

Gemeente / Leusden

Bestemmingsplan / Buitengebied 2009 – Herziening Groot Hagenouw

Gemeente / Leusden

Bestemmingsplan /

Buitengebied 2009 – Herziening Groot Hagenouw

| procedure | datum |
|------------------|--------------|
| voorontwerp | |
| ontwerp | |
| vastgesteld | |
| inwerkingtreding | |
| onherroepelijk | |

| | |
|---------------|---|
| opdrachtgever | Fam. Loevendie |
| opdrachtnemer | amer / ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 / 3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl |
| status | ontwerp |
| projectnummer | 19-482 |
| datum | 20 december 2013 |

Inhoudsopgave

Toelichting

| | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 1 | Inleiding | 5 |
| 1.1 | Aanleiding en doelstelling | 5 |
| 1.2 | Ligging plangebied | 5 |
| 1.3 | Geldende bestemmingsplan | 6 |
| 1.4 | Leeswijzer | 6 |
| Hoofdstuk 2 | Bestaande situatie | 7 |
| Hoofdstuk 3 | Toekomstige situatie | 9 |
| 3.1 | Inrichting | 9 |
| 3.2 | Landschappelijke inpassing | 9 |
| 3.3 | Beeldkwaliteit | 20 |
| Hoofdstuk 4 | Beleidskader | 23 |
| 4.1 | Rijksbeleid | 23 |
| 4.2 | Provinciaal beleid | 25 |
| 4.3 | Regionaal beleid | 29 |
| 4.4 | Gemeentelijk/lokaal beleid | 30 |
| Hoofdstuk 5 | Randvoorwaarden | 32 |
| 5.1 | Bodem en asbest | 33 |
| 5.2 | Water | 34 |
| 5.3 | Flora en fauna | 35 |
| 5.4 | Archeologie en cultuurhistorie | 38 |
| 5.5 | Geluid | 42 |
| 5.6 | Externe veiligheid | 43 |
| 5.7 | Luchtkwaliteit | 45 |
| 5.8 | Milieuhinder bedrijvigheid | 45 |
| 5.9 | Verkeer en parkeren | 46 |
| 5.10 | Duurzaam bouwen | 46 |
| Hoofdstuk 6 | Juridische planopzet | 47 |
| 6.1 | Algemene juridische opzet | 47 |
| 6.2 | Bestemmingen | 48 |
| 6.3 | Bijzondere aspecten | 49 |
| Hoofdstuk 7 | Economische uitvoerbaarheid | 51 |
| 7.1 | Economische uitvoerbaarheid | 51 |
| Hoofdstuk 8 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 53 |
| 8.1 | Overleg conform artikel 3.1.1. Bro | 53 |
| 8.2 | Zienwijzen | 53 |
| Bijlagen bij de toelichting | | 55 |
| Bijlage 1 | Beplantingsadvies | 55 |
| Bijlage 2 | Architectonische onderbouwing | 55 |
| Bijlage 3 | Verkennend asbest- en bodemonderzoek | 55 |
| Bijlage 4 | Ecologische quickscan | 55 |
| Bijlage 5 | Vleermuisonderzoek | 55 |
| Bijlage 6 | Verkennend archeologisch onderzoek | 55 |
| Bijlage 7 | Archeologisch vervolgonderzoek | 55 |
| Bijlage 8 | Inrichtingsplan | 55 |

Regels

| | | |
|-------------------------------|---|-----------|
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels | 59 |
| Artikel 1 | Begrippen | 59 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 63 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels | 65 |
| Artikel 3 | Agrarisch met waarden | 65 |
| Artikel 4 | Wonen | 66 |
| Artikel 5 | Waarde - Archeologie hoge verwachting | 69 |
| Artikel 6 | Waarde - Archeologie lage verwachting | 72 |
| Artikel 7 | Waarde - Archeologie middelhoge verwachting | 75 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels | 79 |
| Artikel 8 | Anti-dubbeltelregel | 79 |
| Artikel 9 | Algemene bouwregels | 80 |
| Artikel 10 | Algemene gebruiksregels | 81 |
| Artikel 11 | Algemene afwijkingsregels | 82 |
| Artikel 12 | Algemene wijzigingsregels | 84 |
| Artikel 13 | Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden | 85 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels | 87 |
| Artikel 14 | Overgangsrecht | 87 |
| Artikel 15 | Slotregel | 88 |
| Bijlagen bij de regels | | 89 |
| Bijlage 1 | Staat van Bedrijfsactiviteiten | 91 |
| Bijlage 2 | Nadere toelichting staat van bedrijfsactiviteiten | 93 |
| Bijlage 3 | Inrichtingsplan | |

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De initiatiefnemer is van plan om functieverandering toe te passen op het perceel Hagenouwselaan 7 te Leusden. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijf, dat wordt omgevormd naar wonen. Om een extra woning te kunnen bouwen in het kader van de Ruimte voor ruimte-regeling, wordt tenminste 1.000 m² aan voormalige agrarische (bedrijfs)bebouwing gesloopt. De voormalige bedrijfswoning wordt omgevormd tot burgerwoning.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling en de functieverandering niet past binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2009 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 in het buitengebied van de gemeente Leusden, direct ten oosten van de kern Leusden aan de Hagenouwselaan. Dit is een doodlopende weg, waar alleen bestemmingsverkeer overheen gaat. Ten westen van het plangebied ligt het Valleikanaal, met aan de overzijde de in ontwikkeling zijnde nieuwe woonwijk Valleipark. In de omgeving bevinden zich enkele agrarische bedrijven, waarvan twee langs de Hagenouwselaan en enkele langs de Asschatterweg, ten zuiden van het plangebied. De ligging van het plangebied is op de afbeelding hierna weergegeven.

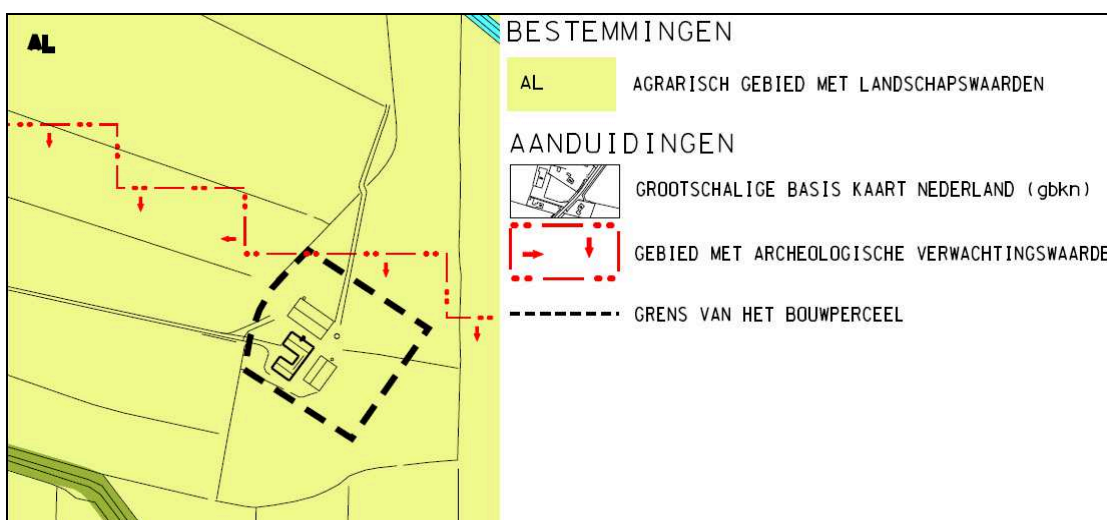


Afbeelding - Globale ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is op 2 april 2009 door de raad van de gemeente Leusden vastgesteld. Gedeputeerde staten (GS) van de provincie Utrecht hebben het plan op 8 december 2009 op hoofdlijnen goedgekeurd. Op 2 december 2012 is het plan onherroepelijk geworden.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is het perceel bestemd als "Agrarisch gebied met landschapswaarden". Tevens is de aanduiding "Gebied met archeologische verwachtingswaarde" van toepassing op een groot gedeelte van het perceel, enkel de noordzijde valt hier buiten.



Afbeelding - Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2009

Aangezien er sprake is van een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is in de regelgeving hier zoveel als mogelijk bij aangesloten. Specifieke aandacht is besteed aan het beleid ten aanzien van de landschappelijke inpassing.

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 de hoofdstukken 7 en 8 worden respectievelijk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

De locatie werd recentelijk nog gebruikt voor woondoeleinden en het houden van paarden. De bebouwing bestaat uit een woonboerderij met een achterhuis met paardenstallen. De boerderij zelf is in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project aangewezen als MIP-object. Een langhuisboerderij in de bouwstijl van de Delftseschool, hiermee verbonden is de stal waardoor het geheel een markante hoefijzer-vorm heeft gekregen. De stal en de verbindende bebouwing wordt echter niet in de MIP registratie beschreven.

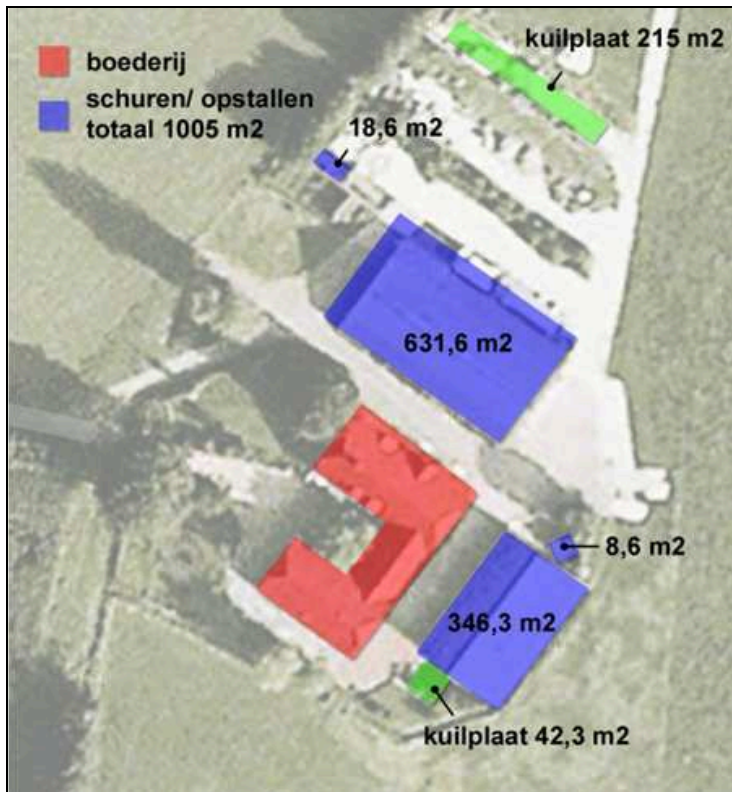
Cultuurhistorisch gezien is het behouden van het ensemble (boerderij en stal) uit die wederopbouwperiode een na te streven opgave en als geheel behouden dient te blijven.



Afbeelding - Groot Hagenouw in 1905

De andere bedrijfsbebouwing op het perceel is van recentere datum, een loods, schuur en bijgebouwen. Uit inventarisatie blijkt dat de overkapping in 2008/2009 is gerealiseerd en de overige bebouwing van voor 2004 dateert. Het onbebouwde deel is voornamelijk bestraat met een klinkerverharding en deels voorzien van beton en grind. Verder bestaat het onbebouwde deel uit een paardenbak, kuilplaten, een lichtmast en weiland.

In totaal zal ruim 1000 m² aan (bedrijfs)bebouwing (stallen, hondenhokken, container en kas) worden gesloopt. Daarnaast worden de betonnen kuilplaatsen, de lichtmast en de paardenbak opgeruimd en krijgt het weer een landschappelijk groene inrichting.



Afbeelding - Oppervlakte te slopen bebouwing



Afbeelding - Huidige situatie met toegangsweg en boederij



Afbeelding - Schuur



Afbeelding - Achterhuis

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Inrichting

In de toekomstige situatie wordt de voormalige bedrijfswoning omgevormd tot burgerwoning. Tevens wordt een nieuwe, tweede woning met een omvang van 600 m³ ten noorden van de bestaande woning gerealiseerd, op een afstand van circa 50 m. De nieuwbouw en eventuele bijgebouwen worden gerealiseerd binnen het voormalige agrarisch bouwperceel.

Voor beide woningen wordt separaat een woonbestemming opgenomen, met een maximum oppervlakte van 800 m² per woning. Voor de overige gronden binnen het voormalige agrarisch bouwperceel blijft een agrarische bestemming gehandhaafd.

3.2 Landschappelijke inpassing

3.2.1 Erfinrichting

Om de functie wijziging van het agrarische perceel Hagenouwselaan 7 naar wonen zo goed mogelijk in het landschap in te passen is in het kader van het initiatief een beplantingsadvies opgesteld. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 1. De te behouden karakteristieke landschappelijke elementen en de aanvullingen daarop is in de hierna weergegeven erfinrichtingsschets uitgewerkt.



Afbeelding - Inrichting en landschappelijke inpassing

Uitgangspunt is dat de huidige beplanting (elzensingel) aan de westrand van het perceel en de beide solitaire beuken behouden blijven. Voorgenomen wordt deze houtsingel aan de westrand over de gehele lengte aan te vullen met els en wilgen, zodat een aaneengesloten singel ontstaat richting de Asschatterkade. Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden zal een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken worden doorlopen.

Bij de oostelijke perceelsgrens blijft de openheid uitgangspunt, daarmee wordt beoogd ook visueel onderdeel te willen blijven uitmaken van het omliggende landschap. Verder wordt nog gedacht aan het toevoegen van enkele solidaire bomen.

Door het plangebied in de nieuwe situatie een dergelijke groene uitstraling te geven past de voorgenomen functiewijziging uitstekend in het landelijk gebied. Daarnaast wordt zo invulling gegeven aan uitbreiding van het biotoop van in het gebied voorkomende dieren en versteviging van een landschappelijk lijnelement. Tevens wordt hiermee invulling gegeven aan de compensatie van verdwenen schuil en broedgelegenheden bij de afgebroken agrarische opstallen.

In het zuiden tegen de westelijke perceelsgrens is het terrein iets lager gelegen ten opzichte van het aansluitende gebied. De zone loopt globaal vanaf de vijver met bron, ter hoogte van de boerderij, naar de zuidelijk gelegen paddenpoel. Het gebied kenmerkt zich in tijden met neerslag als erg drassig. Het voornemen is om beide poelen met elkaar te verbinden middels wadi en in te richten als een gebied voor buffering en infiltratie van regenwater. De humusrijke toplaag wordt verwijderd waardoor verschraling van de bodem plaats vindt en het bronwater dienst kan doen voor een verdere verkalking van de grond. De habitat kan zo weer geschikt worden voor o.a. wilde orchideeën.

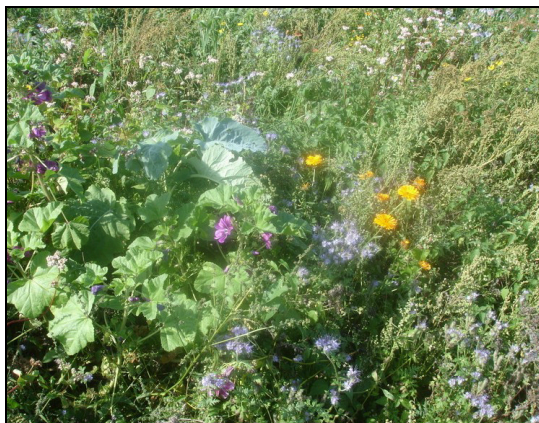


Afbeeldingen - Referenties wadi

De inrichting van dit gebied rondom de poelen en voor de nat / droog situatie (wadi) zal met kenmerkende beplanting worden aangevuld, zie hiervoor de bijlage beplantingsadvies. In combinatie met de naastgelegen houtsingel zal een zeer aantrekkelijke ecologische zone ontstaan die een beduidende meerwaarde geeft aan de directe omgeving. Naast de ecologische betekenis dient de wadi ook voor buffering van hemelwater, waardoor op eigen terrein infiltratie van regenwater optimaal wordt gewaarborgd.

Voorgenomen wordt om een winterakker aan te leggen ter hoogte van de huidige paardenbak. Het is een terrein dat in plaats van grasland jaarlijks wordt ingezaaid, in de zomer tot bloei komt en in de wintermaanden als voerakker voor vogels dienst doet. Daarmee wordt een ecologische bijdrage geleverd aan de voedselvoorziening van het gebied.

Bloemrijke akkers verbeteren het leefmilieu van vogels, vlinders en klein wild. Op deze wijze ingerichte akkers en randen laten zien dat natuurbeheer en landbouw prima samen gaan. Ze bieden voedsel, rust en nestgelegenheid voor vogels. De combinatie van randen en akkers resulteert in waardevolle akker "natuur". Dit is geen echte natuur, omdat zowel de rand als de akker kunstmatig in stand gehouden wordt. Maar het resultaat is wel grote diversiteit aan flora en insecten en een keur aan vogels.



Afbeelding - Referentiebeelden bloemrijke akkers

Jaarlijks wordt een deel van het terrein ingezaaid met een natuurbraakmengsel, zomermengsel, kleinwildmengsel, graslandmengsel en akkerbloemmengsel of een combinatie. Ook kunnen er granen aan het mengsel worden toegevoegd waardoor extra voedsel beschikbaar komt.



Afbeelding - Graan aan akkerbloemmengsel toegevoegd

De geelgors is een typische vogel van het kleinschalig agrarisch gebied. Voor intensivering van landbouw is hij zeer gevoelig. Hij voelt zich thuis in een omgeving van graan, akkerranden en struweelheggen. Wintervoer op de akker is een absolute voorwaarde. Bij goed onderhoud van de natuurakker zal hij terug kunnen keren.

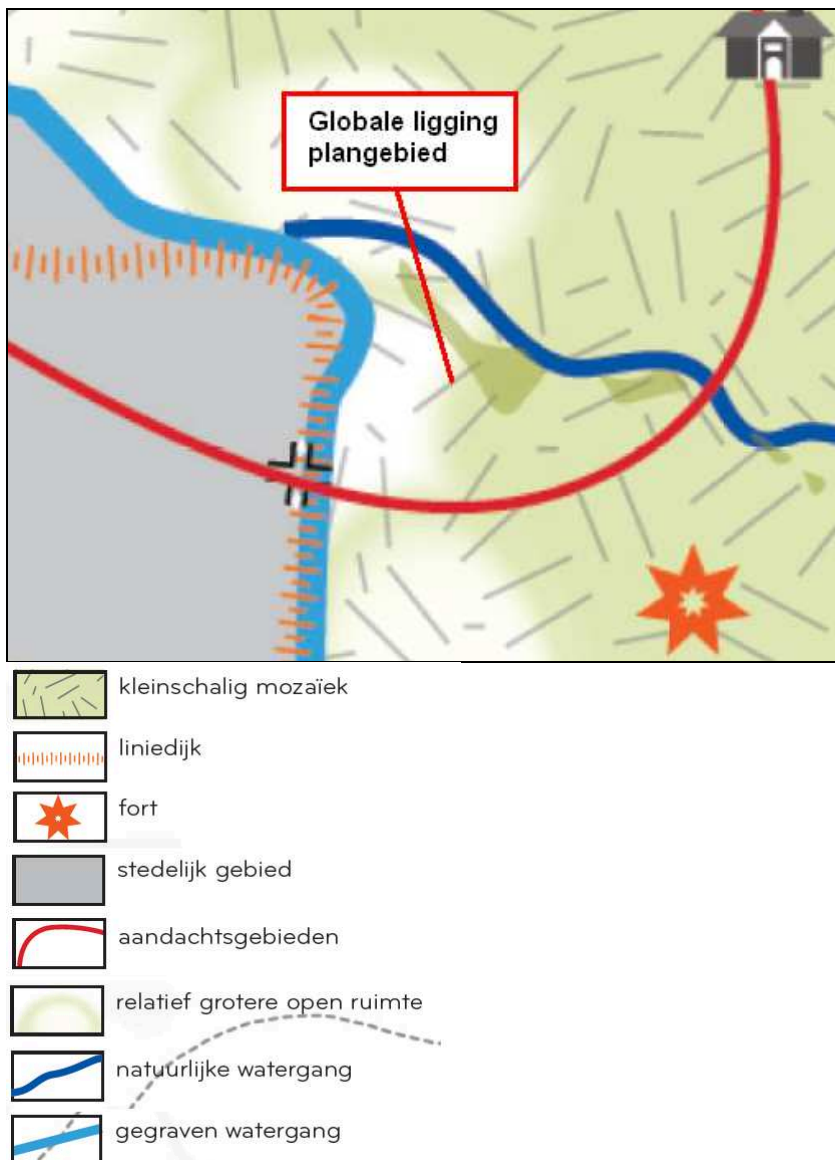
Het waarnemen van verschillende vogelsoorten zal een teken zijn dat het goed gaat met de natuur in de directe omgeving. Indien de gele kwikstaart, geelgors of veldleeuwerik weer worden waargenomen kan het project als een positieve bijdrage aan de natuur worden aangemerkt.



3.2.2 Landschappelijk beleidskader

3.2.2.1 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.



Afbeelding - Ambitiekaart Gelderse Vallei

Mozaïek

Het landschap in dit deelgebied dankt zijn ontstaan vooral aan individuele ontginningen. De bebouwing ligt van oudsher op de 'hogere en drogere' dekzandruggen. Elke kavelgrens bestaat uit beplantingselementen die als veekering of voor brandhout dienden. De beken kronkelen van oost naar west en de dorpen liggen langs de oude doorgaande (hessen-)wegen, parallel aan de beken. Zo is een halfopen kleinschalig landschap met een onregelmatige verkaveling en vele landschapselementen ontstaan. Het landschap van het deelgebied Mozaïek in de Gelderse Vallei vraagt om:

- verdichting van het landschappelijk raamwerk door:
 1. het intensiever accentueren van agrarische perceelsgrenzen met landschapselementen, zoals houtwallen (vnl. eik);
 2. wegen te voorzien van bomen (vooral de oude wegen of hessenwegen op de zandruggen);
 3. het stimuleren van meer afwisseling van weilanden, akkers en bospercelen in het landgebruik;
 4. het stimuleren van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, in de vorm van een hoofdgebouw en bijgebouwen of een boerderijensemble;
 5. 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 intact houden van de onregelmatige mozaïekverkaveling;
- compacte dorpen of verspreide bebouwing langs wegen (voornamelijk op dekzandruggen);
- afstemming van bedrijfsvergroting op maat en schaal van het landschap.

Stedelijk uitloopgebied van Amersfoort en Leusden in oksel A28 en A1

In dit gebied doen zich de laatste jaren veel ontwikkelingen voor. Het natuur- en recreatiegebied Bloedaal is gerealiseerd. Waterbergings- en recreatiegebied de Schammer is in aanleg. Diverse wegenprojecten zijn in voorbereiding. Er zijn initiatieven voor landgoedontwikkeling 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 (zie deelgebied Mozaïek).

Thema's

Landgebruik

- Mozaïekverkaveling met divers landgebruik;
- Vaak naast bebouwing een fruitboomgaardje en/of moestuin;
- Kavelgrens is meestal een houtwal of hek.

Bebouwing

- Verspreide boerenerven en buurschappen, ingebed in opgaande beplanting;
- Zowel kleinschalige oude boerderijen als grote stallen samen op een erf;
- Erfsamenstelling: historisch gelaagde bebouwing en opgaand groen.

Ontwikkelprijncipes Mozaïek

- Doorzichten op landschap verbeteren: bij vrijkomen bebouwing of erf uitplaatsen naar dorp.

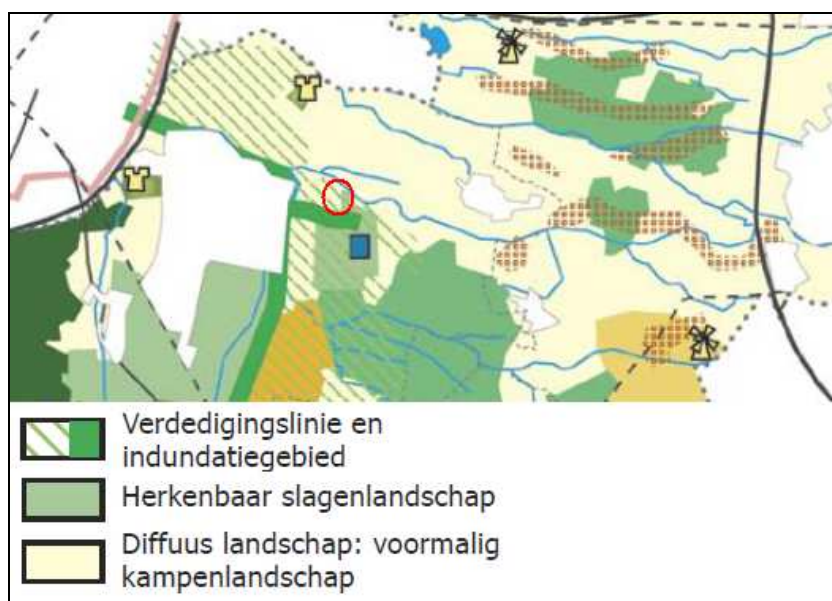
Conclusie

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

- verdichting van het landschappelijk raamwerk door de bestaande houtwal op de opengevallen plaatsen te herstellen;
- meer afwisseling van weilanden, akkers en bospercelen in het landgebruik: een deel van het perceel wordt ingericht als ecologische zone (vershraling / verkalking) en een ander deel wordt ingericht als winterakker / voerakker;
- het perceel maakt onderdeel uit van de inundatievelden langs het valleikanaal. Door de sloop van voormalige (bedrijfs)bebouwing zal per saldo minder bebouwing in dit gebied aanwezig zijn waardoor de Grebbelinie beter tot zijn recht zal komen;
- de kavel en de inrichting daarvan veranderd niet waardoor de huidige mozaïekverkaveling van het omliggende landschap niet wijzigt.
- het uitplaatsen van het erf naar het dorp is in Leusden niet mogelijk, omdat er geen ruimte voor aanwezig is in de kern.

3.2.2.2 Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei + (2005)

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) stemt het landschapsbeleid van de acht gemeenten die betrokken waren bij de opstelling op. Het LOP is een uitwerking van het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost (2005).



Afbeelding - Cultuurhistorie per landschapstype

Het plangebied ligt in het diffuus kampenlandschap, direct tegen het herkenbaar slagenlandschap aan (oosten). In het diffuus slagen-, kampen- of broek- en heidelandschap zijn diverse oude boerderijen en restanten van houtwallen en lanen terug te vinden. Door dit gebied loopt voor een groot deel de Grebbelinie. Delen van het slagenlandschap dienden als inundatievelden voor de Grebbelinie.

De Reconstructie beoogt in de verwevingsgebieden een samenspel van functies. De verwevingsgebieden liggen zowel in waardevolle landschappen als in diffuse landschappen. Het LOP streeft in deze gebieden naar een ruimtelijke afwisselend half open landschap, gebaseerd op het voorkomende landschapstype, welke zich leent voor de diversiteit aan functies. Hiervoor worden de volgende drie stappen uitgezet:

1. Behoud en ontwikkeling van een middelmatig landschappelijk raamwerk door het versterken van de landschappelijke dragers, waaronder het beplanten van de talloze wegen met streekeigen beplanting (gemeenten), het versterken van de beken en weteringen (in overleg met het waterschap) en van de Grebbelinie en het Valleikanaal;
2. Stimuleren van behoud en aanleg van een middelmatig netwerk van diverse landschapselementen en natuurontwikkeling door particulieren; kavelgrensbeplantingen, kleine landschapelementen, erfbeplantingen, graslandbeheer, slootkantenbeheer, etc.
3. Eisen stellen aan de landschappelijke inpassing/ontwikkeling en de beeldkwaliteit bij veranderingen in het landschap.

Visie

De visie voor het verwevingsgebied in de vallei, waartoe ook het plangebied behoort, bestaat uit:

Behoud

- behouden en versterken waardevolle kampen-, slagen-, jonge broek- en heideontginningenlandschappen.
- Behouden cultuurhistorische bebouwing.
- Behoud waardevolle cultuurhistorische structuren.
- Stimuleren behoud en ontwikkeling kavelgrensbeplantingen.

Ontwikkeling

- Ontwikkelen diffuus kampen- en jonge heideontginningenlandschap tot middelmatig netwerk van kavelgrensbeplantingen, beplante erftoegangswegen, erfbeplantingen en bospercelen.
- Ruimte bieden aan landelijk wonen door hergebruik en beperkte nieuwbouw binnen landschappelijke kaders.
- Ontwikkelen beeldkwaliteitscriteria (woon)erven.

Aanbevelingen voor de erfinrichting (algemeen)

Wonen in het buitengebied

- Woningen met een tuin of erf dienen hun tuininrichting aan te laten sluiten bij de erven in het buitengebied en de kenmerken van het landschap (geen opvallende schuttingen maar hagen, weinig sierbeplanting, veel landschappelijke beplanting).
- Nieuwe woningen met extra grondbezit: aan te raden is vooraf een tuin- en landschapsplan te maken, gecombineerd met het bouwplan (de omgeving en toekomstige erfinrichting kunnen belangrijke invloed op het bouwplan uitoefenen, en andersom is het versterken van de in het gebied voorkomende gebiedskenmerken, vooral aan de perceelsranden, wenselijk).

Erfinrichting en beplanting kampenlandschap

Inrichting erf

Het erf is relatief ruim van opzet en onregelmatig. Het erf kent compacte clusters van bebouwing, ingebed in het kleinschalige landschap met een onderscheiding van voor- en

achterzijde. De boerderijen stonden oorspronkelijk vaak met de achterzijde of zijkant aan de weg.

De afstand tussen bebouwing en weg varieert. Het historische boerderijtype is de langhuisboerderij of hallehuis. In mindere maten komen T- of krukhuisboerderijen voor. Andere typische objecten op het erf waren één of meerdere hooibergen, het bakhuis, kippenhokken, wagenloods, een melkhok op het achtererf, deels ook oude tabakschuren.

Streefbeeld erfbeplanting

Veel van de erven kenden oorspronkelijk een functionele erfbeplanting, bestaande uit singels, houtwallen of kleine bosschages. Het erf was vaak voorzien van een moestuin en soms een boomgaard. De hof (moestuin) werd meestal omzoomd door een haag met stekels (meidoorn). Waar vroeger een meidoornhaag stond, is deze vaak vervangen door een beuken-, haagbeuken-, veldesdoorn- of ligusterhaag.

Conclusie

Overeenkomstig de visie van het LOP wordt ingespeeld op het behoud van de cultuurhistorische bebouwing, boerderij en de uit dezelfde tijd daterende stal, dat als geheel wordt gezien als een ensemble. Ook wordt aandacht geschonken aan kavelgrensbeplanting die op meerdere plaatsen wordt hersteld of aangevuld.

Er wordt ruimte geboden aan landelijk wonen door herbestemming van de voormalige agrarische functie naar wonen, tevens wordt in het kader van de Ruimte voor ruimte-regeling hier ook invulling aan gegeven. Bij de totale inrichting van het perceel is aansluiting gezocht met het omliggende landschap (geen opvallende schuttingen maar hagen, weinig sierbeplanting, veel landschappelijke beplanting).

De voorgenomen ontwikkeling is niet strijdig met de uitgangspunten beschreven in het LOP.

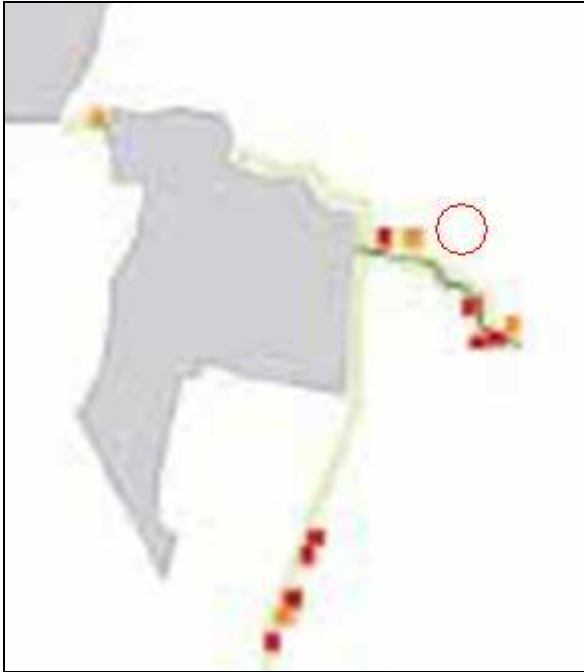
3.2.2.3 Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie (2011)

De aanwijzing tot rijksmonument in 2011 is voor de Grebbelinie een belangrijke stap in het behoud en de bescherming van deze linie. Deze gebeurtenis maakt dat het borgen van de kwaliteiten, de herkenbaarheid en de belevingswaarde van de Grebbelinie bijzondere aandacht verdient. Met het beeldkwaliteitsplan (BKP) wordt aan deze doelen een belangrijke bijdrage geleverd. Het BKP vormt zowel het toetsingskader als een stimuleringskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied direct gelegen rondom de Grebbelinie.

De kleinschalige, de half-open en de open linie reageren op de verschijningsvorm van het landschap. De landschappelijke kwaliteiten vormen het uitgangspunt voor ontwikkelingen op erven. Hierbij dient goed gekeken te worden naar het verkavelingspatroon van het landschap, de aanwezige landschapselementen en de positie van het erf. Centraal staan nog steeds de kernkwaliteiten openheid en zicht(lijnen). Echter, deze krijgen per deelgebied een andere uitwerking afhankelijk van de eigenschappen van het landschap (meer open tot kleinschalig landschap). Het plangebied valt binnen het deelgebied "kleinschalige Grebbelinie".

De respectzone

De respectzone is een gebied dat direct grenst aan de zichtbare linie-elementen, zoals de liniedijk, werken en keerkades. Deze zone heeft tot doel om de linie-elementen ruimte te geven, waardoor deze zichtbaarder zijn en waardoor er vanaf de linie meer zicht is op de omgeving. De respectzone is in essentie dus een open strook, waarin geen opgaande elementen, zoals bebouwingen en beplantingen, voorkomen. Het gebied dat binnen 100 m van linie-elementen gelegen is, valt onder de respectzone. Uit kaartmateriaal in het BKP blijkt dat onderhavig plangebied hier net buiten valt. De twee percelen ten westen van het plangebied, eveneens aan de Hagenouwselaan gelegen, vallen wel binnen de respectzone.



Afbeelding - Erven binnen 100 meter van Grebbelinie-elementen (in oranje)

De kleinschalige linie

De kleinschalige linie wordt gekenmerkt door een rijke hoeveelheid aanwezige landschappelijke beplanting, zoals houtwallen-/singels, bomenrijen en boscomplexjes. Openheid rondom de linie is dan ook alleen aanwezig binnen dit landschappelijke raamwerk en heeft dan ook een kleine maat. Voor het zicht vanaf en naar de linie-elementen zijn zichtlijnen uiterst belangrijk. Het doel van de kleinschalige linie is dan ook de ontwikkeling van het erf in te passen in het landschap, met aandacht voor zichtlijnen vanaf en naar de linie-elementen.

Door de grillige erfvorm is het onderscheid tussen voorerf en achtererf minder duidelijk dan bijvoorbeeld het geval is in een strokenverkaveling. De vorm van het erf past zich aan op hoogteverschillen en landschapselementen. Echter, erven in landschappen met een grillige verkaveling (zoals een kampenlandschap) hebben veelal een representatieve zijde (het voorerf) met de bedrijfswoning. Deze zijde is rijk beplant (met monumentale bomen) en straalt rust uit. Schaalvergroting kan er toe leiden dat deze representatieve zijde nauwelijks waarneembaar is. De schaal van de bebouwing overstijgt de schaal van het oude erf en de plaatsing van nieuwe bebouwing kan het oude erf aan het zicht onttrekken. Een rustige uitstraling, met een representatieve voorzijde, komt de kwaliteiten van de Grebbelinie ten goede.

Zichtlijnen richting de Grebbelinie

Door de grillige vorm en het kleinschalige karakter van het landschap bestaan er variërende zichtlijnen op de Grebbelinie. Bij een ontwikkeling op een erf dient er goed gekeken te worden of de ontwikkeling geen blokkerende werking heeft op het zicht richting de Grebbelinie.

Open ruimten behouden

Erven in een kleinschalig landschap met een grillige verkaveling hebben veelal een sterke verbondenheid met de aanwezige landschapselementen. Het is gewenst dat het erf aan deze landschapselementen (zoals houtwallen en boscomplexen) uitbreidt, zodat open ruimten rondom het erf behouden blijven. De open ruimten bieden zicht op de Grebbelinie.

Rijke erfbeplanting

Het kleinschalige karakter wordt grotendeels bepaald door de rijke erfbeplanting op erven. Dit geeft de erven een goede inpassing in het landschap. Door erfbeplanting toe te passen kunnen "rommelige" bedrijfsmatige elementen (bijvoorbeeld opslag van materialen) uit het zicht onttrokken worden. Een rustige uitstraling van het erf heeft een positief effect op de beleving van de Grebbelinie.

Compact erf

Door de grillige erfvorm en variërende bouwrichtingen van de gebouwen op het erf is er weinig sprake van zichtlijnen over het erf. De voornaamste kwaliteitswinst voor de Grebbelinie is een compacte erfindeling. Hiermee blijft de open ruimte rondom het erf zo groot mogelijk, hetgeen het zicht van en naar de linie-elementen ten goede komt.

Gemeenschappelijk erf

Een compacte erfindeling is wenselijk voor het zicht op de Grebbelinie. Bij functieverandering is veelal sprake van een verkleining van de bouwkael. Dit geeft mogelijkheden om een compacte erfvorm te realiseren. Plaatsing van de nieuwe (woon)bebouwing rondom een gemeenschappelijk erf (met één toegangsweg) is dan ook gewenst.

Beeldkwaliteitscriteria*Algemeen*

- Houdt rekening met zichtlijnen richting het linie-element.
- Veranker het erf aan landschapselementen (zoals houtwallen, boscomplexen of wegbeplanting), met behoud van open ruimten.

Functieverandering van het erf

- Plaats het nieuwe gebouw(en) rondom een gemeenschappelijk erf, zodat een compacte erfvorm te realiseren is.
- Versterk openheid rondom het linie-element door op vrijkomende grond weinig hoog opgaande elementen te plaatsen (zoals bebouwing en beplanting) en nieuwe bebouwing op afstand van de linie te leggen.

Conclusie

Onderhavig plangebied valt buiten de respectzone van de Asschatterkeerkade. Zichtlijnen vanaf de keerkade zullen door de sloop van de agrarische opstallen alleen maar ruimer worden. Door de achteraf gelegen locatie spelen zichtlijnen op de keerkade hier geen rol van betekenis.

Nagestreefd wordt om een zo breed mogelijk zichtveld te behouden vanaf de keerkade. Met

een compact erf blijft de open ruimte rondom het erf zo groot mogelijk. Voor de nieuw te bouwen woning is de locatie zo gepositioneerd dat deze in het verlengde ligt van de zichtlijn vanaf de keerkade en door de bestaande boerderij aan het zicht wordt onttrokken. Met de in acht te nemen te slopen bebouwing wordt hiermee een essentieel ruimer blikveld geboden vanaf de keerkade.

De voorgenomen ontwikkeling draagt in positieve zin bij aan de zichtbaarheid van de keerkade en tevens aan een breder zichtveld vanaf de keerkade.

3.3 Beeldkwaliteit

Te handhaven bebouwing

De bestaande boerderij Groot Hagenouwen is een zogenaamde "wederopbouwboerderij" uit 1945 en is als een MIP-object (monumenten inventarisatie project) geregistreerd. Het betreft een langhuisboerderij in de bouwstijl van de Delftseschool. De voormalige bedrijfswoning wordt omgebouwd naar een gewone woning. Dit is redelijk eenvoudig, daar het gebouw nu reeds een woonfunctie heeft binnen de agrarische bedrijfsvoering. Parallel aan het hoofdgebouw is de oorspronkelijke stal gesitueerd van het langsdeeltype met in de kopse gevels staldeuren. Voor beide gebouwen geldt dat het een met dakpannen gedekt zadeldak betreft en is afgewolfd aan de uiteinden. Er is geen boeiboord toegepast en ze zijn uitgevoerd met een overstek van het dakvlak. Van later datum is vermoedelijk de verbindende bebouwing tussen stal en hoofdgebouw.

De constructieve kwaliteit van deze bebouwing verkeerd in een goede staat.



Afbeelding – Aanzicht voorzijde van de langhuisboerderij



Afbeelding - Aanzicht achterzijde van de langhuisboerderij

De functie van de voormalige stal is al geruime tijd geleden gewijzigd naar berging en opslag. In de nieuwe situatie blijft deze bebouwing als bijgebouw gehandhaafd en wordt naast berging ook als fitnessruimte ingericht.

Voorgenomen veranderingen

Uitgangspunt is dat de buitengevels zoveel mogelijk intact blijven en de uitstraling en authenticiteit van de bebouwing gewaarborgd blijft. Voor details ten aanzien van onder andere materiaalgebruik, kleurstellingen en wijzigingen aan de gevels wordt verwezen naar de architectonische onderbouwing in bijlage 2.

Nieuwe woning

Uitgangspunt is dat op de hiervoor beschreven bebouwing na alle overige opstallen (agrarische) worden gesloopt. In het kader van de regeling "ruimte voor ruimte" wordt de mogelijkheid benut om een tweede woning binnen het voormalige agrarische bouwperceel te realiseren.

De zichtlijnen vanuit de Asschatterkeerkade zijn als uitgangspunt genomen voor de locatiekeuze van de nieuw te bouwen woning. De Asschatterkeerkade is een belangrijke recreatieve verbinding van waaruit het landschap wordt beleefd. Door de zichtlijnen vanuit de Asschatterkeerkade centraal te stellen zal er op die manier een optimale landschappelijk inpassing worden verkregen.

Om het authentieke beeld van de bestaande boerderij zoveel mogelijk tot zijn recht te laten komen is er bewust voor gekozen om de nieuw te bouwen woning op een gepaste afstand van de boerderij te realiseren. Echter wel passend binnen een nieuwe setting als geheel, zowel functioneel als geclusterd in het landschap. De locatie van de woning is bewust op een afstand van 50 meter aan de noordzijde van de bestaande boerderij gepositioneerd en binnen het voormalige agrarische bouwperceel.

De wederopbouw boerderij Groot Hagenouwen en de Asschatterkeerkade hebben een cultuurhistorische binding, zie ook geschiedenis bij hoofdstuk 4.4.2. Die relatie komt het beste tot zijn recht als het terrein er tussen zo open mogelijk blijft. De locatie keuze kon vanuit dat perspectief alleen gezocht worden in noordelijke richting.

Het oude ensemble van de boerderij met de ernaast gelegen stal is in de wederopbouwperiode als eenheid ontworpen en gebouwd en die oude uitstraling zal het weer terugkrijgen. De boerderij komt zo weer in een historisch perspectief te staan. De boerderij Groot Hagenouwen wordt weer zichtbaar zoals deze cultuurhistorisch in de jaren 40 is wederopgebouwd.

De boerderij was in de oorlogsjaren ook de plaats waar gevangenen werden vastgehouden die later zijn gefusilleerd, in de directe nabijheid van de Asschatterkade. De kade is in de afgelopen jaren weer hersteld en toegankelijk voor bezoekers, er vinden ook excursies plaats en wordt er over die bewogen periode informatie verstrekt.

Met die kennis is gezocht om enerzijds dit historisch beeld weer te herstellen en is bewust gekozen om juist ook de stal uit dezelfde periode te behouden en anderzijds een locatie te vinden voor de nieuw te bouwen woning die het historische ensemble niet zou schaden.

De locatie is vanaf de openbare weg niet of nauwelijks zichtbaar, dichterbij komend via de eigen weg de "Hagenouwselaan" wordt een eerste blik op de locatie gevangen door het cultuurhistorische ensemble van de boerderij zichtbaar en niet een combinatie met nieuwbouw. Het zicht op de nieuwbouw zal worden onttrokken door de ervoor gelegen houtsingel.

De opgave was tevens om de nieuwe woning in een setting te positioneren die tevens verbondenheid en clustering in zich had. De beleving als je op het erf vertoeft, moet toch een nieuwe eenheid uitstralen.

Met bovengenoemde uitgangspunten is de motivatie gegeven voor de meer naar de zijkant gepositioneerde nieuw te bouwen woning die als geheel tevens als een eigen ensemble aangemerkt kan worden passend in het omliggende landschapsbeeld.

De architectuur van de woning wordt vorm gegeven met een knipoog naar de oude boerenschuren.

Verder wordt voor de nieuw te bouwen woning als uitgangspunt genomen dat de goothoogte overeenkomt met die van de bestaande bebouwing. De bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter, waardoor de nieuwbouw niet hoger wordt dan de oorspronkelijke boerderij. Voor details ten aanzien van onder andere de karakteristiek en het ontwerp van de woning, materiaalgebruik en kleurstellingen wordt verwezen naar de architectonische onderbouwing in bijlage 2.

De inrichting voor en tussen beide woningen zal het verbindende element zijn. De verharding rondom de boerderij en bij de nieuwe woning zal uniform worden uitgevoerd in klinkerbestrating. Het middenterrein (hof) wordt omzoomd door een haag zoals ook bij oude boerderijen in de omgeving veel is toegepast, bijvoorbeeld met een meidoornhaag, haagbeuk, veldesdoorn of ligusterhaag

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;
- *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.

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.

De onderwerpen waarmee het Barro regels geeft voor in bestemmingsplannen zijn niet van toepassing op onderhavig plangebied. 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 5.2. 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 militair erfgoed is van toepassing op een deel van het plangebied. Het provinciaal belang hiervoor is "de cultuurhistorische waarde van het militaire erfgoed wordt behouden en versterkt".

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, recreatiezones en gebieden binnen en direct grenzend aan de groene contour. 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.

De voorgenoemde provinciale belangen vinden een doorvertaling in het onderhavige bestemmingsplan. 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 rechtstreeks voor burgers. Bijvoorbeeld dat de waarden van natuur en landschap beschermd moeten worden.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

- Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. Militair erfgoed: de cultuurhistorische waarde van het militair 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 heeft geen betrekking op gebouwen die in het verleden zijn opgericht en waartegen redelijkerwijs juridisch niet meer kan worden opgetreden.

Ten aanzien van de Ruimte voor ruimte-regeling wordt het volgende aangegeven:

- Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 1. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;

2. alle (bedrijfs)bebouwing wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1.000 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
 3. de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwkavel in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning en wordt landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
 4. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
- De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Ten aanzien van bestaande niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied is het volgende van toepassing zijnde aangegeven:

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.

De voorgenoemde provinciale belangen vinden een doorvertaling in het onderhavige bestemmingsplan. In hoofdstuk 3.2 (Landschappelijke inpassing) en hoofdstuk 5 (Randvoorwaarden) is aangegeven hoe met de provinciale belangen is omgegaan.

4.2.3 Natuurbeheerplan 2013

Het natuurbeheerplan geldt als toetsingskader voor subsidieaanvragen op basis van de genoemde subsidieverordeningen. 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).

De belangrijkste (agrarische) natuurbeheertypen voor het plangebied zijn:

- A02.01 Botanisch waardevol grasland - randen;
- A02.02 Botanisch waardevol akkerland;

Voor het plan 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 2013 van de provincie Utrecht.

4.2.4 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 5.2 . 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 Waterbeheersplan 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.

Dit bestemmingsplan heeft een dusdanig kleinschalig karakter dat naar verwachting geen wijzigingen in de ruimtelijke situatie optreden die gevolgen hebben voor de waterhuishoudkundige situatie. De doelstellingen van het waterschap komen dan ook niet in het gedrang door dit bestemmingsplan. In paragraaf 5.2 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 onder meer 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 streekeigen 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 te realiseren natuur op is aangegeven. Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan aansluit bij de uitgangspunten uit het LOP.

4.4 Gemeentelijk/lokaal 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.

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.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Bodem en asbest

Algemeen

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.

Aangezien bij onderhavige ontwikkeling sprake is van een wijziging van het bodemgebruik, is een verkennend asbest- en bodemonderzoek uitgevoerd. Het totale onderzoek is opgenomen in bijlage 3. De conclusie is hierna weergegeven.

Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie in deellocaties onderverdeeld.

Conclusie deellocatie A: Voormalige bovengrondse gasolietank in lekbak

Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit mogelijk aangetast is met minerale olie als gevolg van lek- en morsverliezen. De hypothese voor deellocatie A luidt 'verdacht, plaatselijke bodembelasting, geen ondergrondse opslagtank' Uit de analyses blijkt dat geen van de geanalyseerde parameters is aangetroffen in een gehalte boven de achtergrond-/streefwaarde.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdacht, plaatselijke bodembelasting, geen ondergrondse opslagtank' wordt verworpen.

Conclusie deellocatie B: Oprit met puin

Gezien de aard van het materiaal kon niet uitgesloten worden dat de puinhoudende laag asbest bevat.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens § 7.5 van de NEN 5897:2005. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat

- de halfverharding uit grof puin (geen product) bestaat. De verhouding tussen de grove fractie (>16 mm) en fijne fractie (<16 mm) ligt rond 1 ÷ 1.
- de locatie-inspectie is niet mogelijk omdat de laag volledig is afgedekt met grind, respectievelijk klinkers.
- in geen van de inspectiegaten is asbestverdachte materiaal waargenomen in het opgegraven halfverhardingsmateriaal.

Geconcludeerd wordt dat de halfverharding/puinlaag niet verontreinigd is met asbest.

Conclusie deellocatie C: Overig terrein

Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem van het overig terrein niet of slechts licht verontreinigd is en derhalve de hypothese 'grootschalig onverdacht' geldt.

Tijdens de veldwerkzaamheden is in de ondergrond van boring 10 zintuiglijk een lichte oliegeur en een zwakke olie-water reactie waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in boring 10 gehalten zijn waargenomen van kwik, lood, zink en minerale olie boven de achtergrondwaarde. In de bovengrond van het gehele terrein zijn gehalten waargenomen van kwik, lood, zink en PCB(7) boven de achtergrondwaarde. Ter

plaatse van de oprit is in de bovengrond is een gehalte van minerale olie waargenomen van boven de achtergrondwaarde.

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater ter plaatse van peilbuis 22 is koper aangetroffen in een gehalte boven de toetsingswaarde voor nader onderzoek en barium en nikkel in een gehalte boven de streefwaarde. Daarnaast is in peilbuis 05 barium aangetroffen in een gehalte boven de streefwaarde. Geen van de overige geanalyseerde parameters is aangetroffen in een gehalte boven de streefwaarde.

Bekend is dat koper in het algemeen en zeker ook in de omgeving van Leusden regelmatig verhoogd wordt aangetroffen in het grondwater, waarbij dit vaak is te relateren aan agrarische activiteiten. Op basis van deze gegevens en het ontbreken van antropogene bronnen kan de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging voldoende worden uitgesloten.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdacht' overeind blijft. De aangetoonde lichte verontreiniging en het matig verhoogde gehalte aan koper zijn niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is afdoende bekend.

Aanbevelingen

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor verlening van een bouwvergunning.

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.

De aspecten bodem en asbest vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

5.2 Water

De watertoets houdt in dat vroegtijdig in het planvormingsproces rekening moet worden gehouden met de waterhuishouding. Sinds 2003 bestaat de wettelijke verplichting om de watertoets bij ruimtelijke plannen en besluiten te betrekken. Daarom moet in een vroegtijdig stadium van de planvorming overleg plaatsvinden met de waterbeheerder. In een dergelijk overleg wordt stilgestaan bij de consequenties van het nieuwe ruimtelijke plan ten aanzien van de waterhuishouding en mogelijk te nemen waterhuishoudkundige maatregelen. De watertoets is in de toelichting van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing opgenomen in de vorm van de waterparagraaf.

Aangezien er sprake is van een Ruimte voor ruimte-ontwikkeling, vindt er een (significante) afname plaats van de hoeveelheid bebouwing in het plangebied. Er wordt ruim 1.000 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt, waarvoor één woning met een inhoudsmaat van maximaal 600 m³ wordt teruggebouwd. Door de afname van het bebouwde oppervlak, kan het hemelwater beter in de grond infiltreren.

De nieuwe woning wordt aangesloten op het rioleringsstelsel, waarbij een scheiding van afvalwater en hemelwater van toepassing is. In het kader van de verlening van de omgevingsvergunning wordt hieraan de nodige aandacht besteed.

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

5.3 Flora en fauna

In Nederland wordt de natuur beschermd op basis van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Hier wordt verder respectievelijk op ingegaan in de subparagrafen 5.3.1 en 5.3.2. In subparagraaf 5.3.3 is de conclusie van het uitgevoerde onderzoek opgenomen.

5.3.1 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 zijn ingrepen in de EHS alleen mogelijk in situaties wanneer de ingreep is 'van groot openbaar belang' is en er geen alternatieven mogelijk zijn. Het plangebied ligt niet binnen de EHS.

5.3.2 Soortbescherming

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.

5.3.3 Quickscan ecologie

In het kader van de soortbescherming is een quickscan ecologie uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 4. De conclusie is hierna weergegeven.

Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op:

- vleermuizen;
- vogels.

Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

Op grond van de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van de ingreep worden geen significant negatieve effecten verwacht op de kwaliteit van beschermde gebieden in de omgeving van het plangebied.

Vleermuizen

Enkele gebouwbewonende soorten vleermuizen hebben mogelijk hun vaste rust- en/of verblijfplaats in een van de schuren. Daarom is het binnen het plangebied, c.q. de bewuste schuur aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze vleermuissoorten uitgevoerd, zie bijlage 5. Bouw en sloop van de overige opstallen hoeven niet op de uitkomst van dit aanvullende onderzoek te wachten.

Het aanvullende onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd volgens het Vleermuis- protocol van de Gegevensautoriteit Natuur en heeft in de maanden juni t/m augustus 2013 plaats gevonden. Onderzocht zijn de volgende onderdelen:

- welke soorten vleermuizen komen voor in het plangebied;
- welke functies heeft het plangebied voor de aanwezige soorten vleermuizen;
- leidt de ingreep tot overtreding van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Het Vleermuisprotocol geeft invulling aan de onderzoekinspanning voortkomend uit de Flora- en faunawet, waarbij aanvullend vleermuisonderzoek inhoudt dat er twee bezoeken in periode 15 mei t/m 15 juli (direct na zonsondergang of direct voor zonsopkomst) en twee bezoeken in periode 15 augustus t/m 1 oktober (tussen drie uur na zonsondergang en drie uur voor zonsopkomst) aan het plangebied gebracht dienen te worden. Deze bezoeken zijn met behulp van een batdetector van het type 'heterodyne' met time expansion uitgevoerd.

Conclusies uit het aanvullende onderzoek zijn:

- Het plangebied fungeert in beperkte mate als foerageergebied voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en rosse vleermuis.
- Op grond van de geringe omvang van het plangebied en het beperkte aantal kort foeragerende dieren kan gesteld worden dat het plangebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen is.
- Gedurende het onderzoek werden geen vliegroutes waargenomen. In het plangebied zijn dan ook geen essentiële vliegroutes aanwezig.
- In het plangebied zijn geen vaste rust en/of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig.
- Met het uitvoeren van de werkzaamheden wordt de Flora- en faunawet niet overtreden.

- Omdat het onderzoek heeft plaatsgevonden volgens het Vleermuisprotocol 2013 van de Gegevensautoriteit Natuur kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is geïnventariseerd.

Vogels

Op vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zijn geen negatieve effecten te verwachten.

Voor de andere mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli.

Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het dan aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, teneinde de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken.

Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels.

Samenvatting

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd. Voor sloop van de schuren zijn op grond van de Flora- en faunawet geen belemmeringen geconstateerd. Eventuele significant negatieve effecten op nabijgelegen beschermde gebieden zijn in het onderhavige geval niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

5.4.1 Archeologie

Algemeen

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.

Behalve een waardevol bodemarchief kan er ook sprake zijn waardevolle bebouwing. Het kan daarbij gaan om rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Rijksmonumenten zijn beschermd op basis van de Monumentenwet (1988). Gemeentelijke monumenten zijn beschermd op basis van de gemeentelijke monumentenverordening. Een vertaling van deze regelgeving in het bestemmingsplan zou dubbelop zijn, overigens zijn op het perceel geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

Onderzoek

Verkennend onderzoek

In het kader van de nieuwe ontwikkeling is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 6. De conclusie is hierna weergegeven.

Het plangebied ligt binnen een zone met een grotendeels hoge, deels middelhoge archeologische verwachting, waarvoor een onderzoeksplicht geldt bij plangebieden groter dan respectievelijk 100 m² en 500 m², waarbij bodemingrepen dieper dan 30 cm –mv zijn gepland (getoetst op basis van de nieuwe archeologische beleidskaart van de gemeente Leusden). Gezien de geplande ingrepen betekent dit dat er op enig moment archeologisch onderzoek zal moeten plaatsvinden. Het archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd conform de kwaliteitseisen zoals vastgelegd in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie versie 3.2 (KNA).

De opties zijn als volgt:

- In het (voorontwerp)bestemmingsplan een dubbelbestemming archeologie opnemen waarbij voor latere bodemingrepen in het kader van de omgevingsvergunning archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd op de locaties waar de bodemingrepen > 30 cm –mv gepland staan, dan wel voor het hele perceel; of
- Het bestemmingsplan mogelijk “archeologie vrij” te maken door reeds in de voorfase het archeologisch onderzoek uit te voeren naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

Gezien de verhoogde archeologische verwachting volstaat in dit geval niet alleen een archeologisch bureauonderzoek (BO), maar zal er ook een verkennend of karterend booronderzoek (IVO-O) dienen te worden uitgevoerd. Door middel van een verkennend booronderzoek worden de fysisch-geografische en bodemkundige gegevens getoetst. Door middel van een karterend booronderzoek (d.w.z. met een dichter boorgrid en grotere boordiameter) wordt vastgesteld in hoeverre de oorspronkelijke bodemopbouw intact is met het oog op de aanwezigheid en de conservering van archeologische vindplaatsen en worden boormonsters onderzocht op archeologische indicatoren. De monsters worden hierbij gezeefd.

Vervolgonderzoek

Het archeologisch vervolgonderzoek is eind februari 2013 uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 7. De conclusie ten aanzien van archeologie is hierna weergegeven.

Indien en voor zover de nieuwbouw van het tweede woonhuis en de hooibergschuur, de ingrepen binnen de contour van de boerderij, de sloop van de stallen en de kas beperkt blijft tot de op kaart 5 (zie onderzoek) aangegeven groene zone, en de aanleg van de wadi beperkt blijft tot een diepte van circa 0,4 m –mv, is er geen bezwaar tegen de voortgang van de voorgenomen ingrepen.

Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische ‘toevalsvondst’ wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van dit grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Leusden (c.q. bij de archeologisch adviseur van de gemeente).

Het overige gedeelte van het plangebied behoudt de middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat bij ingrepen in de op kaart 5 (zie onderzoek) met geel aangeduide zone nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is alvorens dit gebied kan worden vrijgegeven. Voor het zuidelijke gedeelte geldt dan een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm, en voor het centrale en noordelijke gedeelte een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm.

Conclusie

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

5.4.2 Cultuurhistorie

Algemeen

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.

Geschiedenis

De boerderij maakt deel uit van het gebied Hagenouw waar ook nog de boerderijen Klein-Midden- en Nieuw Hagenouw bij horen. Al deze boerderijen zijn wederopbouwboerderijen. Door hun ligging nabij de Asschatterkeerkade moesten ze in de meidagen van 1940 uit de weg worden geruimd omdat ze in het schootsveld lagen. Het gebied Hagenouw is een hele oude ontginning op de flanken van een dekzandrug bij de Modderbeek. Het is ontstaan doordat individuele boeren stukken bos kaptten en er een sloot omheen graafden. Hierdoor is de blokvormige verkaveling van het kampenlandschap ontstaan. Rond sommige percelen zijn nog elzensingels te zien. In noordelijke richting zijn in de verte de boerderijen te zien die allemaal Daatselaar heten. In 1940 hebben de Duitsers de landweggetjes van deze boerderijen gebruikt om in de buurt van de Asschatterkeerkade te komen.

De huidige boerderij Groot Hagenouwen is een zogenaamde "wederopbouwboerderij" en is als langhuisboerderij in de bouwstijl van de Delftseschool in 1941 geheel en in 1946 gedeeltelijk wederopgebouwd.

Onderzoek

Verkennd onderzoek

Met het archeologisch onderzoek, zoals opgenomen in bijlage 6 is ook gekeken naar de cultuurhistorische aspecten. Hierna volgt de beschrijving uit het onderzoek.

De boerderij Groot Hagenouwen heeft geen monumentale status (geen rijks- provinciaal of gemeentelijk monument). Het is echter wel een MIP object en staat ook als zodanig op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Utrecht. Het gaat daarbij om een langhuisboerderij uit 1952. Op de Cultuurhistorische waardenkaart van Utrecht is Groot Hagenouwen als van waarde aangeduid, op basis van de volgende motivering: vanwege de markante ligging, als voorbeeld van een bouwtype en als uitdrukking van een functie.

Groot Hagenouwen is als volgt omschreven (MIP): Markant aan einde Hagenouwselaan gelegen langhuisboerderij onder afgewolfd zadeldak. Symmetrische voorgevel met roedenvensters. Ingang in linkerzijgevel. Rechts achter en links een schuur waardoor een V-vormig erf ontstaat.

Gevel: Roodachtig bruine baksteen.

Vensters en deuren: Vensters met roedenverdeling; opgeklampte deur.

Dak: Afgewolfd zadeldak; rode Hollandse pannen.

Bijgebouwen: Geen.

Het pand is niet op de monumenten inventarisatielijst van de Welstandsnota opgenomen, het valt onder welstandsgebied 29 (het veenontginningslandschap van het buitengebied). Voor dit gebied geldt dat de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en rekening houden met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (dit is niet het geval voor Hagenouwselaan 7) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Naast deze gebiedscriteria zijn in de welstandsnota ook objectgerichte criteria opgenomen. Hagenouwselaan 7 valt onder het object 'hallenhuisboerderij', hiervoor geldt dat de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en rekening houden met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd zijn aan de landschappelijk inrichting. Ook hiervoor geldt dat bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de monumenten inventarisatielijst van de welstandsnota (dit is niet het geval voor Hagenouwselaan 7) worden voorgelegd aan de Welstandcommissie. Voor meer informatie over de geldende welstandscriteria wordt verwezen naar de Welstandsnota gemeente Leusden (versie 3, 2010).

Boerderij Groot Hagenouwen is in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 niet aangegeven als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het ligt echter wel in een gebied met archeologische verwachtingswaarde.

Volgens de ontwerp-tekening blijft de boerderij met de aangrenzende voormalige stal behouden. De drie losse bijgebouwen worden gesloopt, hierover is op basis van deze quickscan niets bekend.

Verder ligt de boerderij volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart en CultGIS in een veenontginningsgebied en in een voormalig inundatiegebied van de Grebbelinie. De functiewijziging van Hagenouwselaan 7 heeft hierop echter geen invloed.

Conclusie verkennend onderzoek

Binnen het plangebied zijn in Archis geen archeologische monumenten, waarnemingen of vondsten geregistreerd. Het meest waardevolle onderdeel van het boerderijcomplex, de boerderij zelf blijft volgens de ontwerp-tekening behouden. Hiermee zijn de cultuurhistorische waarden van Hagenouwselaan 7 gewaarborgd. Ten behoeve van deze quickscan is er vanuit gegaan dat de drie te slopen gebouwen, recentere toevoegingen aan de 20ste eeuwse boerderij zijn zonder cultuurhistorische waarden. Om zoveel mogelijk uitsluitsel te krijgen is aanvullend aan het verkennend onderzoek een karterend booronderzoek uit te voeren voor het hele plangebied.

Vervolgonderzoek

Het archeologisch vervolgonderzoek is eind februari 2013 uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 7. Het oorspronkelijke Plan van Aanpak, voorgelegd aan en geaccordeerd door de gemeente Leusden, werd nog uitgegaan van in totaal 11 boringen. In overleg met de gemeente zijn daar drie boringen aan het grid toegevoegd. In aanvulling op deze 14 boringen is tijdens het veldonderzoek besloten om nog 4 extra boringen te zetten om het beeld te verduidelijken, met name rondom de geplande nieuwbouwlocatie en rondom de huidige boerderij. Aan de hand van het dit verkennend booronderzoek is getracht voor zover mogelijk de volgende onderzoeksvragen te beantwoorden:

Wat zijn de geo(morfo)logische en bodemkundige kenmerken van de ondergrond van het plangebied?

Het uitgevoerde booronderzoek geeft de indruk dat het centrale gedeelte van het plangebied recentelijk diep is verstoord, waarschijnlijk tijdens de sloop van de vooroorlogse boerderij en de bouw van de boerderij uit de wederopbouwperiode. Het puin van de oude boerderij is daarbij mogelijk naar het uiterste noorden en oosten van het plangebied overgebracht, maar dat kan op basis van dit onderzoek niet worden aangetoond. In het overige deel van het plangebied bevindt zich een matig dikke bouwvoor op het onveranderde oedermateriaal (dekzand). De top van het dekzand is niet meer intact.

In hoeverre is de oorspronkelijke bodemopbouw intact met het oog op de eventuele aanwezigheid en gaafheid van archeologische vindplaatsen?

In het centrale deel is de bodemopbouw niet intact en zullen archeologische vindplaatsen zijn verdwenen. In het overige deel is de aanwezigheid van diepere grondsporen niet uit te sluiten. De top van het dekzand is verstoord.

Bevinden zich in de boormonsters archeologische indicatoren (bijvoorbeeld van voorgangers van de huidige boerderij) en zo ja, waaruit bestaan deze?

Er zijn geen secundaire of primaire archeologische indicatoren aangetroffen. De gehanteerde methodiek (boordichtheid en –diameter) is echter niet geschikt om de aanwezigheid van indicatoren uit te kunnen sluiten in het gebied waar geen diepe verstoring heeft plaatsgevonden.

Geven de resultaten van het veldonderzoek aanleiding tot vervolgstappen in het kader van de planontwikkeling in relatie tot de archeologische monumentenzorg?

De geplande ontwikkelingen houden rekening met een tweetal locaties waar nieuwbouw zal plaatsvinden, te weten de locatie waar een tweede woning zal worden gebouwd en een hooibergschuur. Twee moderne stallen en een kleine kas op het terrein zullen worden gesloopt. Daarnaast zal binnen de contour van de bestaande boerderij en bijgebouw een kelder een zwembad worden aangelegd. In het zuidwesten van het plangebied zal een wadi worden aangelegd tussen de paddenpoel en de vijver naast de boerderij.

- Op basis van het booronderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie van de geplande nieuwbouw van de tweede woning (oppervlakte 130-160 m² met een geplande aanlegdiepte van ca. 80 cm –mv) diepgaand is verstoord. Op deze locatie bevindt zich in de meeste gevallen een scherpe overgang tussen de verstoorde bovengrond en het moedermateriaal en is onderin dit verstoord materiaal recent materiaal zoals plastic aangetroffen. Dit is de locatie waar mestkuilen hebben gelegen. Het lijkt aannemelijk dat hierdoor de bodem recentelijk is verstoord. De kans lijkt daarom erg klein dat hier nog een intacte archeologische vindplaats aanwezig is.

- Op de locatie van de geplande kleine hooibergschuur (oppervlakte van ca. 100 m², aanlegdiepte eveneens ca. 80 cm –mv) is de bodem eveneens verstoord tot op de scherpe overgang naar het moedermateriaal. Hier werd op 80 cm –mv nog plastic aangetroffen. Ook hier lijkt de kans op het aantreffen van een nog intacte archeologische vindplaats erg klein.

- In het woonhuis hoofdvolume wordt een kelder aangelegd van 20 m² en aanlegdiepte ca. 290 cm – mv; in het neven-hoofdvolume een zwembad van 75 m² en een diepte van ca. 250 cm –mv. De bestaande aanlegdiepte van de boerderij is niet bekend maar bedraagt naar verwachting ca. 90 cm – mv. Vanwege de bestaande bebouwing en verharding kunnen geen uitspraken worden gedaan over de aanwezigheid van eventuele voorlopers onder de huidige boerderij; het lijkt echter aannemelijk dat deze door de sloop van de vooroorlogse boerderij en de bouw van de boerderij uit de wederopbouwperiode zijn vernietigd.

- De twee aanwezige stallen en een kleine kas zullen worden gesloopt. De kas is slechts een klein object en zal weinig verstoring met zich meebrengen. Hoewel op de locatie van de stallen geen booronderzoek kon worden uitgevoerd is de kans aannemelijk dat hier de bodem eveneens reeds diepgaand is verstoord. De kans op een intacte archeologische vindplaats wordt hier erg klein ingeschat. Om de kans op het aantasten van een eventuele vindplaats toch zoveel mogelijk te verkleinen, wordt geadviseerd de ondergrondse sloop van de stallen te beperken tot alleen het voorzichtig uitgraven en verwijderen van de fundamenteën.

- Voor het zuidelijke gebied waar de aanleg van de wadi is gepland, wordt geadviseerd om de bodemingrepen te beperken tot maximaal ca. 0,4 m –mv, aangezien het dekzand hier op ca. 60 cm – mv wordt aangetroffen. Dit is ook aan te bevelen gezien wadi's lek kunnen raken indien deze op het dekzand worden aangelegd.

De eerste conclusie uit het verkennend onderzoek ten aanzien van cultuurhistorie is ook na het vervolgonderzoek ongewijzigd gebleven, dat wil zeggen dat de cultuurhistorische waarden van Hagenouwselaan 7 zijn gewaarborgd.

Conclusie

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

5.5 Geluid

Algemeen

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 2; 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.

Onderzoek

Wegverkeerslawaaai

Artikel 76 van de Wet geluidhinder verplicht ertoe om bij een bestemmingsplan rekening te houden met de geluidzone van wegen, wanneer sprake is van realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen een geluidzone.

Het plangebied ligt aan een doodlopende weg. Er is enkel sprake van bestemmingsverkeer, waarbij het perceel tevens het laatste adres aan de weg is, dus er komt geen ander bestemmingsverkeer langs het perceel. De dichtstbijzijnde weg waarvoor een geluidzone geldt is de Asschatterweg, ten zuiden van het plangebied. Deze is gelegen op een afstand van circa 465 m van het perceel. Dit betekent dat het perceel ruim buiten deze geluidzone is gelegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan geconcludeerd worden dat er geen akoestisch onderzoek nodig is ten aanzien van wegverkeerslawaaai.

Railverkeerslawaaai

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

Industrielawaai

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

Conclusie

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

5.6 Externe veiligheid

Algemeen

In 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit 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.

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

- inrichtingen;
- transportroutes;
- buisleidingen.

Onderzoek

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die op basis van het BEVI een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

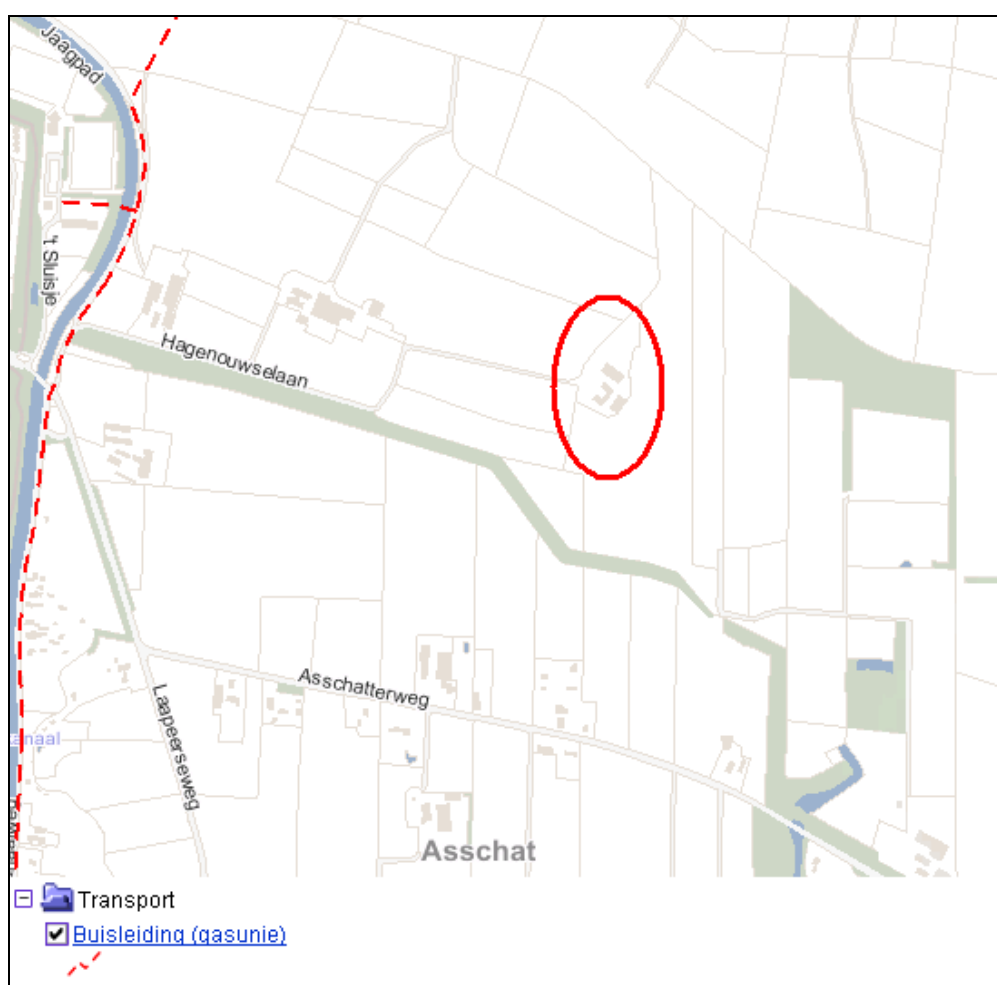
Transportroutes

Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour van een transportroute.

Buisleidingen

Ten westen van het plangebied loopt een aardgastransportleiding op een afstand van ruim 675 meter. In het kader van het bestemmingsplan Valleipark, waarmee een nieuwe woonwijk langs het Valleikanaal mogelijk wordt gemaakt is hier de nodige aandacht aan besteed. Gasunie heeft in het kader van dat plan aangegeven dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour. Onderhavig plangebied is dan ook niet gelegen binnen een risicocontour van een transportleiding.

Aangezien de leiding op een afstand van meer dan 675 meter van het perceel ligt verwijderd, valt deze buiten het maximale invloedsgebied van 580 meter van buisleidingen (bron: *Handboek buisleiding in bestemmingsplannen, d.d. 26 oktober 2010*). Het opnemen van een verantwoording van het groepsrisico niet nodig.



Afbeelding - Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Conclusie

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

5.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Hierin 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 verruimd. Doordat het NSL in werking is getreden, draagt op grond van het Besluit niet in betekenende mate een project niet bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde. De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet ruim aan de NIBM-grens en draagt dus niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het plan aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer is daarom niet noodzakelijk.

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

5.8 Milieuhinder bedrijvigheid

Agrarische bedrijven

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op een afstand van circa 280 m verwijderd van het plangebied. Dit bedrijf ligt eveneens aan de Hagenouwselaan, ten westen van de planlocatie. Deze afstand is dermate groot, dat het betreffende bedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd.

Niet-agrarische bedrijven

Ten aanzien van de milieuzonering rond in het plan voorkomende niet-agrarische 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 of een rustig buitengebied).

Het dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijf is gelegen op een afstand van circa 375 meter, ten zuidwesten van het plangebied. Het betreft een agrarisch hulpbedrijf met een oppervlakte van 1.500 m². Op basis van de voorgenoemde VNG-brochure, geldt hiervoor een richtafstand van 50 m ten aanzien van geluid (SBI-2008: 0161, Dienstverlening t.b.v. de landbouw, algemeen (o.a. loonbedrijven) met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 500 m²). Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van ruim voldoende afstand ten aanzien van dit agrarisch hulpbedrijf.

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

5.9 Verkeer en parkeren

De toegang tot de locatie vindt plaats via de Hagenouwselaan. Deze staat in verbinding met de Asschatterweg, één van de hoofdtoegangswegen van de kern Leusden. Aangezien de Hagenouwselaan een doodlopende weg is en er geen nieuwe in- of uitrit aangelegd hoeft te worden, zorgt de ontwikkeling niet voor een onveilige situatie bij het in- en uitrijden.

In de huidige situatie wordt er op het eigen erf geparkeerd. In de toekomstige situatie zal opnieuw op het eigen erf geparkeerd worden. Op het eigen terrein wordt bij de inrichting rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

5.10 Duurzaam bouwen

De klimaatveranderingen, de eindigheid van de fossiele brandstof en het daarop anticiperende beleid van het rijk, provincies en gemeenten vragen er om dat actief gekeken wordt naar duurzaamheid in nieuwbouwplannen. Het betreft thema's zoals CO₂- en energiebesparing, duurzame energie en duurzaam bouwen.

Bij de realisering van de nieuwe woning wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. In het kader van de aanvraag van de vergunning voor het bouwen worden de duurzaamheidsaspecten nader uitgewerkt.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene juridische opzet

In voorliggend bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor het perceel Hagenouwselaan 7. Het bestemmingsplan biedt het ontwikkelingskader voor het betreffende perceel 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 nieuwe wetgeving is de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening. In deze regeling wordt beschreven hoe het bestemmingsplan er uit moet zien en welke benamingen worden gehanteerd. Ook het kleurgebruik op de kaart is voortaan 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 (SVBP2012). 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 Agrarisch met waarden

De gronden die feitelijk geen deel uitmaken van de functiewijziging van agrarisch naar wonen hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch met waarden" gekregen. Op de betreffende gronden is geen bebouwing toegestaan. De gronden zijn dan ook vooral bedoeld als agrarische velden en ten behoeve van de instandhouding van waarden in het gebied. Zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, cultuurhistorische, landschapsecologische en biologische waarden.

Ook de gemeenschappelijke toegangsweg de Hagenouwselaan naar het plangebied ligt binnen de agrarische bestemming. Door de toegangsweg op deze wijze te bestemmen wordt aangesloten bij de plansystematiek van het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

6.2.2 Wonen

De nieuwe woning heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen" gekregen. Binnen de bestemming "Wonen" zijn bouwvlakken opgenomen waarin de woningen en bijgebouwen zich moeten bevinden. Binnen het bouwvlak is met een aanduiding aangegeven hoeveel woningen binnen het bouwvlak zijn toegestaan dit sluit aan bij de gehanteerde systematiek in het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

De maatvoering van de nieuwe woning is vastgelegd door de maximum inhoudsmaat van 600 m³. De omvang en situering van de bijgebouwen is eveneens vastgelegd door enkele voorwaarden bij de regels. Tot slot bevat de woonregeling bepalingen voor de bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouw zijn, zoals erf- en perceelsafscheidingen.

Ten behoeve van het beschermen van de historisch waardevolle bebouwing is bij de oorspronkelijke boerderij de specifieke aanduiding "cultuurhistorische waarden" opgenomen.

6.2.3 Waarde - Archeologie

In het bestemmingsplan zijn drie 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.

6.3 Bijzondere aspecten

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 voorgeschreven maatvoeringen zijn toegestaan. Deze worden daarmee niet onder het overgangsrecht geplaatst.
- daarnaast is een beschermende regeling opgenomen in relatie tot de cultuurhistorische waardevolle bebouwing in het plangebied.

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 30 m² en een hoogte van 3 meter;
- het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 meter en telecommunicatiemasten tot een bouwhoogte van 40 meter, mits op een minimale afstand van 50 meter tot woningen en mits eerst, indien mogelijk, gebruik wordt gemaakt van al aanwezige hoge gebouwen en masten en rekening wordt gehouden met het voorkomen van hinder voor omwonenden en het berokkenen van schade aan landschap, cultuurhistorie en ecologie;
- het onder voorwaarden uitoefenen van een bed and breakfast;
- het onder voorwaarden vestigen van een bedrijf aan huis.

Algemene wijzigingsregels

- ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken onder voorwaarden met 10% te verkleinen of vergroten;
- het wijzigen van het gebruik van bebouwing binnen de bestemming "Wonen".

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan 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.

7.1.1 Overeenkomst

Voor dit initiatief wordt een anterieure overeenkomst opgesteld om de gemaakte kosten in verband met deze ontwikkeling te verhalen. Het kostenverhaal wordt hierin vastgelegd, zodat de gemeentelijke kosten hiermee zijn gedekt. De uitvoering van het plan is geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De financiële risico's van het voorgenomen plan liggen derhalve bij de initiatiefnemer en niet bij de gemeente.

De gemeente sluit tevens met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst af waarmee eventuele schade claims bij de initiatiefnemer kunnen worden verhaald.

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

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 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 ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Utrecht en het waterschap.

De initiatiefnemer heeft in 2012 de direct omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen plannen plannen, bij die persoonlijke gesprekken zijn geen bezwaren kenbaar gemaakt.

8.2 Zienwijzen

In de periode vanaf tot en met 2014 bestond op het gemeentehuis te Leusden centrum de gelegenheid om het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2009 - Herziening Groot Hagenouw in te zien.

Dit is bekend gemaakt in de Leusder Krant van 2014, de Staatscourant en op www.leusden.nl.

Het plan was in die periode te raadplegen op de website van Ruimtelijkeplannen.nl, tevens heeft de gemeente het ontwerp-bestemmingsplan op haar website geplaatst waarbij de mogelijkheid geboden werd om de verbeelding, regels en toelichting te raadplegen en te downloaden. In dezelfde periode was er gelegenheid om schriftelijk op het ontwerp-bestemmingsplan te reageren.

Er zijn schriftelijke zienswijzen tegen het plan ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Beplantingsadvies

Bijlage 2 Architectonische onderbouwing

Bijlage 3 Verkennend asbest- en bodemonderzoek

Bijlage 4 Ecologische quickscan

Bijlage 5 Vleermuisonderzoek

Bijlage 6 Verkennend archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Archeologisch vervolgonderzoek

Bijlage 8 Inrichtingsplan

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied 2009 - Herziening Groot Hagenouw met het identificatienummer NL.IMRO.0327.140-0302 van de gemeente Leusden;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

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

1.8 bed and breakfast

een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt binnen bestaande woning of bijbehorend bouwwerk door de bewoners;

1.9 bedrijf aan huis

het door de bewoners bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten:

- a. die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving, en
- b. die geen horeca of detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit,

in de woning en de bijbehorende bouwwerken;

1.10 bedrijfsgebouw:

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

1.11 beroep aan huis:

het door de bewoners beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk en daarmee gelijk te stellen gebied, zoals kapsalon, schoonheidsspecialist en pedicure, in de woning en de bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie;

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

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

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitzondering van kelder- en kapverdiepingen;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 brutovloeroppervlakte:

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

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.24 gebouw:

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

1.25 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;

1.26 overkapping:

een voor mensen toegankelijk bouwwerk, bestaande uit een dak met de nodige ondersteuning zonder of met ten hoogste één wand;

1.27 peil:

- a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

1.28 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel;

1.29 verkoopvloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw ten behoeve van detailhandel, onder welke ruimten niet zijn begrepen opslag-, personeels-, sanitaire en andere dienstruimten, garderobes en keukens;

1.30 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;

1.31 voorgevelrooilijn:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de 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, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de 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;

2.4 de 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 daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte 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;

2.6 de oppervlakte van een ondergronds bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid, uitgezonderd intensieve veehouderij, fokkerijen en mesterijen van eenden, ganzen en kalkoenen in de open lucht en van pelsdieren, alsmede vis-, wormen- en madenkwekerijen;
- b. instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschapswaarden, waaronder hier zijn begrepen geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele en cultuur-historische waarden;
- c. instandhouding van ter plaatse voorkomende waardevolle landschapselementen, zoals bomenrijen, singel- en laanbeplanting en waterlopen;
- d. instandhouding en herstel van waardevolle landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' ;
- e. natuurontwikkelingsgebied, ter plaatse van de aanduiding 'natuurontwikkelingsgebied';
- f. groenvoorzieningen;
- g. watergangen en waterpartijen;
- h. extensieve openluchtrecreatie, met daarbij behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, ruiterspaden en picknickplaatsen.

3.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

| | |
|-------------------|----------------------------|
| <i>bouwwerken</i> | <i>max. bouwhoogte</i> |
| andere bouwwerken | 2 m |

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden

Artikel 13 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 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en tuinen;
- b. instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en - elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. hobbykassen, hondenkennels, volières en soortgelijke gebouwen;
- d. daarbij en bij tuinen behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 4.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen elk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' is aangegeven;
- b. een omgevingsvergunning voor het bouwen voor de nieuw te bouwen woning in het noorden van het plangebied wordt slechts verleend indien vaststaat dat:
 1. de bestaande agrarische (bedrijfs)bebouwing met uitzondering van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zal worden gesloopt, en
 2. de landschapsmaatregelen, conform het in Bijlage 3 van de regels opgenomen 'Inrichtingsplan', op gronden ter plaatse van de aanduidingen 'houtwal' en 'natuurontwikkelingsgebied' binnen de bestemming Agrarisch met waarden ten uitvoer zijn gebracht en vervolgens aldus in stand worden gehouden.
- c. de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan 3 m bedragen, behoudens aan de zijde(n) waar de woning aan een andere woning is aangebouwd;
- d. de inhoud van een woning mag niet meer dan 600 m³ bedragen, of niet meer dan de bestaande inhoud indien die meer dan 600 m³ bedraagt;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van een woning mogen niet meer bedragen dan de goothoogte en de bouwhoogte, zoals die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaan, danwel rechtens mogen bestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dat is aangegeven;
- f. bijbehorend bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd, vanaf de weg gezien, achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 80 m² bedragen, onverminderd het bepaalde onder j;
- h. naast het bepaalde onder g, mogen bij elke woning ten hoogste twee bouwwerken als bedoeld in sublid 4.2.1, onder c, worden gebouwd, tot een gezamenlijke inhoud van 30 m³, onverminderd het bepaalde onder i;

- i. de oppervlakte van een overkapping mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- j. van de bij een woning behorende gronden als bedoeld in lid 4.1, mag ten hoogste 20% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken en gebouwen als bedoeld in sublid 4.2.1, onder c;
- k. in geval de bestaande oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, bouwwerken als bedoeld in sublid 4.2.1, onder c, en overkappingen meer bedraagt dan is bepaald onder respectievelijk g, h en i, dan is die bestaande oppervlakte als maximum toegestaan, zonodig in afwijking van het bepaalde onder j;
- l. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen, niet zijnde woningen, en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

| <i>bouwwerken</i> | <i>max. goothoogte</i> | <i>max. bouwhoogte</i> |
|--|----------------------------|----------------------------|
| bijbehorende bouwwerken | 3 m | 5 m |
| gebouwen als bedoeld in sublid 4.2.1, onder c | - | 2 m |
| pergola's en overkappingen | - | 3 m |
| erf- of perceelafscheidings vóór de voorgevelrooilijn van een woning | - | 1 m |
| overige erf- of perceelafscheidings en bouwwerken, geen gebouw en vlaggenmasten zijnde | - | 2 m |
| windturbines | - | 6 m |

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken meerdere woningen in cultuurhistorisch waardevolle woonbebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 4.2.2 onder a, indien het betreft een voormalige boerderij of andere woonbebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', ten behoeve van het vergroten van het aantal woningen, mits

- a. wordt gebleven binnen de betreffende bestaande bebouwing, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte,
- b. een en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing, en
- c. vooraf vaststaat dat op de bij de betreffende boerderij of andere woonbebouwing de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijbehorende bouwwerken bij de woningen worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in sublid 4.2.2, als zodanig mogen worden aangemerkt.

4.3.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 4.2.2:

- a. onder d, uitsluitend indien het betreft een op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezige voormalige boerderij al of niet met een op dat tijdstip aanwezige, daaraan vastgebouwde deel, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de in die boerderij voorkomende woning tot de inhoud van die boerderij respectievelijk de gezamenlijke inhoud van die boerderij en die deel, mits het aantal woningen niet wordt vergroot;
- b. onder e, ten behoeve van het vergroten van de goothoogte en de bouwhoogte van woningen tot 6 m respectievelijk 10 m;
- c. onder g, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot een gezamenlijke oppervlakte van:
 - 1. maximaal 100 m², indien de gezamenlijke oppervlakte van de bij de betreffende woning behorende gronden 1 ha of meer bedraagt;
 - 2. maximaal 150 m², indien de gezamenlijke oppervlakte van de bij de betreffende woning behorende gronden 2 ha of meer bedraagt.

4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.4.1 Vergunningplicht

Voor het slopen van bouwwerken is, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' een omgevingsvergunning vereist.

4.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- 1. het normale onderhoud betreffen;
- 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

4.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- 1. geen evenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- 3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- 4. het delen van een gebouw of bijbehorende bouwwerken betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachting

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1 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.

5.2.2 uitzondering

Het bepaalde onder 5.2.1 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 100 m² bedraagt;
- c. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

5.2.3 verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de onder 5.3.1 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.

5.2.4 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.

5.2.5 weigering

De onder 2.2.1. bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

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

5.3.1 werken en werkzaamheden

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 groundbewerkingen 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 verharderen 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.

5.3.2 Archeologisch onderzoeksrapport

- a. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in 5.3.1 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 5.3.2 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.

5.3.3 Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 5.3.2 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.

5.3.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de vergunning 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.

5.3.5 Weigering

De onder 5.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

5.3.6 Uitzondering

Het in 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100m².

Artikel 6 Waarde - Archeologie lage verwachting

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1 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.

6.2.2 uitzondering

Het bepaalde onder 6.2.1 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 m² bedraagt;
- c. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

6.2.3 verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de onder 6.3.1 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.

6.2.4 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.

6.2.5 weigering

De onder 6.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

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

6.3.1 werken en werkzaamheden

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 groundbewerkingen 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.

6.3.2 Archeologisch onderzoeksrapport

- a. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in 6.3.1 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 6.3.2 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.

6.3.3 Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 6.3.2 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.

6.3.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende in 6.3.3 genoemde voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders 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.

6.3.5 Weigering

De onder 6.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

6.3.6 Uitzondering

Het in 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10.000 m².

Artikel 7 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 7.1 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.

7.2.2 uitzondering

Het bepaalde onder 7.2.1 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 m² bedraagt;
- c. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

7.2.3 verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de onder 7.3.1 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.

7.2.4 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.

7.2.5 weigering

De onder 7.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

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

7.3.1 werken en werkzaamheden

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.

7.3.2 Archeologisch onderzoeksrapport

- a. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in 7.3.1 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 7.3.2 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.

7.3.3 Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 7.3.2 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.

7.3.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders 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.

7.3.5 Weigering

De onder 7.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

7.3.6 Uitzondering

Het in 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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 9 Algemene bouwregels

9.1 Gelding bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens 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.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan is in ieder geval het 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:
 1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
 2. 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.

10.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. De landschapsmaatregelen, conform het in Bijlage 3 van de regels opgenomen 'Inrichtingsplan', op gronden ter plaatse van de aanduidingen 'houtwal' en 'natuurontwikkelingsgebied' binnen de bestemming Agrarisch met waarden, moeten ten uitvoer worden gebracht voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuw te bouwen woning kan worden verleend en moet vervolgens aldus in stand worden gehouden.
- b. De erfinrichtingsmaatregelen, conform het in Bijlage 3 van de regels opgenomen 'Inrichtingsplan' waarbij de ligging van de verhardingen met maximaal twee meter mogen verschuiven, op het erf voor de bestaande boerderij en de nieuw te bouwen woning moeten binnen een jaar na gereedkoming van de nieuwe woning ten uitvoer worden gebracht en moet vervolgens in stand worden gehouden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning in afwijking van het plan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² 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:
 1. 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
 2. dat rekening gehouden wordt met het voorkomen van onevenredige hinder voor omwonenden en schade aan het landschap, cultuurhistorie en ecologie.

11.2 Bed and breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking het plan, ten behoeve van verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van 'bed and breakfast'- appartementen, -vakantieappartementen of -pension, in een woning en daaraan aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mits:

- a. de vloeroppervlakte van de verblijfsrecreatieve voorzieningen niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt en in ieder geval niet meer dan 50 m²,
- b. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de verblijfsrecreatieve voorzieningen zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.

11.3 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van bedrijf aan huis in de bedrijfswoning, de woning en de daarbij behorende bijhorende bouwwerken, mits:

- a. het betreft bedrijven, die:
 1. niet-omgevingsvergunningplichtig voor milieu zijn, en
 2. in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- b. het betreft niet-publieksgericht bedrijfstvormen,
- c. het geen horeca betreft;
- d. eventuele detailhandel uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit van het ter plaatse gevestigde bedrijf plaatsvindt;
- e. de vloeroppervlakte van de bedrijfsmatige activiteiten niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt en in ieder geval niet meer dan 50 m²;
- f. in de voortuin geen buitenopslag ten behoeve van het bedrijf plaats vindt, en
- g. in de omgeving van het betreffende bedrijf geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 1. het parkeren ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
 2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond het bedrijf mogen plaats vinden.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemene wijzigingen

12.1.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voorzover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- b. geen van de grenzen met meer dan 10 m wordt verschoven;

12.1.2 Voorwaarden

Van de in sublid 12.1.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid mag:

- a. slechts gebruik worden gemaakt indien aannemelijk 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.

Artikel 13 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

13.1 Bevoegdheid

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) op en in de hierna aangegeven gronden, voor zover gelegen buiten bouwvlakken, de daarbij aangegeven werken en werkzaamheden uit te voeren:

| | | werken en werkzaamheden* | | | | | | | |
|----------------------------------|--|---------------------------------|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| gronden met de bestemming | | a | b | c | d | e | f | g | h |
| 3 Agrarisch met waarden | | - | + ¹⁾ | - | + | + | - | + | + |
| | | | | | | | | | |
| werken en werkzaamheden | | | | | | | | | |
| a | aanleggen en verharderen van wegen en paden 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 tengevolge hebben; | | | | | | | | |
| g | bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters; | | | | | | | | |
| h | bouwen van overkappingen. | | | | | | | | |

* onderstaande letter worden in het onderste deel van deze tabel verklaard

- = niet van toepassing

¹⁾ Met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'natuurontwikkelingsgebied'.

13.2 Uitzondering

Het in lid 13.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen.

13.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 13.1, 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.

Burgemeester en wethouders toetsen een aanvraag om omgevingsvergunning in voorkomend geval aan het bepaalde in het Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen: gebiedskatern Gelderse Vallei 2011.

13.4 In te winnen adviezen

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 13.1, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. 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.
2. Burgemeester en wethouders kunnen 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%.
3. 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.

14.2 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 - Herziening Groot Hagenouw.

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).

Categorale bedrijfsindeling AmerAdviseurs bv R.O. Amersfoort (v1; d.d. 2009)

| SBI-CODE | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | CATEGORIE | INDICES VERKEER BODEM LUCHT |
|---------------------------|--|------------------------|------|--------|--------|-----------|--------------------------------------|
| | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | | |
| Tabel 1: Bedrijven | | | | | | | |
| 58 | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA | | | | | | |
| 1814 | Grafische afwerking | 0 | 0 | 10 | 0 | 1 | 1 |
| 182 | Reproductiebedrijven opgenomen media | 0 | 0 | 10 | 0 | 1 | 1 |
| 31 | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G. | | | | | | |
| 9524 | Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ² | 0 | 10 | 10 | 0 | 1 | 1 |
| 35 | PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER | | | | | | |
| 35 | Gasdistributiebedrijven: | | | | | | |
| 35 | - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A | 0 | 0 | 10 | 10 | 1 | 1 |
| 45, 47 | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS | | | | | | |
| 45204 | Autobeklederijen | 0 | 0 | 10 | 10 | 1 | 1 |
| 46 | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING | | | | | | |
| 461 | Handelsbemiddeling (kantoren) | 0 | 0 | 10 | 0 | 1 | 1 |
| 47 | DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN | | | | | | |
| 952 | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) | 0 | 0 | 10 | 10 | 1 | 1 |
| 53 | POST EN TELECOMMUNICATIE | | | | | | |
| 61 | Telecommunicatiebedrijven | 0 | 0 | 10 | 0 | 1 | 1 |
| 61 | zendinstallaties: | | | | | | |
| 61 | - FM en TV | 0 | 0 | 0 | 10 | 1 | 1 |
| | COMPUTERSERVICE- EN | | | | | | |

| | | | | | | | |
|-------------|---|---|---|----|---|---|---|
| 62 | INFORMATIETECHNOLOGIE | | | | | | |
| 62 | Computerservice- en informatietechnologie- bureau's e.d. | 0 | 0 | 10 | 0 | 1 | 1 |
| 72 | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK | | | | | | |
| 722 | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek | 0 | 0 | 10 | 0 | 1 | 1 |
| 63, | OVERIGE ZAKELIJKE | | | | | | |
| 69tm | DIENSTVERLENING | | | | | | |
| 71, | | | | | | | |
| 73, | | | | | | | |
| 74, | | | | | | | |
| 77, | | | | | | | |
| 78, | | | | | | | |
| 80tm | | | | | | | |
| 82 | | | | | | | |
| 82992 | Veilingen voor huisraad, kunst e.d. | 0 | 0 | 10 | 0 | 1 | 2 |
| 96 | OVERIGE DIENSTVERLENING | | | | | | |
| 96013 | Wasserettes, wassalons | 0 | 0 | 10 | 0 | 1 | 1 |
| 9602 | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten | 0 | 0 | 10 | 0 | 1 | 1 |
| 9609 | Persoonlijke dienstverlening n.e.g. | 0 | 0 | 10 | 0 | 1 | 1 |

Tabel 2: Opslagen en installaties

| | | | | | | | |
|-----------|-------------------------|---|---|----|----|---|---|
| 11 | INSTALLATIES | | | | | | |
| 26 | transformatoren < 1 MVA | 0 | 0 | 10 | 10 | 1 | 1 |
| 34 | liftinstallaties | 0 | 0 | 10 | 10 | 1 | 1 |

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: risico (R) en vuurwerk (V)

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 daarvóór 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 |

