenmaat en Ambachtsweg in Leusden. De nieuwe route maakt gebruik van de doorgetrokken Groene Zoom, daarmee is een aanzienlijk veiligere transportroute ontstaan.

De uitbreiding van de zorginstelling in het plangebied ligt binnen een afstand van 100 meter (circa 75 m.) van de vastgestelde Route Gevaarlijke Stoffen (RGS). Transport van gevaarlijke stoffen over de N226 en is dus relevant.

In de nabijheid van het plangebied is een spoorlijn (Ponlijn) gelegen waarover geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt dus geen belemmering voor het plangebied.

De direct ten oosten van het plangebied gelegen Heiligenbergerbeek is geen vaarweg waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een beperkte uitbreiding van de bestaande zorginstelling mogelijk gemaakt en kan aangemerkt worden als een gevoelige bestemming. De relatief geringe uitbreiding heeft geen relevante effecten op de externe veiligheid.

#### 5.7.4 Buisleidingen

In het plangebied zijn buisleidingen en een gasdrukregelstation aanwezig van de N.V. Nederlandse Gasunie die in het kader van de externe veiligheid relevant zijn.

De hogedrukaardgasleidingen zijn:

A-510-KR-080	66,2 bar en 36 inch	risicocontour 5 meter
A-520-06-KR-001	40 bar en 18 inch	risicocontour 4 meter

Voor een 36 inch, 66,2 bar aardgastransportleiding geldt een toetsingsafstand van 115 meter. Buiten deze zone gelden geen beperkingen vanwege die leiding. De uitbreiding bij de zorginstelling (op circa 290 meter) blijft ruim buiten de toetsingsafstand.

De plaatsgebonden risicocontour van de gasleiding van ligt op de leidingen zelf en vormt zodoende geen belemmering.

Op basis van het huidige beleid is de aardgastransportleiding niet relevant voor de externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding van de zorginstelling binnen het plangebied.

**Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

## 5.8 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van kracht. In deze wet is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen zoals deze in de Wet luchtkwaliteit waren opgenomen verruimd. Een project draagt volgens het NSL "niet in betekenende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde.

Voor kleinere ruimtelijke- en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is.

Uit toepassing van de NIBM-tool juni 2011 ([www.infomil.nl](http://www.infomil.nl)) blijkt dat de voorgenomen uitbreiding van de zorginstelling (met bijbehorende verkeersaantrekkende werking) niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

**Conclusie**

Er is geen nader onderzoek nodig.

## 5.9 Milieuhinder bedrijvigheid

In verband met de uitbreiding van de zorginstelling is het van belang om inzichtelijk te maken of het woon- en leefklimaat niet wordt gehinderd door bedrijvigheid in de omgeving. Anderzijds is het ook van belang dat de nieuwe verblijfsruimten niet leiden tot beperkingen op de bedrijfsvoering van de reeds aanwezige bedrijvigheid.

Ten aanzien van de milieuzonering rond in het plan voorkomende bedrijfsactiviteiten is aangesloten bij de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Hierbij gaat het om de in deze publicatie opgenomen categorisering van bedrijfstypen en de daarbij behorende richtafstanden ten opzichte van woonbebouwing (uitgaande van een rustige woonwijk). Naast het reeds beschreven meet- en regelstation bij inrichtingen (5.6.2) komen in de directe omgeving en binnen het plangebied verder geen bedrijven voor die op grond van hun (vergunde) activiteiten een belemmering zouden kunnen opleveren voor de uitbreiding van het zorgcomplex.

Naast het toetsen van bedrijfsactiviteiten aan de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 is in het kader van dit bestemmingsplan ook aandacht besteed aan de Wet geurhinder en veehouder (Wgv). Met betrekking tot dit onderwerp kan gemeld worden dat

er geen knelpunten naar voren komen, omdat in de omgeving geen intensieve veehouderijen of andere geurrelevante bedrijven gevestigd zijn.

### **Conclusie**

Het aspect milieuhinder bedrijvigheid vormt dan geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

## **5.10 Verkeer en parkeren**

### **Bereikbaarheid en parkeren**

Het plangebied grenst aan de provinciale weg N226 (Arnhemseweg) en is de verbinding tussen Amersfoort met Leusden-zuid, Woudenberg / Scherpenzeel / Renswoude.

De zorginstelling Philadelphia krijgt met de realisatie van de nieuwbouw tevens een nieuwe in- en uitrit vanaf deze Arnhemseweg. De huidige ontsluiting zal dan alleen voor voetgangers in gebruik blijven. De nieuwe inrichting van het terrein voorziet in één parkeervoorziening op eigen terrein voor personeel en bezoekers van de zorginstelling.

### **Langzaamverkeer**

Het langzaam verkeer over de N266 is gescheiden van het overige verkeer en loopt parallel hieraan met een brede groene tussenberm.

Met ontwikkeling van het totale gebied wordt voorzien in ontsluiting van het gebied middels een wandelroute. Deze sluit in het noorden via de Arnhemseweg - Ruitenbeeklaan aan bij de wandelpaden van Lockhorst. In het zuiden wordt aangesloten op de Groene Zoom en in het westen aan de langzaamverkeersroute van de N266.

### **Openbaar vervoer**

In de directe nabijheid is de halteplaats Schutterhoeflaan voor de buslijnen 82 en 83.

De verbindingen zijn naar Amersfoort (centraal station) en in de andere richting naar:

- 82: Woudenberg / Maarbergen / Maarn en Doorn Centrum
- 83: Woudenberg / Scherpenzeel / Renswoude en Veenendaal Centrum.

### **Toekomstige ontwikkeling Arnhemseweg /Hertekop**

Op grond van het reconstructieplan wordt de huidige Arnhemseweg afgewaardeerd tot een soort ventweg. De nieuwe hoofdrijbaan komt in het bosgebied aan de overzijde van de Arnhemseweg te liggen. Dit reconstructieplan is in februari 2014 aan de buurtbewoners en andere belangstellenden gepresenteerd. Tegen de verwachting in bleek dit op brede steun te kunnen rekenen. Een flink aantal van de bezoekers van de inloopbijeenkomst heeft aangedrongen op verlaging van de maximumsnelheid op het gedeelte tussen de Groene Zoom (voorheen verlengde Maanweg) en de Dodeweg. De provincie heeft al toegezegd akkoord te gaan met een maximumsnelheid van 60 km/uur. Daarmee komen de conclusies en te nemen maatregelen over wegverkeerslawaaï in aanzienlijk gunstiger perspectief te staan.



*Afbeelding - nieuwe inrichting Arnhemseweg*

De plannen van de provincie houden ook in dat de (nieuwe) inrit naar Philadelphia niet rechtstreeks op de hoofdrijbaan aantakt. Verkeer dat de uitrit verlaat rijdt in de toekomst via de ventweg naar een goed beveiligd aansluitpunt dat aantakt op de hoofdrijbaan. Het huidige (brom)fietspad zal dan ook verdwijnen. De fietsers en brommers zullen dan gebruik moeten maken van de nieuwe ventweg (de huidige hoofdrijbaan).

**Conclusie**

Het reconstructieplan is een aanzienlijke verbetering voor de veiligheid als ook qua geluidsbelasting, voor met name de bewoners van buurtschap Schutterhoef.



## HOOFDSTUK 6 Juridische planopzet

### 6.1 Algemeen

In voorliggend bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor het gebied gelegen tussen de Heiligenbergerbeek, Arnhemseweg (N226), buurtschap Schutterhoef en de nieuwe ontsluitingsweg Groene Zoom. Het bestemmingsplan biedt het ontwikkelings-kader voor het betreffende gebied en vormt daarnaast het toetsingskader voor toekomstige bouwaanvragen. Het gebruik van de gronden in het plangebied wordt eveneens door de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan bepaald.

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Onderdeel van de wetgeving is de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. In deze regeling wordt beschreven hoe het bestemmingsplan er uit moet zien en welke benamingen worden gehanteerd. Ook het kleurgebruik op de kaart is vastgelegd in de landelijke standaarden evenals de technische vereisten. Vanzelfsprekend voldoet het bestemmingsplan aan deze nieuwe standaarden.

Het plan is opgezet als een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een plan met directe bouw- en gebruiksdoelen. Het bestemmingsplan bestaat volgens artikel 3.1.3. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) feitelijk uit de volgende (juridisch bindende) onderdelen:

- geometrische plaatsbepaling van het plangebied en de daarin aangewezen bestemmingen, de verbeelding;
- een beschrijving van die bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven, de regels.

#### Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen en zijn diverse bepalingen, onder andere betreffende hoogtematen en functietoedeling, in beeld gebracht. Ook zijn aanduidingen opgenomen, waar dat nodig is om binnen een bestemming een specifieke regeling mogelijk te kunnen maken. Het plan bestaat uit de bestemmingen die in paragraaf 6.2 worden behandeld.

#### Regels

De opbouw van de regels is gelijk aan die van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2012. De opbouw van de regels is als volgt:

- Hoofdstuk 1 van de regels geeft de algemene bepalingen weer. Het betreft de begripsbepalingen (artikel 1), waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd. In artikel 2 "wijze van meten" wordt aangegeven hoe de voorgeschreven maatvoering (zoals goothoogte, bouwhoogte inhoud en oppervlakte) in het plan gemeten moet worden;
- in Hoofdstuk 2 zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per bestemming is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Uitgangspunt daarbij is geweest om de bestaande planologische situatie te bestemmen. Deze worden in paragraaf 6.2 waar nodig nader toegelicht;
- in Hoofdstuk 4 staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, voor het hele plangebied gelden. Hierbij kan worden gedacht aan de algemene afwijkingsregeling, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om op ondergeschikte punten van de regels in hoofdstuk 2 af te wijken;

Hoofdstuk 4 van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

## 6.2 Bestemmingen

### 6.2.1 Bedrijf - Meet- en regelstation

In het plangebied komt één bedrijfsbestemming voor, het betreft een meet- en regelstation van de N.V. Nederlandse Gasunie. Deze voorziening heeft de bestemming "Bedrijf - Meet- en regelstation" gekregen. De gebouwen ten behoeve van de voorziening zijn binnen het bouwvlak opgenomen. Het is dan ook alleen toegestaan om binnen het bouwvlak gebouwen op te richten. Hierbij moet voldaan worden aan de maximum bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage zoals weergegeven op de verbeelding.

### 6.2.2 Groen

De bestemming 'Groen' bevat de gronden die vrij dienen te blijven van gebouwen. Binnen de groenbestemming zijn paden toegestaan evenals waterpartijen.

### 6.2.3 Maatschappelijk

In het plangebied komt één maatschappelijke voorziening voor, het betreft een zorginstelling voor verstandelijk beperkten met een intensieve zorgvraag. Deze maatschappelijke voorziening heeft de bestemming "Maatschappelijk" gekregen met de nadere aanduiding 'zorginstelling'.

De gebouwen ten behoeve van de maatschappelijke voorziening zijn binnen het bouwvlak opgenomen. Het is dan ook alleen toegestaan om binnen het bouwvlak gebouwen op te richten. Hierbij moet voldaan worden aan de maximum goot- en bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage zoals weergegeven op de verbeelding. Ten behoeve van het aanleggen/bouwen van fietsstroken en bergingen is hiervoor een afwijkingsbevoegdheid in de regels opgenomen. Deze afwijking maakt het mogelijk dat tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> dergelijke voorzieningen buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden.

### 6.2.4 Natuur

In het kader van ontwikkelingsproject heeft het betreffende gebied de bestemming 'Natuur' gekregen. Mogelijk wordt gemaakt de ontwikkeling en instandhouding van ter plaatse voorkomende eigen landschaps-, natuur- en ecologische waarden. Tevens wordt voorzien in de ontwikkeling en instandhouding van waterpoelen en andere waterpartijen. Het gebruik als (graan)akker en natuurlijk grasland blijft in de vorm van agrarisch natuurbeheer binnen het gebied mogelijk. Binnen deze bestemming zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een hoogte van 2 meter toegestaan.

Voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden is een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders vereist. Deze werkzaamheden omvatten onder andere het aanleggen van wegen, parkeergelegenheden, het aanbrengen van ondergrondse leidingen en het graven of dempen van sloten. Werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, gebruik als akker (agrarisch medegebruik) en de voortzetting van de bodemexploitatie, alsmede werkzaamheden van ondergeschikte betekenis zijn als recht toegestaan.

Voor de werkzaamheden die uitvoering geven aan de in dit plan beschreven nieuwe inrichting behoeft de hiervoor beschreven omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden niet te worden aangevraagd.

### 6.2.5 Leiding - Gas

De gasleidingen die in oost en west richting door het plangebied lopen zijn bestemd als "Leiding - Gas". In de regels is aangegeven dat de aangewezen gronden zijn bestemd voor een aardgastransportleiding met een druk van 66,2 bar en een doorsnede van maximaal 36 inch en een leiding met een druk van 40 bar en een doorsnede van 18 inch. Aan weerszijden van de leidingen ligt een bebouwingsvrije strook (veiligheidsstrook tevens zakelijk rechtstrook) van 5 of 4 meter waarbinnen in het geheel niet mag worden gebouwd.

Voor de andere bestemmingen van deze gronden gelden bijzondere bepalingen met het oog op de bescherming van en de veiligheidssituatie rond deze leiding. Voor het uitvoeren van bepaalde (grond)werkzaamheden dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden, hiermee kan controle worden uitgeoefend op met name grondroeringen (bijv. graafactiviteiten in het kader van bouw en andere activiteiten), is zo'n bijzondere bepaling.

### 6.2.6 Waarde - Archeologie

In het bestemmingsplan zijn twee verschillende archeologische bestemmingen opgenomen. Iedere dubbelbestemming is gebaseerd op een in het plangebied voorkomende verwachtingswaarde conform de gemeentelijke Archeologische beleidskaart.

Met de archeologische dubbelbestemming worden de mogelijke archeologische waarden zoals die zich in de bodem kunnen bevinden beschermd. De bescherming is vormgegeven door het opnemen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden in de bodem. Een aanvraag behorende bij een dergelijke omgevingsvergunning dient vergezeld te zijn van een archeologisch onderzoek. Voor de archeologische dubbelbestemming gelden specifieke onderzoeksvoorwaarden.

### 6.2.7 Waarde - Ecologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' langs de Heiligenbergerbeek met een breedte van 10 meter benadrukt de waarde van de daar aanwezige ecologische verbindingzone. Binnen deze bestemming is dan ook geen bebouwing toegestaan.

Voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden is een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders vereist. Deze werkzaamheden omvatten onder andere het aanleggen van paden, het aanbrengen van ondergrondse leidingen, het graven of dempen van sloten en bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een hoogte van 2 meter.

Werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud en de voortzetting van de bodemexploitatie, alsmede werkzaamheden van zeer ondergeschikte betekenis zijn wel als recht toegestaan.

### 6.2.8 Waarde - Landgoed

De bestemming 'Waarde - Landgoed' is naast de enkelbestemming(en) van deze gronden bedoeld voor instandhouding van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden en hun samenhang. Hieronder wordt onder andere verstaan de groenstructuur en bijbehorende kenmerkende waterpartijen en bijzondere landschappelijke elementen.

De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 4 meter zijn en de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

### 6.2.9 Algemene regels

Naast de regels ten aanzien van specifieke bestemmingen, zijn er ook algemene regels opgesteld. Deze regels gelden onafhankelijk van het type bestemming. De belangrijkste van de algemene regels zijn:

*Algemene bouwregels*

- hierin is een regeling opgenomen dat bestaande legale afwijkingen ten aanzien van de in dit plan voorgeschreven maatvoeringen zijn toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat deze gebouwen vanwege de afwijkende maatvoering onder het overgangsrecht worden geplaatst.

*Algemene gebruiksregels*

- binnen de gebruiksregels is een opsomming opgenomen waarin de zogenaamde 'verboden' gebruiken zijn opgesomd.

*Algemene afwijkingsregels*

- het met 10% afwijken van in het -plan aangegeven maten en percentages;
- het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen tot een maximaal oppervlak van 50 m<sup>2</sup> en een hoogte van 3 meter;
- het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 meter;
- het onder voorwaarden uitoefenen van een bed and breakfast.

*Algemene wijzigingsregels*

- ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken onder voorwaarden met 10% te verkleinen of vergroten;
- het wijzigen van het gebruik en inrichting van gebouwen binnen de bestemming 'Maatschappelijk', zodat deze ook inzetbaar zijn voor andere maatschappelijke functies dan degene waarvoor ze zijn bestemd;
- het wijzigen van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- het wijzigen van de bestemmingsgrenzen van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' of 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'.

## HOOFDSTUK 7 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw ruimtelijk plan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De initiatiefnemer is voornemens om binnen het plangebied natuurontwikkeling mogelijk te maken en mede invulling te geven aan de uitbreiding van het bestaande zorgcomplex waarmee wordt voorzien in een sluitende exploitatie.

### *Planschade*

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Aangezien dit bestemmingsplan geen stedelijke ontwikkelingen planologische mogelijk maakt en juist inspeelt op de ontwikkeling naar natuur is het in niet aannemelijk dat er aanleiding is voor vergoedbare planschade.

### *Overeenkomst*

Aangezien het project mede is aan te merken als een bouwplan zoals bedoeld in de Grondexploitatiewet, dient de gemeenteraad de kosten te verhalen die gemoeid zijn met het in exploitatie brengen van het plangebied. In dit kader heeft de gemeente Leusden een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partij. Hierin is bepaald dat de initiatiefnemer de gronden volledig ontwikkeld, waarbij de gemeente slechts zorgdraagt voor de planologische maatregel.

De economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan is derhalve anderszins verzekerd, een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.



## HOOFDSTUK 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 8.1 Voorlichting en informatie

Vanaf 2010 heeft meerdere malen overleg plaats gevonden tussen Den Treek-Henschoten de gemeente en provincie over de nieuwe landgoed ontwikkeling.

Tevens zijn er voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd door de gemeente, Landgoed Den Treek-Henschoten en Philadelphia zorg voor omwonenden over de landgoed ontwikkeling. Ook heeft overleg en afstemming plaats gevonden met de werkgroep Beekdal Leusden en met vertegenwoordigers van de bewoners buurtschap Schutterhoef. De ontwikkeling is met de aangrenzende landgoedeigenaren en het Utrechts Landschap uitgebreid besproken, als onderdeel van en bij de tot standkoming van de Groene Agenda.

### 8.2 Inspraak

In de periode vanaf 9 oktober 2014 tot en met 19 november 2014 bestond op het gemeentehuis te Leusden de gelegenheid om het voorontwerp bestemmingsplan Groot Schutterhoef in te zien. Dit is bekendgemaakt op de gemeentelijke website d.d. 8 oktober 2014 en in de Leusder Krant van 8 oktober 2014.

Het plan was in die periode te raadplegen op de website van Ruimtelijkeplannen.nl, tevens heeft de gemeente het voorontwerp-bestemmingsplan op haar website geplaatst waarbij de mogelijkheid geboden werd om de verbeelding (plankaart), regels en toelichting te raadplegen en te downloaden.

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

### 8.3 Overleg conform artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de Provincie Utrecht, het Waterschap Vallei & Veluwe, partners Groene Agenda en de Gasunie. De nieuwe landgoed ontwikkeling maakt deel uit van convenant Groene Agenda opgesteld in 2008 door de eigenaren in het beekdal. De gewijzigde inrichtingsschets voor het nieuwe landgoed met de uitbreiding van Boerderij Groot Schutterhoef is op 9 januari 2014 aan de partners in het convenant toegezonden. Er zijn drie schriftelijke reacties bij de gemeente ingediend.

#### Nota Inspraak en Overleg

De inspraakreacties en de gemeentelijke beantwoording zijn opgenomen in de 'Nota Inspraak en Overleg' die als Bijlage 8 bij de toelichting aan het plan is toegevoegd. In hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve aanpassingen beschreven die naar voren zijn gekomen bij de ambtshalve toetsing of zijn voortgekomen uit gewijzigd inzicht of voornemen.

### 8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf ..... 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Deze ter inzage legging is bekend gemaakt in de Staatscourant en op [www.leusden.nl](http://www.leusden.nl).

Er zijn naar aanleiding van de ter inzage legging ..... zienswijzen tegen het plan ingediend.





# Regels



# Regels

## Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Bedrijf - Meet- en regelstation	9
Artikel 4 Groen	10
Artikel 5 Maatschappelijk	11
Artikel 6 Natuur	13
Artikel 7 Leiding - Gas	14
Artikel 8 Waarde - Archeologie lage verwachting	16
Artikel 9 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	19
Artikel 10 Waarde - Ecologie	22
Artikel 11 Waarde - Landgoed	23
HOOFDSTUK 3 Algemene regels	25
Artikel 12 Antidubbeltelregel	25
Artikel 13 Algemene bouwregels	25
Artikel 14 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 17 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	29
HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 18 Overgangsrecht	31
Artikel 19 Slotregel	31
Bijlagen bij de Regels	33
1. Staat van Bedrijfsactiviteiten	
2. Toelichting Staat van Bedrijfsactiviteiten	
3. Inrichtingsplan	



# HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### **1.1 plan:**

het Bestemmingsplan Groot Schutterhoef met identificatienummer NL.IMRO.0327.141-0301 van de gemeente Leusden;

### **1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

### **1.3 aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### **1.4 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### **1.5 aanduidingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

### **1.6 ander bouwwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

### **1.7 archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende, of naar verwachting voorkomende, waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

### **1.8 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

### **1.9 bedrijf:**

een onderneming waarbij de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

### **1.10 bedrijfsgebouw:**

niet voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van een bedrijf, instelling of andere voorziening;

### **1.11 bedrijfswoning/dienstwoning:**

een woning in of bij een gebouw, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

### **1.12 bestaande bouwwerk, object, afmeting, percentage, afstand, plaats, situatie:**

bouwwerk, object, afmeting, percentage, afstand, plaats, situatie, zoals dat of die reeds bestaat of mag bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

### **1.13 begane grond:**

dat gedeelte van een gebouw dat met de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging, gelijk is.;

### **1.14 bestaand (in relatie tot bebouwing):**

een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning;

**1.15 bestaand (in relatie tot gebruik):**

het legale gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

**1.16 besluit externe veiligheid inrichtingen:**

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen zoals deze luidde op 27 mei 2004, staatsblad 2004, nr. 250;

**1.17 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.18 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.19 bevi:**

een inrichting als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid;

**1.20 bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

**1.21 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

**1.22 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.23 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.;

**1.24 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

**1.25 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.26 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.27 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.28 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.29 bruto-vloeroppervlakte:**

de gezamenlijke vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

**1.30 cultuurhistorische waarden:**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

**1.31 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.32 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.33 geluidgevoelig object:**

gebouw, ruimte of terrein dat dient ter bewoning of een ander geluidsgevoelig gebruik als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

**1.34 hoofdgebouw:**

een of meer gebouwen, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van het perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**1.35 kantine:**

verblijfslokaal ten behoeve van o.a. recreatieve voorzieningen en maatschappelijke doeleinden waar men, als ondergeschikte functie aan de bestemming, consumpties kan kopen en nuttigen;

**1.36 kantoor:**

een (deel van een) gebouw dat door aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard;

**1.37 kap:**

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

**1.38 maaiveld:**

de gemiddelde hoogte van het natuurlijk terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan;

**1.39 maatschappelijke voorzieningen:**

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, waaronder praktijken voor fysiotherapie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, woonzorg en opvang, alsook ondergeschikte detailhandel en horecabedrijf ten dienste van deze voorzieningen;

**1.40 maatvoeringsvlak:**

het geometrisch bepaald vlak, dat goothoogtes, hoogtes en woningtypes scheidt;

**1.41 nok:**

het snijpunt van twee hellende vlakken, of, indien voorgaande niet van toepassing is, het hoogste punt van het dak;

**1.42 nutsvoorzieningen:**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

**1.43 onderkomen:**

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

**1.44 overig bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.45 openbare dienstverlening:**

de dienstverlening door een (semi-)overheidsinstelling in het kader van de uitoefening van de aan die instelling toegekende publieke taak.;

**1.46 overkapping:**

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

**1.47 pand:**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

**1.48 peil:**

- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. In het geval van een brug en aanbrug is het aansluitende afgewerkte maaiveld de bovenkant van het wegdek;

**1.49 plaatsgebonden risico:**

het in het Besluit externe veiligheid inrichtingen bedoelde risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

**1.50 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.51 veiligheidszone:**

de zone welke niet mag worden overschreden door de grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico c.q. door een plaatsgebonden risico-afstand welke geldt voor aanwezige of te vestigen risicobedrijven;

**1.52 verbeelding:**

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan (onder tek.nr. NL.IMRO.0327.141-0301) conform het gestelde in de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan;

**1.53 voorerf:**

gedeelte van het erf dat voor de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;

**1.54 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels;

**1.55 voorgevelrooilijn:**



de denkbeeldige lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

**1.56 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:**

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

**1.57 woning:**

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

**1.58 woongebouw:**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

**1.59 zorgwoning:**

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn;

**1.60 zijdelingse perceelsgrens:**

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 afstand tot de bouwperceelgrens:**

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

### **2.2 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

### **2.3 afstand tussen gebouwen:**

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

### **2.4 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

### **2.5 bebouwingspercentage:**

de oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

### **2.6 bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antenne-installaties, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.7 dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.8 goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.9 inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.

### **2.10 ondergeschikte bouwdelen**

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

### **2.11 vloeroppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.12 oppervlakte van een ondergronds bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het harten van de scheidingsmuren, verticaal geprojecteerd op het onderliggende horizontale vlak.

# HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Bedrijf - Meet- en regelstation

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf - Meet- en regelstation" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de aanleg en instandhouding van een meet- en regelstation;
- ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren;
- bij een en ander behorende voorzieningen, zoals verhardingen, parkeervoorzieningen, lichtvoorzieningen, erf- en terreinafscheidingen en groenvoorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- niet voor bewoning bestemde gebouwen, en
- bouwwerken, geen gebouw zijnde, die ten dienste van de bestemming staan.

#### 3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 3.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- het bebouwingspercentage mag op bij eenzelfde voorziening behorende gronden ten hoogste zoveel bedragen als ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" is aangegeven,
- de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<b><i>bouwwerken</i></b>	<b><i>max. bouwhoogte</i></b>
licht- en andere masten	6 m
erf- en terreinafscheidingen	3,5 m
overige andere bouwwerken	6 m

## Artikel 4 Groen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. waterhuishoudkundige- en waterstaatsdoeleinden.

met de daarbij behorende:

- beplanting;
- nutsvoorzieningen;
- voetpaden en andere ondergeschikte verhardingen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Bouwen

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<b><i>bouwwerken</i></b>	<b><i>max. bouwhoogte</i></b>
erf- of perceelafscheidingen	1 m
<b><i>ten dienste van nutsvoorzieningen:</i></b>	
- gebouwen met een oppervlakte van niet meer dan 20 m <sup>2</sup>	3 m
- overige andere bouwwerken	3 m

## Artikel 5 Maatschappelijk

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zorginstelling voor opvang, huisvesting en verpleging, ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling';
- b. zorgboerderij;
- c. beroep aan huis bij de bedrijfswoning;
- d. tuinen, groen-, parkeer- en overige voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - geluidgevoelige objecten' geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogen worden gebouwd;
- b. één bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken, en
- c. andere bouwwerken, zoals palen, masten, technische installaties en erf- of perceelafscheidings en speeltoestellen.

#### 5.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 5.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag binnen bouwvlakken ten hoogste zoveel bedragen als ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- a. het gezamenlijke volume van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m<sup>3</sup>)' is aangegeven;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen of niet meer dan de bestaande inhoud indien die meer dan 600 m<sup>3</sup> bedraagt;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<b><i>bouwwerken</i></b>	<b><i>max. bouwhoogte</i></b>
licht- en andere masten	6 m
beeldende kunstwerken en speelobjecten	5 m
overige andere bouwwerken	3 m
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn	2 m
overige erf- of perceelafscheidings	1 m

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.2.2, onder a, voor zover het betreft gronden ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' ten behoeve van het bouwen van fietsenhokken en bergingen buiten bouwvlakken, tot een bouwhoogte van 3 m en een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>.

### **5.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van een ander soort maatschappelijke voorziening mits:

- a. daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen ontstaan voor de omgeving van de betreffende voorziening, in vergelijking met de gevolgen van de oorspronkelijke voorziening ten aanzien waarvan omgevingsvergunning wordt verleend, en
- b. dit geen significante nadelige gevolgen heeft voor aanwezige landschaps- en natuurwaarden.

### **5.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming mag worden gewijzigd naar Bedrijf of Wonen, met dien verstande dat:

- a. bij wijziging naar de bestemming Bedrijf:
- b. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- c. ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan.

## Artikel 6 Natuur

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, met inbegrip van bos en houtsingels,
- b. natuurlijke akkers en natuurlijke graslanden,
- c. fruitgaard,
- d. paden,
- e. ontwikkeling en instandhouding van watergangen, waterpartijen en oeverstroken,
- a. waterhuishoudkundige- en waterstaatsdoeleinden, en met de daarbij behorende bouwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen, en
- b. faunapassages.

### 6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Artikel 17 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met de daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

## Artikel 7 Leiding - Gas

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van een ondergrondse aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 36" (inches) en een druk van ten hoogste 66,2 bar ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' met de daarbij behorende belemmeringstrook.

#### 7.1.1 Voorrangsregel

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Voor zover bestemmingsvlakken van verschillende dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen heeft de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voorrang.

### 7.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 7.1, mogen, van het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken ten behoeve van de betreffende leiding.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies bij de leidingbeheerder is ingewonnen.

### 7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 7.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 7.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag, omgevingsvergunning, de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op en in de gronden als bedoeld in lid 7.1:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waaronder het verlagen van de bodem en afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ophogen en egaliseren van de gronden en het aanleggen van drainage;
- d. het aanbrengen van of rooien van diepwortelende beplanting, waaronder rietbeplanting;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- h. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en straatmeubilair.



#### **7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in sublid 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
- c. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
- d. is of mag worden begonnen krachtens een verleende aanleg- of omgevingsvergunning.

#### **7.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden**

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 7.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies bij de leidingbeheerder is ingewonnen.

## Artikel 8 Waarde - Archeologie lage verwachting

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie lage verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 8.1 mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

#### 8.2.2 Uitzondering

Het bepaalde onder 8.2.1 met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- b. de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 10.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

#### 8.2.3 Verlening vergunning

Het bevoegd gezag verleent de onder 8.3.1 bedoelde vergunning indien naar hun oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;
- b. schade door de met de oprichting van het bouwwerk samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

#### 8.2.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning verbonden worden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### 8.2.5 Weigering

De onder 8.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

## 8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 8.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag, omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30cm, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 30cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 30cm;
- d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 30cm bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 30 cm;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 30 cm en het aanleggen van diepwortelende beplanting;
- g. het omzetten van gras naar bouwland;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 30 cm.

### 8.3.2 Archeologisch onderzoeksrapport

- a. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in 8.3.1 legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. de onder 8.3.2 onder a beschreven verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport geldt niet indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

### 8.3.3 Verlening vergunning

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 8.3.2 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;
- b. schade door de met de werken en werkzaamheden samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

### 8.3.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende in 8.3.3 genoemde voorwaarden kan door het bevoegd gezag aan de vergunning verbonden worden zoals:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### **8.3.5 Weigering**

De onder 8.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

### **8.3.6 Uitzondering**

Het in 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10.000m<sup>2</sup>.

## Artikel 9 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

### 37.2 Bouwregels

#### 9.2 Bouwregels

##### 9.2.1 Archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 9.1 mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

##### 9.2.2 Uitzondering

Het bepaalde onder 9.2.1 met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- b. de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

##### 9.2.3 Verlening vergunning

Het bevoegd gezag verleent de onder 9.3.1 bedoelde vergunning indien naar hun oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;
- b. schade door de met de oprichting van het bouwwerk samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

##### 9.2.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende voorwaarden kan door het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning verbonden worden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### 9.2.5 Weigering

De onder 9.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

## 9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 9.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag, omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30cm, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 30cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 30 cm;
- d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 30 cm bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 30 cm;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 30 cm en het aanleggen van diepwortelende beplanting;
- g. het omzetten van gras naar bouwland;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 30 cm.

### 9.3.2 Archeologisch onderzoeksrapport

- a. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in 9.3.1 legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. de onder 9.3.2 onder a beschreven verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport geldt niet indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

### 9.3.3 Verlening vergunning

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 9.3.2 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;
- b. schade door de met de werken en werkzaamheden samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

### 9.3.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende voorwaarden kan door het bevoegd gezag aan de vergunning verbonden worden zoals:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### **9.3.5 Weigering**

De onder 9.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

### **9.3.6 Uitzondering**

Het in 9.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>.

## Artikel 10 Waarde - Ecologie

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Ecologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden zodanig dat voor flora en fauna verbindingen kunnen ontstaan tussen natuur- of natuurontwikkelingsgebieden.

### 10.2 Bouwregels

In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 10.1, ten dienste van en behorende bij de daar bedoelde doeleinden tevens worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een bouwhoogte van 2 m.

### 10.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ten aanzien van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 10.1, nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken en gebruiksvormen:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de belangen van de ecologische verbindingzone, en
- b. nadat ter zake advies is ingewonnen van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten.

### 10.4 Specifieke gebruiksregels

In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde ten aanzien van het gebruik krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, zijn op en in de gronden als bedoeld in lid 10.1, toegestaan overige voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, en gebruiksvormen, ten dienste van en behorende bij de daar bedoelde doeleinden.

### 10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Artikel 17 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met de daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.



## Artikel 11 Waarde - Landgoed

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. instandhouding van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden en hun samenhang, welke met name bestaan uit:
- b. de groenstructuur,
- c. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, zoals landhuizen en bijbehorende gebouwen, zoals koetshuizen,
- d. waterpartijen, en
- e. bijzondere landschappelijke elementen.

### 11.2 Bouwregels

In zoverre in afwijking van het overigens in deze regels bepaalde met betrekking tot het bouwen mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 11.1, tevens overige bouwwerken ten behoeve van de in dat lid aangegeven doeleinden worden gebouwd, zoals erf- of perceelafscheidings- en informatie- en aanwijsborden, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer dan 4 m bedragen.



## HOOFDSTUK 3 Algemene regels

### Artikel 12 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 13 Algemene bouwregels

#### **13.1 Gelding bestaande afmetingen, afstanden en percentages**

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rehtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

#### **13.2 Ondergronds bouwen**

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen, met dien verstande, dat:

- a. het bouwwerk loodrecht onder het hoofdgebouw en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt gebouwd;
- b. de maximale diepte van een ondergronds bouwwerk ten behoeve van een zwembad 6 meter bedraagt en alle andere ondergrondse bouwwerken 3,5 m, gemeten vanaf de onderkant begane grond.

#### **13.3 Heroprichting**

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 13.1 uitsluitend van toepassing, indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## Artikel 14 Algemene gebruiksregels

### 14.1 Strijdig gebruik

- a. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van bedrijfsmatige vuurwerkopslag;
- c. onbebouwde gronden;
- d. als stand- of ligplaats van onderkomens;
- e. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;

tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking van de bestemming of het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

### 14.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. De landschapsmaatregelen, conform het in Bijlage 3 van de regels opgenomen 'Inrichtingsplan', op gronden ter plaatse van de bestemming 'Natuur', moeten gelijktijdig aan het bouwrijp maken voor de nieuwbouw van het zorgcomplex worden aangevangen;
- b. de landschapsmaatregelen moeten binnen twee jaar na gereedkoming van de nieuwbouw bij het zorgcomplex ten uitvoer zijn gebracht en moet vervolgens in stand worden gehouden;
- c. van de voorgestelde inrichtingsmaatregelen, zoals weergegeven in het 'Inrichtingsplan', mag de ligging maximaal vijf meter verschuiven.

## Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

### 15.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken op een minimale afstand van 50 m tot woningen, tot een bouwhoogte van 40 m, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld:
- f. dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie, en
- g. dat rekening gehouden wordt met het voorkomen van onevenredige hinder voor omwonenden en schade aan het landschap, cultuurhistorie en ecologie.

## Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

### 16.1 Algemene wijzigingen

#### 16.1.1 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, voorzover daaraan behoefte bestaat en zulks in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt,

- a. de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat:
- b. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- c. geen van de grenzen met meer dan 10 m wordt verschoven.

#### 16.1.2 Voorwaarden

Van de in sublid 16.1.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid mag:

- a. slechts gebruik worden gemaakt indien aanneemelijk is dat daardoor de gebruikswaarde dan wel het woongenot voor belendende percelen niet onevenredig wordt aantast en mits toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet tot een aanmerkelijke aantasting van de structurele opzet van het plan en de stedenbouwkundige eenheid van het desbetreffende gedeelte van het plan zal leiden;
- b. geen gebruik worden gemaakt indien een wijziging tot gevolg zou hebben dat de op grond van de Wet geluidhinder hoogst toelaatbare geluidsbelasting van woningen wordt overschreden, tenzij door het treffen van voorzieningen aan de woningen of op andere wijze binnen de hoogst toelaatbare waardes kan worden gebleven.

### 16.2 Wijziging bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan de van deze regels deel uitmakende bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' als volgt te wijzigen:

het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en soorten opslag en installaties en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, opslagen en installaties, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven, opslagen en installaties hiertoe aanleiding geven.

## Artikel 17 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 17.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 17.2, is het verboden zonder een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

		werken en werkzaamheden*						
		a	b	c	d	e	f	g
	<i>gronden met de bestemming:</i>							
art. 6	Natuur	+	+	+	+	+	+	+
art. 10	Waarde - Ecologie	+	+	+	+	+	+	+
* de onderstaande letters worden hierna verklaard; in de tabel is: + = omgevingsvergunning vereist								
a	aanleggen en verharderen van wegen en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;							
b	verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;							
c	aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;							
d	aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;							
e	vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;							
f	werken en werkzaamheden, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten, die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben;							
g	bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.							

### 17.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 17.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- werken en werkzaamheden te behoeve van inrichtingsmaatregelen, conform het in Bijlage 3 van de regels opgenomen 'Inrichtingsplan';
- werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- werken en werkzaamheden, waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
- is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen vergunning was vereist;
- is of mag worden begonnen krachtens een verleende vergunning;
- het aanleggen van onverharde paden ten behoeve van ontsluiting van het gebied;
- het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten;
- verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 17.1, bij d, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;
- werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 17.1, bij e, voor zover daarop de Kapverordening van toepassing is;
- het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen.

### **17.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden**

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 17.1 , zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

### **17.4 In te winnen adviezen**

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 17.1, winnen het bevoegd gezag advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten.



## HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 18 Overgangsrecht

#### 18.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
2. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
3. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
4. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
5. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 18.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:  
regels van het 'Bestemmingsplan Groot Schutterhoef' van de gemeente Leusden.



# Bijlagen bij de regels

- Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten
- Bijlage 2 Nadere toelichting staat van bedrijfsactiviteiten
- Bijlage 3 Inrichtingsplan



## Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Deze bijlage is ontleend aan "Bedrijven en milieuzonering", Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

Tabel 1: Bedrijven		Afstanden in meters				CATEGORIE	indices		
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKEER	BODEM	LUCHT
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	0							
016	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:								
016	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	2	1		
016	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	2	1		
0162	KI-stations	30	10	30	0	2	1		
10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
1032, 1039	Groente- en fruitconservenfabrieken:								
1052	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	10	0	30	0	2	1		
1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:								
1071	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	10	2	1		
10821	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:								
10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van hocoladewerken met p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	2	1		
10821	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	2	1		
10821	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	2	1		
10821	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	2	1		
1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	2	1		

Tabel 1: Bedrijven		Afstanden in meters				CATEGORIE	indices		
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKEER	BODEM	LUCHT
14	<b>VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT</b>								
141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	2	2		
16	<b>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.</b>								
16290 2	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	2	1		
58	<b>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</b>								
18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	2	1	B	
1814	Grafische afwerking	0	0	10	0	1	1		
1814	Binderijen	30	0	30	0	2	2		
1813	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	2	2	B	
1814	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	2	2	B	
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	1	1		
23	<b>VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN</b>								
232, 234	Aardewerkfabrieken:								
232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	2	1	L	
26, 28, 33	<b>VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS</b>								
26, 28, 33	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	2	1		
26, 27, 33	<b>VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.</b>								
293	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	2	1		
26, 32, 33	<b>VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN</b>								
26,	Fabrieken voor medische en optische	30	0	30	0	2	1		

Tabel 1: Bedrijven		Afstanden in meters				CATEGORIE	indices		
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKEER	BODEM	LUCHT
32, 33	apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie								
31	<b>VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.</b>								
9524	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	0	10	10	0	1	1		
321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	2	1	B	
322	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	2	2		
32991	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	2	1		
35	<b>PRODUCTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER</b>								
35	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:								
35	- < 10 MVA	0	0	30	10	2	1	B	
35	Gasdistributiebedrijven:								
35	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10	10	1	1		
35	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	10	2	1		
35	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:								
35	- blokverwarming	10	0	30	10	2	1		
36	<b>WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER</b>								
36	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:								
36	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:								
36	- < 1 MW	0	0	30	10	2	1		
41, 42, 43	<b>BOUWNIJVERHEID</b>								
41, 42, 43	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>	0	10	30	10	2	1	B	
45, 47	<b>HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS</b>								

Tabel 1: Bedrijven		Afstanden in meters				CATEGORIE	indices		
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKEER	BODEM	LUCHT
451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2	2	B	
45204	Autobeklederijen	0	0	10	10	1	1		
45205	Autowasserijen	10	0	30	0	2	3		
453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	2	1		
46	<b>GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</b>								
461	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	1	1		
4622	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	2	2		
4634	Grth in dranken	0	0	30	0	2	2		
4635	Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	2	2		
4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	2	2		
4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	2	2		
4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	2	2		
464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	2	2	1	
46711	Grth in vaste brandstoffen:								
4673	- algemeen: b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>	0	10	30	10	2	1		
46735	zand en grind:								
46735	- algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	0	10	30	0	2	1		
4674	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:								
4674	- algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	0	0	30	0	2	1		
46752	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30	R 2	1		
4676	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	2	2		
466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	2	2		



Tabel 1: Bedrijven		Afstanden in meters				CATEGORIE	indices		
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKEER	BODEM	LUCHT
47	<b>DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN</b>								
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	1	1		
55	<b>LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING</b>								
562	Cateringbedrijven	10	0	30	10	2	1		
49	<b>VERVOER OVER LAND</b>								
493	Taxibedrijven	0	0	30	0	2	2		
495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	10	2	1	B	
52	<b>DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</b>								
52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10	2	2		
5221	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	0	2	3	L	
53	<b>POST EN TELECOMMUNICATIE</b>								
531, 532	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	2	2		
61	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	1	1		
61	zendinstallaties:								
61	- FM en TV	0	0	0	10	1	1		
77	<b>VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN</b>								
7711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	2	2		
772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	2	2		
62	<b>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE</b>								
62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	1	1		
58, 63	Datacentra	0	0	30	0	2	1		

Tabel 1: Bedrijven		Afstanden in meters				CATEGORIE	indices		
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKEER	BODEM	LUCHT
72	<b>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</b>								
721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	R 2	1		
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1	1		
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	<b>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</b>								
74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10	2	2	B	
82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	1	2		
37, 38, 39	<b>MILIEUDIENSTVERLENING</b>								
3700	rioolgemalen	30	0	10	0	2	1		
59	<b>CULTUUR, SPORT EN RECREATIE</b>								
591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	10	2	2		
931	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30	0	2	2		
96	<b>OVERIGE DIENSTVERLENING</b>								
96012	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	R 2	2	B L	
96013	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	2	1		
96013	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	1	1		
9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	1	1		
9313, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	0	2	1		
9609	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	0	1	1		

Tabel 2: Opslagen en installaties		Afstanden in meters				CATEGORIE	indices		
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKEER	BODEM	LUCHT
0	<b>OPSLAGEN</b>								
1	butaan, propaan, LPG (in tanks):								
1	- bovengronds, < 2 m <sup>3</sup>	-	-	-	30	2	-		
3	brandbare vloeistoffen (in tanks):								
3	- bovengronds, K3-klasse: < 10 m <sup>3</sup>	10	-	-	10	2	-	B	
5	Gevaarlijke stoffen (incl. bestrijdingsmiddelen) in emballage of in gasflessen:								
5	- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	-	-	-	30	2	-		
6	ontplofbare stoffen en munitie:								
6	- >= 250.000 patronen en >= 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensklasse 1.4	-	-	-	30	2	-		
11	<b>INSTALLATIES</b>								
14	laboratoria:								
14	- chemisch / biochemisch	30	0	30	10	D 2	1		
14	- medisch en hoger onderwijs	10	0	30	10	2	1		
16	keukeninrichtingen	30	0	10	0	2	1		
18	koelinstallaties ammoniak < 400 kg	0	0	30	10	2	1		
22	noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking	10	0	30	10	D 2	1		
25	vorkheftrucks, elektrisch	0	10	30	0	2	1		
26	transformatoren < 1 MVA	0	0	10	10	1	1		
31	stookinstallaties > 900kW thermisch vermogen:								
32	- gas, < 2,5 MW	10	0	30	10	2	1		

Tabel 2: Opslagen en installaties		Afstanden in meters				CATEGORIE	indices		
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKEER	BODEM	LUCHT
32	- olie, < 2,5 MW	30	0	30	10	2	1		
33	luchtcompressoren	10	10	30	10	D 2	1		
34	liftinstallaties	0	0	10	10	1	1		
35	motorbrandstofpompen zonder LPG	30	0	30	10	2	2	B	

## Bijlage 2 Nadere toelichting staat van bedrijfsactiviteiten

Deze bijlage is ontleend aan 'Bedrijven en milieuzonering', Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

### 1. Hoofdindeling

Tabel 1 omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Bij die bedrijfstypen is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties.

Tabel 2 omvat algemene opslagen en installaties voor situaties dat:

1. bedrijven bijzondere opslagen en/of installaties hebben, die anders dan 'normaal' zijn voor die bedrijven of
2. het betreft opslagen en/of installaties, die op zich niet als een bepaald bedrijf of bedrijfstype kunnen worden aangemerkt, maar wel als een relevante bedrijfsactiviteit in het kader van een bestemmingsplan.

### 2. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid: de grootste van de vier. Bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd voor omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied:

10 m
30 m
50 m
100 m
200 m
300 m
500 m
700 m
1.000 m
1.500 m

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen.

Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties. Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs- /activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor

potentiële hinder, gevaar of schade.

### 3. Gevaar: (D) divers, risico (R) en vuurwerk (V)

Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen en daarmee een grote variatie in milieubelasting vertonen is de letter D van divers opgenomen. Voor bepaalde bedrijfstypen is na de afstand voor gevaar de letter R van 'risico' aangegeven. Dat houdt in dat voor deze bedrijfsactiviteiten moet worden nagegaan of het Bevi van toepassing is. Daarnaast is bij bepaalde bedrijfstypen na de afstand voor gevaar de letter V van 'vuurwerk' opgenomen. Voor deze bedrijfsactiviteiten dient getoetst te worden aan het Vuurwerkbesluit.

### 4. Categorie

De milieucategorie wordt afgeleid van de grootste afstand van de afstanden, die daarvoor in de kolommen geur, stof, geluid en gevaar zijn vermeld. De milieucategorie is vermeld in kolom 'categorie'.

Onder de kop 'categorie' is een indeling opgenomen, in tien mogelijke milieucategorieën:

<i>milieucategorie</i>	<i>grootste afstand</i>
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

### 5. Indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem (B) en lucht (L)

Het aspect verkeer(saantrekkende werking) is kwalitatief beoordeeld. Dat weerspiegelt zich in een indicatie omtrent de bronsterkte:

1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Het aspect bodem (bodemverontreiniging) geeft aan dat een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft.

Het aspect lucht (luchtverontreiniging) geeft aan dat een activiteit een uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht heeft die mogelijk in planologisch opzicht relevant is.

### 6. Verklaring gebruikte afkortingen

-	:	niet van toepassing / niet relevant
<	:	kleiner dan
>	:	groter dan
=	:	gelijk aan
cat.	:	categorie
e.d.	:	en dergelijke
i.e.	:	inwonereenheden
kl.	:	klasse
n.e.g.	:	niet elders genoemd
o.c.	:	opslagcapaciteit

p.c.	:	productiecapaciteit
p.o.	:	productieoppervlak
b.o.	:	bedrijfsoppervlak
v.c.	:	verwerkingscapaciteit
u	:	uur
d	:	dag
w	:	week
j	:	jaar
B	:	bodemverontreiniging
L	:	luchtverontreiniging
R	:	risico (Besluit externe veiligheid inrichting mogelijk van toepassing)
V	:	vuurwerkbesluit van toepassing.







