

Herziening Bestemmingsplan Buitengebied - Landgoed De Boom, nutstuin



ontwerp bestemmingsplan d.d. april 2015

Initiatiefnemer:

Stichting De Boom
P/a 't Schoutenhuis
dhr. ing. J.L. Scheffer
Postbus 13
3930 EA WOUDENBERG

Adviseur:

Adviesbureau Haver Droeze BNT
mw. mr. L. Haver Droeze
Muurhuizen 165
3811 EG AMERSFOORT
T. 033 461 35 35
M. info@haverdroeze.nl

Gemeente:**Document informatie:**

Titel : Herziening Bestemmingsplan Buitengebied - Landgoed De Boom, nutstuin
Rapporttype : bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding)
Rapportnr : NL.IMRO.0327.137-0101
Datum :
Concept : 15 mei 2014
Voorontwerp : 15 mei 2014
Ontwerp : april 2015
Vaststelling :

Beknopte inhoud: partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Leusden ten behoeve van uitvoering van de afspraken in het landgoedconvenant en het herstel van cultuurhistorisch waardevolle elementen binnen het landgoed in de vorm van de voormalige nutstuin en het herstel van als rijksmonument aangewezen bebouwing (oranjerie en wagenschuur), alsmede de sloop en herbouw van de voormalige tuinmanswoning die deel uitmaakt van het nutstuin-complex.

Inhoudsopgave

Toelichting	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Begrenzing plangebied	8
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Opbouw en leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	10
2.1 Geschiedenis	10
2.2 Geomorfologie en water	10
2.3 Planlocatie	11
2.4 Uitwerking ruimtelijke inpassing	14
2.5 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	16
2.6 Duurzaamheid	16
Hoofdstuk 3 Beleidskader	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal Beleid	20
3.3 Gemeentelijk Beleid	25
3.4 Conclusie	29
Hoofdstuk 4 Cultuurhistorie	30
4.1 Archeologie	30
4.2 Cultuurhistorische Atlas	31
4.3 Conclusie	33
Hoofdstuk 5 Ecologisch kader	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Natuurbeschermingswet	34
5.3 Strategische milieubeoordeling / Plan-m.e.r.	34
5.4 EHS - nee, tenzij	35
5.5 Flora- en faunawet	35
5.6 Conclusie	36
Hoofdstuk 6 Milieu	38
6.1 Geluid	38
6.2 Luchtkwaliteit	39
6.3 Bodem	39
6.4 Externe veiligheid en overige risico's	40
6.5 Effecten omringende (agrarische) bedrijven	42
6.6 Buis- en transportleidingen	43
6.7 Conclusie	43
Hoofdstuk 7 Water	44
7.1 Internationaal beleid - Kaderrichtlijn Water	44
7.2 Nationaal Waterplan	44
7.3 Provinciaal Beleid - Structuurvisie 2005 - 2015	44
7.4 Provinciaal Beleid - Provinciaal Waterplan 2010 - 2015	44
7.5 Waterschap - Waterbeheersplan 2010 - 2015	47
7.6 Watertoets	47
7.7 Conclusie	48

Hoofdstuk 8	Juridische planbeschrijving	49
8.1	Algemeen	49
8.2	Methodiek	49
8.3	Opzet regels	49
8.4	Verbeelding	50
8.5	Bestemmingen	51
Hoofdstuk 9	Economische uitvoerbaarheid	52
9.1	Financiering	52
9.2	Planschade	52
9.3	Conclusie	52
Hoofdstuk 10	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
Bijlagen bij toelichting		55
Bijlage 1	Voorlopig Ontwerp Van den Berg Architecten	56
Bijlage 2	Verslag Welstand - principe advies	57
Bijlage 3	Quickscan Ff-wet	58
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek - 1	59
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek - 2	60

Regels	61
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Bos
Artikel 4	Wonen
Artikel 5	Waarde - Archeologie hoge verwachting
Artikel 6	Waarde - Landgoed
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 10	Overgangsrecht
Artikel 11	Slotregel
Bijlagen bij regels	79
Bijlage 1	Principeadvies Welstand 23 december 2014
	80

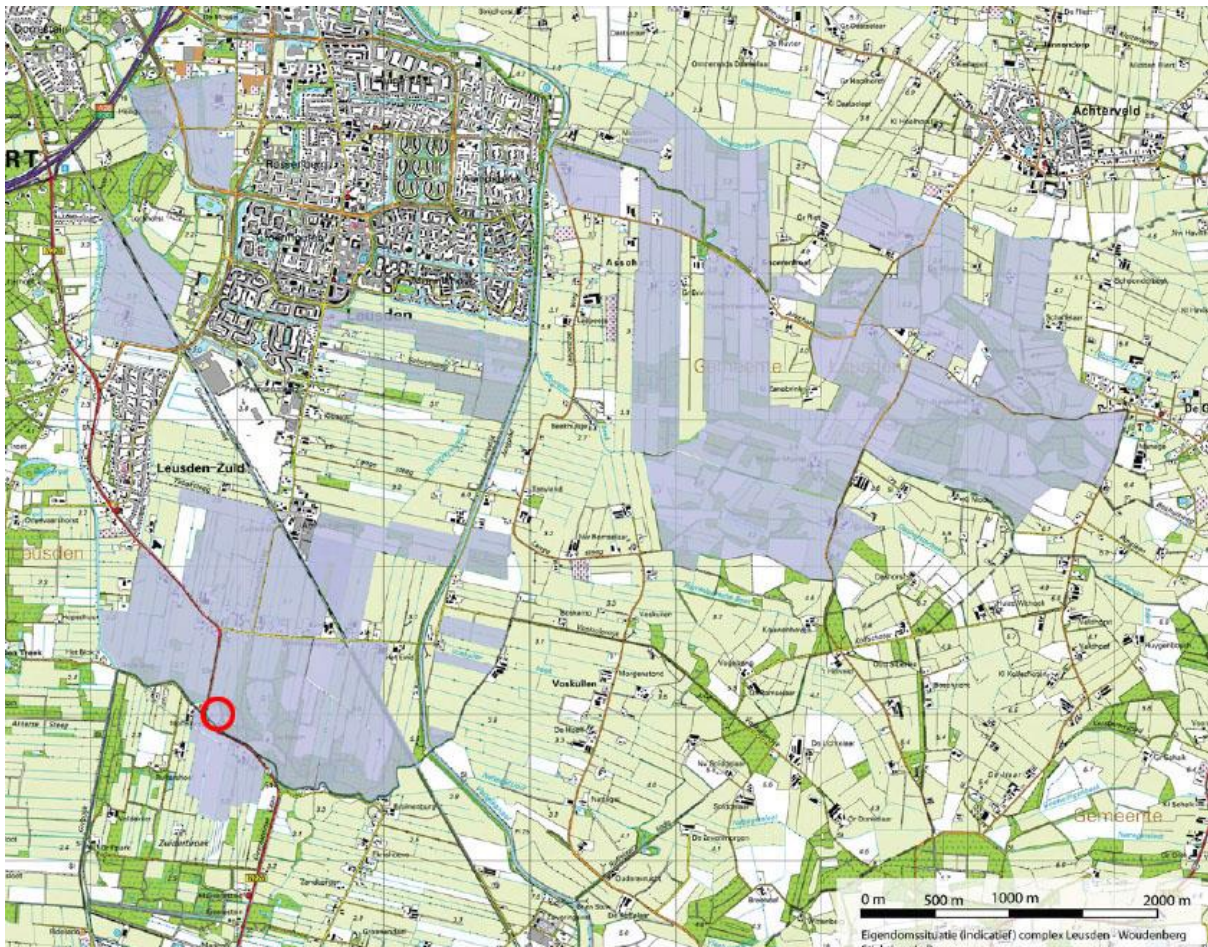
Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Leusden ligt verspreid over verschillende deelgebieden Landgoed De Boom (zie afbeelding 1). Landgoed De Boom is een groot landgoed dat integraal is ingebed in zijn omgeving en binnen de regio. Het landgoed vervult verschillende functies voor landbouw, natuur, recreatie en toerisme en waterbeheer.

Het landgoed is meer dan 1000ha groot en ligt voor een groot deel in de Ecologische Hoofdstructuur. het landgoed vormt een cruciale schakel in het ecologische netwerk van de Gelderse Vallei en is één van de parels in de verbinding tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe: het Groene Vallei lint. Het landgoed bestaat naast bos- en natuurgebieden voor een groot deel ook uit landbouwgronden. Voor de duurzame instandhouding is het landgoed mede afhankelijk van de opbrengsten uit bosbouw, huuroopbrengsten uit de aanwezige opstallen en pachtinkomsten van landbouwgronden en -bedrijven.



Afbeelding 1: ligging gronden Landgoed De Boom, de ligging van het plangebied binnen het landgoed is aangeduid met een rode cirkel
bron: Stichting De Boom / DLG

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het nutstuin gedeelte van Huize De Boom. De bestaande bebouwing bestaat uit een voormalige tuinmanswoning, een oranjerie, wagenschuur en een (verwilde) voormalige moestuin met zaaibedden en kassen. Het plangebied bevindt zich aan de Arnhemseweg 105 in het buitengebied van de gemeente Leusden, op de grens met de gemeente Woudenberg (zie afbeelding 2). De oranjerie en de wagenschuur zijn aangewezen als rijksmonument binnen het complex van Huize De Boom (monumentnummers 524210 en 524211). De tuinmanswoning is in het verleden verbouwd en in cultuurhistorisch opzicht daardoor weinig waardevol.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd het nutstuingedeelte binnen het complex van Huize De Boom weer in ere te herstellen. Ook wordt hiermee invulling gegeven aan de afspraken die in het landgoedconvenant tussen de gemeente Leusden, de Provincie Utrecht, Waterschap Vallei en Veluwe en Stichting De Boom zijn gemaakt over sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en compensatie van een onrendabele maatschappelijke herbestemming van Groot Zandbrink.

Uitgangspunt is de sloop van de bestaande tuimanswoning. In plaats daarvan zal een nieuw bouwvolume worden terug gebouwd van 1000m³ mede ter compensatie van een onrendabele maatschappelijke herbestemming tot groenactiviteitencentrum van de (voormalige) boerderij Groot Zandbrink aan de Postweg 2 in Leusden. Het nieuwe gebouw kan naast wonen worden gebruikt voor kantoor aan huis. Aangezien het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 voor woningen geen grotere woning inhoud toelaat dan 600m³, is voorliggend plan in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Vanwege het feit dat Stichting De Boom, als eigenaar van de gronden en opstallen, een nieuwe gebruiker zoveel mogelijk de ruimte wil bieden om tot een goede invulling te komen, is ervoor gekozen het bestemmingsplan Buitengebied partieel te herzien en zodoende de beoogde ontwikkeling planologisch te verankeren zodat binnen de gegeven kaders naar eigen inzicht een bouwplan kan worden gerealiseerd.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de gronden die deel uitmaken van het voormalige nutstuingedeelte zoals dat aanwezig is binnen het complex van Huize De Boom, bestaande uit: de moestuin, de voormalige tuimanswoning, de wagenshuur en de oranjerie. Binnen de begrenzing van het plangebied zijn tevens nog een oude kas aanwezig en een tuinmuur.



Afbeelding 2: ligging plangebied met rechtsonder Huize De Boom, bron: Google earth, bewerking Adviesbureau Haver Droeze

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende plan het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied 2009, dat op 2 april 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad van Leusden. Gedeputeerde Staten van Utrecht hebben het plan op 8 december 2009 op hoofdlijnen goedgekeurd. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming "Wonen", waarbij 1 woning is toegestaan. De omliggende percelen, waaronder de moestuin hebben de bestemming "Bos en Natuurgebied". De gronden liggen tevens binnen de begrenzing van het gebied dat is voorzien van de (dubbel)bestemming "Landgoed".

Met deze herziening wordt de woonbestemming gehandhaafd binnen een maatwerkoplossing voor werken en wonen conform afspraken, die zijn gemaakt tussen de gemeente Leusden en Stichting De Boom.

1.4 Opbouw en leeswijzer

In het onderhavige bestemmingsplan Herziening Bestemmingsplan Buitengebied - Landgoed De Boom, nutstuin worden enkele onderdelen van de plankaart en de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 herzien. Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, regels en een digitale verbeelding (plankaart). Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de RO standaarden 2012. Ook voldoet het plan aan de eisen uit de Wro inzake digitale raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen.

Na deze algemene inleiding zal in de komende hoofdstukken aandacht worden besteed aan de gebiedsvisie die aan de planvorming ten grondslag ligt (hoofdstuk 2 Planbeschrijving). Daarna worden de beoogde ontwikkelingen afgezet tegen de rijks-, provinciaal- en gemeentelijke beleidskaders (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4, Hoofdstuk 5 en 6 komen de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken aan de orde. In hoofdstuk Hoofdstuk 7 worden de wateraspecten behandeld. In hoofdstuk 8 is de juridische Planbeschrijving opgenomen. Hoofdstukken Hoofdstuk 9 en Hoofdstuk 10 geven een overzicht van de economische respectievelijk maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Geschiedenis

In 1818 heeft de heer W.H. de Beaufort de Leusbroekse hoeve 'aan 't Hek' aangekocht. In de periode daarna werd door zijn nakomelingen nog een aantal hoeven, hofsteden en woeste gronden in de gemeente aangekocht. In 1878 werd door A.J. de Beaufort gestart met de bouw van Huize "De Boom". Door aankoop en vererving is het landgoed anno 2012 uitgegroeid tot een oppervlakte van ruim 1000ha. Het landgoed werd door de laatste particuliere eigenaar vanaf 1948 ingebracht in een stichting: Stichting De Boom. Doel van de Stichting is het zoveel mogelijk in stand houden van het landgoed met de traditionele lijnen van waaruit het landgoed vanaf 1879 is beheerd en bestuurd.

De historische buitenplaats De Boom gelegen aan de Arnhemseweg 107 is in 1878-1879 gesticht door A.J. de Beaufort (1855-1929) en vormt onderdeel van het grotere landgoed (1000ha), dat zich uitstrekt over twee gemeenten (Leusden en Woudenberg). Landgoed De Boom wordt gekenmerkt door een verweving van landbouw, een cultuurhistorisch belangrijk landschap en natuur. Het landgoed ligt binnen een reeks landgoederen langs de Heiligenbergerbeek en grenst aan de landgoederen Den Treek en Geerestein. De naam De Boom is mogelijk afgeleid van een boerderij met die naam, die ten zuiden van de Heiligenbergerbeek (vroeger: Lunterse beek geheten) heeft gestaan. De naam werd ook eer aangedaan door een enorme boom bij de toegangsbrug naar het huis, waarop allerlei aankondigingen en bekendmakingen werden aangeplakt. De Boom was hierdoor een begrip bij de bevolking geworden.

Vlakbij het hoofdgebouw werd een fazantenren in de vorm van een tuinprieeel geplaatst. Aan de overzijde van de Arnhemseweg (gemeente Woudenberg) werden tegenover het hoofdgebouw een koetshuis en een jachthuis gebouwd. Vanaf de Arnhemseweg gaf een ijzeren brug over de beek tussen twee witgeschilderde hekpalen toegang tot het park. Deze brug is in de Tweede Wereldoorlog opgeblazen en later vervangen door een betonnen brug, voorzien van een bakstenen balustrade. Aan de noordzijde van het park werd aan de Leusbroekerweg een smeedijzeren toegangshek tussen natuurstenen hekpalen geplaatst. Rond het huis werd een park in Engelse landschapsstijl aangelegd. Het plangebied bevindt zich in het zuidwestelijke deel van het parkbos.

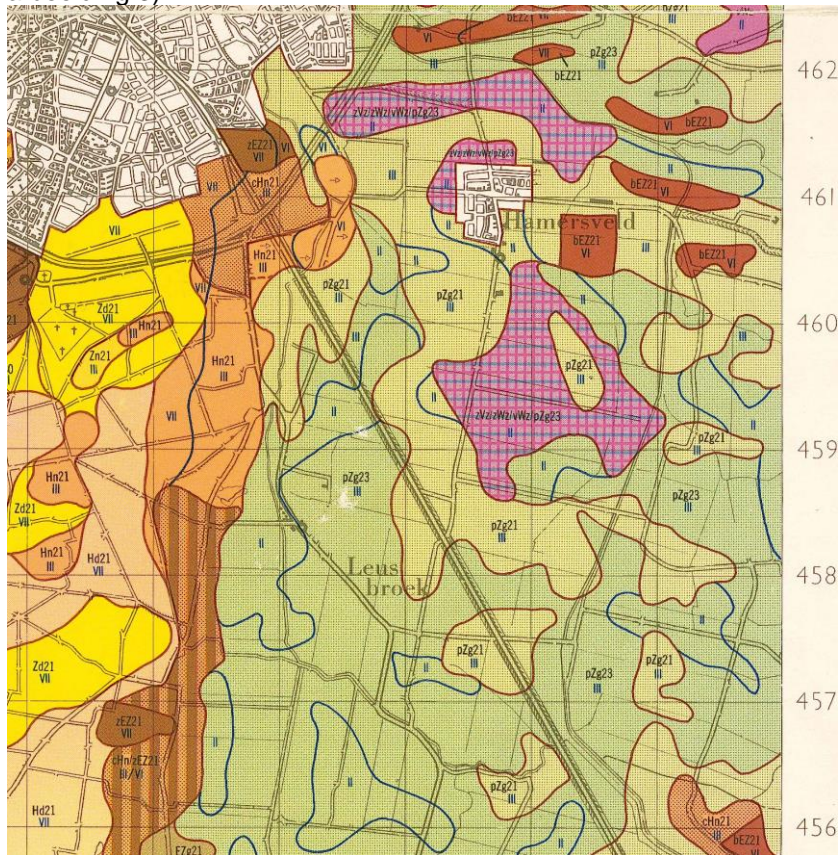
2.2 Geomorfologie en water

De Gelderse Vallei is ontstaan door een landijstong en loopt naar het Westen toe geleidelijk af tot aan de hogere oostflank van de Utrechtse Heuvelrug. Overwegend noord-westelijke winden hebben later grote delen van het gebied bedekt met fijn stuifzand in de vorm van kleine plateaus, zandruggen en paraboolduinen. De beken in de Gelderse Vallei ontspringen in het Veluwegebied en stromen in westelijke richting. De Utrechtse Heuvelrug blokkeerde een vrije afwatering naar het westen, waardoor alle beken naar hetzelfde lage punt werden gedwongen en uiteindelijk via de Lunterse beek en de Barneveldsche beek in de Eem uitkwamen. Ten oosten van de Utrechtse Heuvelrug was het gebied door de slechte afwatering zo nat, dat plaatselijk hoogveen tot ontwikkeling kwam.

Door de geomorfologische opbouw in dekzandruggen en laagten en vroegere overstromingen, kent het gebied een tweedeling in de bodemopbouw. De dekzandruggen bestaan uit armere drogere zandgronden (veldpodzolen). De lagere gebieden werden in het verleden overstromd en bestaan uit rijkere en natte zand- en beekkleigronden (beekeerdgronden). Op sommige plaatsen in het gebied heeft veenontwikkeling plaatsgevonden. Het gebied heeft eeuwenlang te kampen gehad met wateroverlast. In het zuiden van de Gelderse Vallei zorgde de Nederrijn regelmatig voor overstromingen. Het bekenstelsel voerde veel water aan van de Veluwe, dat via de Eem naar de voormalige Zuiderzee werd afgevoerd. Kwelwater verzamelde zich in de lagere delen aan de voet van de Heuvelrug. Door afgraving van het hoogveen bij Veenendaal, nam de wateroverlast toe. Met een stelsel van noord-zuid lopende watergangen probeerde men de wateroverlast tegen te gaan. Pas met de afsluiting van de Zuiderzee en de aanleg van het Valleikanaal was de waterafvoer in het gebied afdoende gereguleerd.

Landgoed De Boom wordt sterk beïnvloed door zowel oppervlakte- als grondwater. Verschillende beken zoals de Lunterse Beek, de Modderbeek en Moorsterbeek stromen hier samen en vormen van ouds een knooppunt van waterlopen. Daarnaast is sprake van kwel uit de diepere ondergrond dat als gevolg van de druk van de Utrechtse Heuvelrug en het Veluwe massief hier naar boven komt. Op de dekzandruggen treedt ondiepe kwel op.

De bodemverschillen en waterhuishouding zijn bepalend voor de ontwikkeling en gebruiksmogelijkheden voor bosbouw, natuur en landschap, maar ook voor de landbouw (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: uitsnede bodemkaart,
bron: Stiboka

2.3 Planlocatie

Het plangebied bevindt zich ten zuidwesten van Huize De Boom en maakte deel uit van het nutstuingebed dat werd aangelegd als onderdeel binnen de in Engelse landschapsstijl ontworpen parktuin van de historische buitenplaats.

Doordat de moestuin is ommuurd vormt deze een wat geïsoleerde hoek binnen het parkbos. De tuinmanswoning staat buiten het ommuurde gedeelte van het terrein en staat daardoor letterlijk wat op zichzelf (zie afbeelding 4).



Afbeelding 4: de bestaande bebouwing gezien vanuit de moestuin

De oranjerie (afbeelding 5), tuinmanswoning (afbeelding 6), ommuurde moestuin, de wagenschuur (afbeelding 7) en diverse schuren zijn in de periode tussen 1879 en 1881 gebouwd. Doordat de tuinmanswoning is verbouwd, maakt deze net als de houten schuur aan de noordzijde van de moestuin, (zie afbeelding 8) geen deel uit van het als rijksmonument beschermde complex van Huize De Boom.



Afbeelding 5: de bestaande Oranjerie



Afbeelding 6: de bestaande (verbouwde) tuinmanswoning, rechtsachter is de oranjerie zichtbaar



Afbeelding 7: de wagenshuur, rechts is een deel van de oranjerie zichtbaar



Afbeelding 8: de houten schuur ten noorden van de moestuin

2.4 Uitwerking ruimtelijke inpassing

Het gemeentelijke beleid is gericht op het behoud en het versterken van een mooi buitengebied met toekomst. Uitgangspunten van dit beleid zijn om in een recreatief aantrekkelijk landschap waar de natuur- en milieuwaarden worden behouden en versterkt, een duurzaam en economisch rendabele landbouw te realiseren. Binnen de ontwikkeling van een vitaal en kwalitatief hoogwaardig platteland behoort ook de versterking van het landschap per landschapstype.

Vanwege de ligging binnen het complex van de historische Buitenplaats is met name de daarbinnen aanwezige structuur leidend geweest voor de ruimtelijke inpassing. Bij de uitwerking van het plan dient te worden gestreefd naar een inrichting die de oorspronkelijke structuur zoveel mogelijk intact laat en die aansluit bij de principes van de buitenplaatsopzet met behoud van bijzondere elementen, waaronder de voormalige kassen (zie afbeelding 9) en de moestuin.



Afbeelding 9: de voormalige kassen die aan de zuidzijde van de muur aan de noordzijde van de moestuin

2.4.1 Nieuwe bebouwing

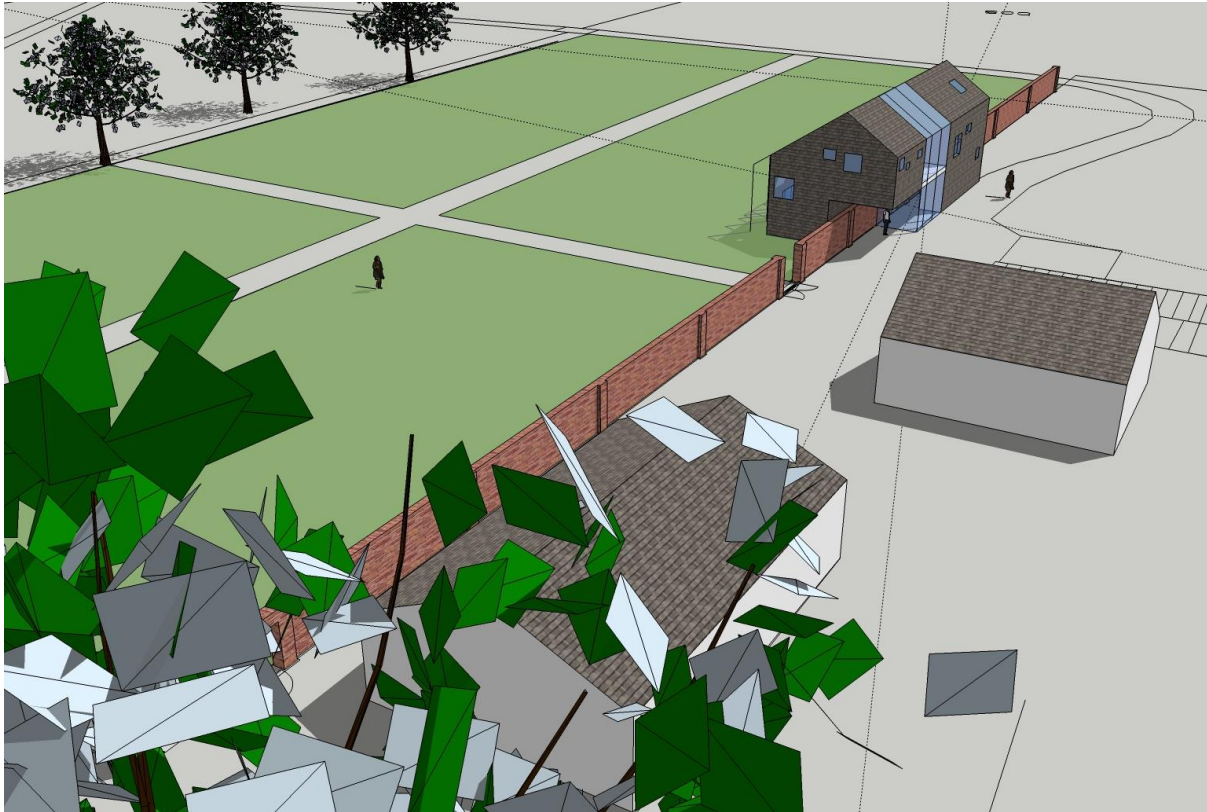
Stichting De Boom heeft ervoor gekozen om de kavel met daarop de bestaande en te amoveren tuinmanswoning, de moestuin, de oranjerie en de wagenschuur in erfpacht uit te geven. Overeenkomstig de maatschappelijke doelstellingen van Stichting De Boom geldt als voorwaarde dat de moestuin, de oranjerie en de wagenschuur in oude luister worden hersteld. In ruil daarvoor biedt Stichting De Boom een toekomstig gebruiker in beginsel vrijheid om binnen de geldende kaders en rekening houdend met de wensen van het landgoed een bouwplan te ontwikkelen dat aansluit bij het plan voor de moestuin, de oranjerie en de wagenschuur. Uiteraard dient daarbij ook rekening te worden gehouden met de randvoorwaarden en de aanbevelingen uit het Landschaps Ontwikkelingsplan. In opdracht van Stichting De Boom is daartoe een referentieplan ontwikkeld dat ter toetsing is voorgelegd aan Welstand, die hierover positief heeft geadviseerd. De presentatie van het beoordeelde voorlopig ontwerp maakt als Bijlage 1 deel uit van dit bestemmingsplan.



*Afbeelding 10: impressie nieuwbouw gezien vanaf de nutstuin zijde
bron: Van den Berg Architecten, Houten*

Het plan gaat uit van het restaureren van de bestaande nutstuin en opstallen. De bestaande tuinmanswoning wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. In 2010 is een eerste schetsplan ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Welstand en Monumenten. Uit het principe-advies (Bijlage 2) komt naar voren dat gebleken is dat de gemeentelijke monumentencommissie en ook de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed niet afwijzend staan tegen de sloop van de bestaande tuinmanswoning.

Als kanttekening wordt meegegeven dat een nieuwe woning op een goede wijze dient te worden ingepast in de omgeving van het landgoed. Het referentieplan zoals dat in opdracht van Stichting De Boom is ontwikkeld (afbeeldingen 10 en 11), dient daarbij als referentiekader. Het uiteindelijke bouwplan zal voor advies worden voorgelegd aan de commissie Welstand. Bij de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met de in paragraaf 3.3.4 vermelde criteria.



*Afbeelding 11: impressie nieuwbouw met rechts de bestaande wagenshuur en de Oranjerie
bron: Van den Berg Architecten, Houten*

2.5 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Per 1 oktober 2012 geldt op grond van de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 Barro dat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de actuele regionale behoefte en, indien uit die beschrijving blijkt dat er sprake is van een actuele behoefte, tevens wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.

De Ladder kent 3 treden die treden die achter elkaar worden doorlopen:

Trede 1: is er een regionale behoefte?

Trede 2: is (een deel van de) regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?

Trede 3: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

In paragraaf 2.4.1 is toegelicht dat het plan uitgaat van sloop en vervangende nieuwbouw. Gelet op het feit dat de woning in de bestaande situatie wordt bewoond kan worden gesteld dat vervangende nieuwbouw aansluit bij de regionale behoefte. Het plangebied is een bestaande woonlocatie en kan daarom worden gezien als bestaande verstedelijking. Hiermee zijn de vragen uit trede 1 en 2 beantwoord. Aangezien met de plannen binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien in de regionale behoefte, behoeven deze geen nadere motivering meer op basis van trede 3.

Het aspect duurzaamheid is nader uitgewerkt in de volgende paragraaf.

2.6 Duurzaamheid

Het wettelijk kader ten aanzien van het aspect duurzaamheid is vastgelegd in het Bouwbesluit. Toetsing hieraan vindt plaats bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie.

Ook in de Provinciale Ruimtelijke Verordening is bepaald dat in de toelichting op een plan inzichtelijk dient te worden gemaakt op welke wijze rekening wordt gehouden met energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen. Het algemene kader voor het milieu- en duurzaamheidsbeleid van de gemeente Leusden is opgenomen in het Milieubeleidsplan 2009 - 2015, zoals beschreven in paragraaf 3.3.5. De ambities van de gemeente richten zich op het ontwikkelen van een goed en duurzaam leefklimaat.

De gemeente vindt "duurzaam bouwen" belangrijk en heeft in het Milieubeleidsplan vastgelegd dat gewerkt wordt met het instrument GPR-gebouw. GPR gebouw is een (digitaal) instrument waarmee het niveau van duurzaamheid voor de thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde kan worden bepaald. Het instrument kan worden gebruikt bij nieuwbouw van woningen, kantoren en scholen. GPR - scores worden uitgedrukt in een 'rapportcijfer' waardoor duurzaamheid meetbaar wordt.

Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 1 januari 2011 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,6. Per 2015 wordt de EPC 0,4 en in 2020 streeft men naar een EPC van 0; bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal. Vanaf 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100m²).

Voor 2014 worden de volgende eisen gesteld aan nieuwbouw:

- de minimale isolatiewaarde voor dichte uitwendige scheidingsconstructies bedraagt $R_c=3,5$;
- de maximale U-waarde voor ramen (glas en kozijn) en deuren bedraagt 1,65;
- de minimale EPC waarde is afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek conform NEN 7120;
- er dient voldaan te worden aan de Milieuprestatie Gebouw (MPG).

Zoals aangegeven vormt het bouwplan geen onderdeel van dit bestemmingsplan. De uitwerking van maatregelen gericht op energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen zal deel uitmaken van het verdere ontwerpproces. Vanwege het type en de omvang van het project is het niet mogelijk om op grotere schaal maatregelen te treffen die doorwerken in de duurzaamheid van bijvoorbeeld een hele wijk. Wel kan worden gedacht aan toepassing van actieve en passieve zonne-energie.

2.6.1 Conclusie

De gemeente heeft haar ambities ten aanzien van duurzaamheid vastgelegd in het Milieubeleidsplan. Voor onderhavige plannen is relevant dat voor nieuwbouw gebruik dient te worden gemaakt van de GPR-gebouw methode en dat de EPC norm 10% strenger is gesteld dan de normen op rijksniveau.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 definitief vastgesteld en geeft een totaal beeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in het PKB Structuurschema Militaire Terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

De nationale belangen die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in de ontwerp AMvB Ruimte. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren en verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur, krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Het Rijk formuleert 3 hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn;
- Woon- en werk aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en zoveel mogelijk benutting van bestaande locaties.

In dat kader zijn door het Rijk de volgende Nationaal Ruimtelijke Belangen geformuleerd die betrekking hebben op het energie netwerk, mobiliteit en bereikbaarheid, milieukwaliteit, water, natuur, ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. De algemene hoofddoelen zijn regionaal uitgewerkt: Midden Nederland omvat veel natuurgebieden en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan het (inter)nationale natuurnetwerk. Daarnaast kent de regio belangrijke cultuurhistorische waarden.

Voor onderhavig plan is daarbij van belang dat overheden, burgers en bedrijven daarbij de ruimte krijgen om oplossingen te creëren en verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier zullen doen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

3.1.2 *AMvB Ruimte*

Op 1 juli 2008 is de Wro in werking getreden. De Wro voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, Provincie en Gemeente. Ook de bevoegdheden zijn voor zowel de beleidsvorming als voor de uitvoering ingrijpend gewijzigd. Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen gaan realiseren.

Voor die belangen die juridisch doorwerking behoeven, is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte of Barro genoemd, het aangewezen instrument. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De AMvB Ruimte bevatte in eerste instantie een beleidsneutrale vertaling van de bestaande ruimtelijke kaders uit de PKB's: Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. In juni 2011 zijn de onderwerpen voor de grote rivieren, het kustfundament, defensieterreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam definitief vastgesteld. Onderwerpen als Herijking EHS en een vereenvoudigd EHS-regime en de bepalingen van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de toepassing van windenergie volgen later. De inwerkingtreding vindt gefaseerd plaats, het eerste deel op 30 december 2011.

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken in provinciale verordeningen en bestemmingsplannen, zoals:

Bundeling verstedelijking en landelijk gebied

Zoals aangegeven in de AMvB Ruimte en de beleidsuitgangspunten uit de Nota Ruimte zo beleidsneutraal mogelijk omgezet. Ten aanzien van de verstedelijking gaat het Rijk nog altijd uit van het bundelen van verstedelijking, zodat steden eenvoudiger kunnen worden ontsloten en infrastructuur en voorzieningen optimaal kunnen worden benut. Concentratie van nieuwe bebouwing beperkt ook de noodzaak om de open ruimte te gebruiken voor bebouwing, waardoor de variatie in de stad en land behouden blijft. De provincie moet op grond van het ontwerpbesluit in een verordening regels maken die ervoor zorgen dat nieuwe bebouwing binnen het bestaande bebouwde gebied komt, of aansluitend daarop, of in nieuwe clusters daarbuiten. Verspreide bebouwing kan worden toegestaan als die bebouwing qua functie gebonden is aan het buitengebied of als die bebouwing past binnen specifieke regels van de Provincie gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, zoals bijvoorbeeld een "rood-voor-groen regeling" en een "ruimte-voor-ruimte regeling". Daarbij moeten eisen worden gesteld aan de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing buiten het bestaande bebouwde gebied, zodat langdurige leegstand en verpaupering worden tegengegaan.

In de SVIR is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. De Ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Barro opgenomen (artikelen 1.1.1. en 3.1.6) De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Doel is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van het optimaal benutten van de ruimte in stedelijke gebieden. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is uitgewerkt in paragraaf 2.5.

EHS

Om de biodiversiteit in Nederland te beschermen, in stand te houden en verder te ontwikkelen heeft het Rijk de ecologische hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De Provincie is verantwoordelijk voor de aanwijzing en begrenzing in een verordening van de gebieden die de EHS vormen. Deze begrenzing kan alleen worden gewijzigd om ecologische redenen (als het de EHS ten goede komt) als ruimtelijke ontwikkelingen compensatie door grenswijzigingen nodig maken of als toepassing van de saldobenadering tot grenswijziging leidt.

Ook kleinschalige ontwikkelingen kunnen aanleiding zijn voor een grensaanpassing. Voor de EHS geldt het "nee, tenzij" principe: alle nieuwe activiteiten die de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS significant aantasten, zijn verboden tenzij sprake is van groot openbaar belang, er geen andere mogelijkheden voor realisatie zijn en de negatieve gevolgen worden beperkt en gecompenseerd. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor gebieden die deel uitmaken van de EHS dient rekening te zijn gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De verordening moet een regeling over compensatie bevatten die er ten minste voor moet zorgen dat er geen netto verlies aan oppervlakte, samenhang of kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur optreedt en dat compensatie op de juiste wijze plaatsvindt. De verantwoording hiervan dient deel uit te maken van de toelichting van het bestemmingsplan. Ook dienen in de provinciale verordening regels te worden opgenomen inzake de invulling, uitvulling, uitvoering en verantwoording van de saldobenadering van op basis van een bestemmingsplan toegestane activiteiten die afzonderlijk niet passen binnen het nee, tenzij regime, maar die door compensatie per saldo positief bijdragen aan de EHS.

In het regeerakkoord is aangegeven dat natuur, ruimte en economie kerntaken zijn van de provincies. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het EHS beleid wordt daarom neergelegd bij de provincies. Daartoe zal de EHS eerst worden herijkt. De inzet is om te komen tot een herijkte EHS die de natuurgebieden van (inter)nationale betekenis omvat en waarvan het beheer structureel betaalbaar is. Momenteel vindt met de verschillende provincies overleg plaats over de Herijking van de EHS en het vereenvoudigen van het EHS-regime.

Nationale Landschappen

De 20 Nationale Landschappen zijn gebieden met zeldzame en kenmerkende landschapskwaliteiten. De provincies moeten in een verordening het planologisch regime voor de nationale landschappen opnemen volgens het "ja, mits" regime. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, zolang de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt en nieuwe bebouwing wordt gebundeld. De verordening moet binnen het nationaal landschap ruimte geven voor nieuwbouw van woningen, maar hooguit voor de eigen bevolkingsgroei, waarbij de Provincie het maximaal aantal woningen vaststelt (inclusief de woningen die door herstructurering en intensivering beschikbaar komen). Bij bevolkingskrimp kan van deze regel worden afgeweken.

3.2 Provinciaal Beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2025

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2025 en Verordening (vastgesteld 4 februari 2013) geven het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht weer. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is een structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening. Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRS gaat daarom vergezeld van een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) die bindend is voor de gemeenten. De PRV beperkt zich tot onderwerpen die in de PRS zijn aangemerkt als provinciaal belang. Echter, niet alles wat van provinciaal belang is staat zonder meer in de PRV. Bij het beleid in de PRS is telkens aangegeven of en zo ja wat van dat beleid via de PRV doorwerkt naar gemeenten.

De provincie Utrecht baseert haar voorgenomen ontwikkeling tot 2025 op drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Voorgenomen ontwikkeling landelijk gebied

Ontwikkeling van de kwaliteit van het landelijk gebied is noodzakelijk omdat deze bijdraagt aan het vestigingsmilieu. Uiteraard is daarbij essentieel dat stad en land goed met elkaar zijn verbonden. De aantrekkelijkheid van het landschap wordt in belangrijke mate bepaald door de kernkwaliteiten. De door de provincie voorgestane ontwikkeling richt zich op behoud en versterking van de kernkwaliteiten. Dit sluit vaak aan bij de cultuurhistorie van het landschap.

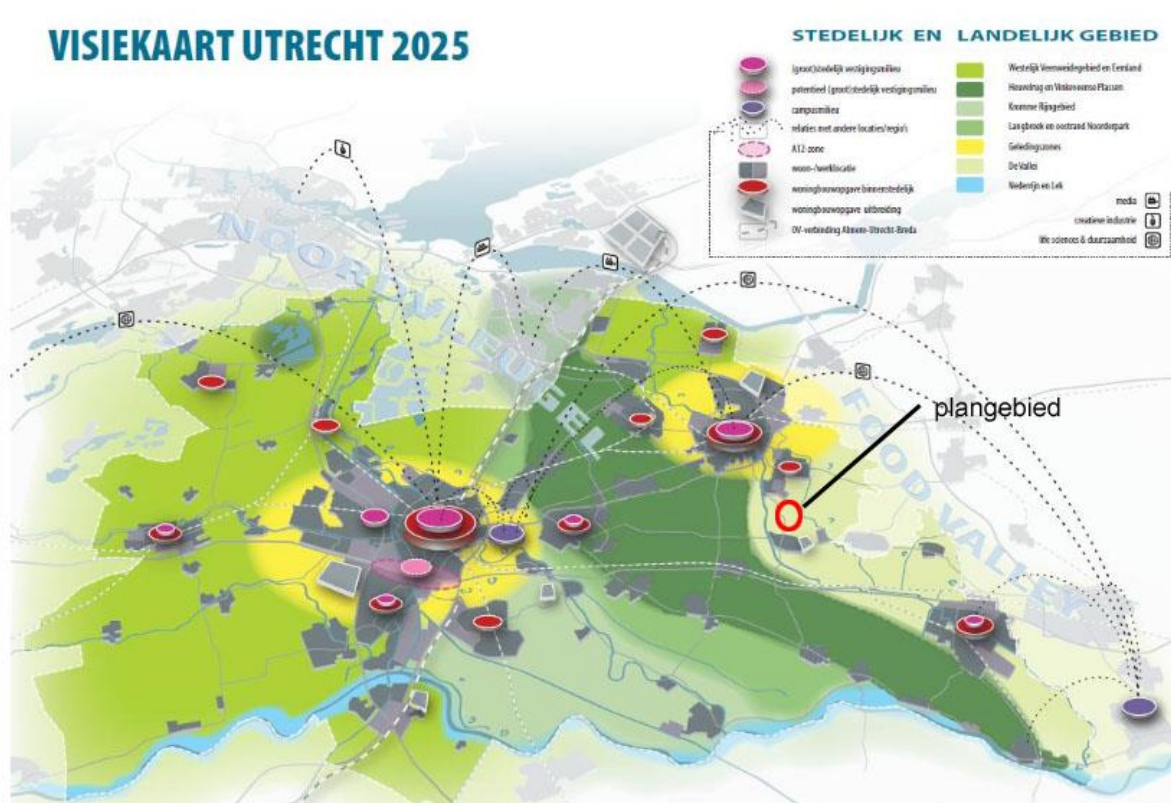
Voor de ontwikkeling van een economisch vitale landbouw biedt de provincie ruimte, ook vanwege de rol die de landbouw heeft bij het in stand kunnen houden van het aantrekkelijke agrarische cultuurlandschap. De landbouw is nog steeds de belangrijkste drager van het landelijk gebied. Goede productieomstandigheden en innovatiekracht geven de landbouw het noodzakelijke blijvend economisch perspectief. Ook professionalisering van de landbouwverbreding, zoals door zorg-, en recreatief en toeristisch aanbod, natuurbeheer, het leveren van streekproducten en de productie van duurzame energie (w.o. het benutten van reststromen en productie van groene grondstoffen) dragen bij aan dit perspectief.

Op grond van Europees beleid heeft de provincie ook een verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de natuur. Biodiversiteit en beleefbare natuur dragen echter ook bij aan het aantrekkelijke vestigingsklimaat van de provincie. Verbetering van de wisselwerking tussen het bodem-, en watersysteem, de natuur en het menselijk handelen, moet een kwaliteitsverbetering van de natuur opleveren.

Koers Open agrarische cultuurgebieden

Deze koers is opgenomen voor de bijzonder open agrarische cultuurlandschappen, met name in het westen van de provincie en ten noorden van de stad Utrecht (zie afbeelding 12). De waarde van deze gebieden is vaak zodanig dat ze zijn aangemerkt als nationaal landschap. De provincie richt zich op behoud van de openheid. Naast openheid is hier veelal ook sprake van cultuurhistorisch waardevolle patronen zoals slagenlandschappen met boerderijlinten. Onze koers richt zich ook op behoud en versterking daarvan. Versterking van de grondgebonden veehouderij kan bijdragen aan het behoud van de open agrarische cultuurgebieden.

VISIEKAART UTRECHT 2025



Afbeelding 12: Uitsnede Visiekaart Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie. De rode, open, ovaal geeft het plangebied aan,
bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Algemene beleidslijn landelijk gebied, Object: gehele landelijk gebied

De provincie voert een terughoudend beleid ten aanzien van nieuwe stedelijke functies in het buitengebied. Daar waar nieuwe stedelijke functies kunnen bijdragen aan de provinciale belangen in het landelijk gebied, bieden wij speelruimte via ons kwaliteitsinstrumentarium. Zo mogelijk proberen wij, op gebiedsniveau en in samenspraak met de gemeente kwaliteitsverbetering te stimuleren daartoe geeft de provincie geen definitie van kwaliteit, maar heeft zij een aantal thema's geformuleerd. De traditionele, regulerende, rol van de provincie in het buitengebied evolueert. De Provincie wil niet slechts ontwikkelingen voorkómen die de kwaliteit van dat landelijk gebied bedreigen, maar ook gunstige ontwikkelingen stimuleren. Dit geldt zowel voor de kernrandzones als elders in het landelijk gebied.

Voor De Vallei, waar het plangebied deel van uitmaakt, ligt de uitdaging volgens de provincie om op lokaal niveau door middel van maatwerk elementen toe te voegen die de functionaliteit en de kwaliteit van het gebied versterken. Met name het passend herbestemmen van vrijkomende agrarische percelen waarbij de vrijgekomen gronden zoveel mogelijk ten goede komen aan de grondgebonden bedrijven. Door gebruik te maken van rood voor groen arrangementen worden erven en bossen weer met elkaar verbonden op een manier die wezenlijk bijdraagt aan het weer robuust maken van het groene netwerk.

Het beleid is voorts gericht op het behouden en versterken van de volgende kernkwaliteiten van de Gelderse Vallei die bestaat uit de volgende onderdelen:

- rijk gevarieerde kleinschaligheid;
- stelsel van beken, griften en kanalen;
- Grebbelinie;
- overgang van Vallei naar Stuwwal.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op artikel 4.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van deze bepaling mogen PS regels stellen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. De Provinciale Ruimtelijke Verordening bevat algemene regels over de inhoud van bestemmingsplannen, projectbesluiten, beheersverordeningen, inpassingsplannen en uitwerkings- of wijzigingsplannen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De onderwerpen en verordeningen volgens uit de Provinciale Structuurvisie en het ontwerp-besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte). De verordening richt zich op de inhoud van bestemmingsplannen. Het gaat hierbij niet alleen om de inhoud van een bestemmingsplan in strikt juridische zin (plankaart en regels) maar ook om eisen aan de toelichting bij een bestemmingsplan. De Provinciale Ruimtelijke Verordening is vastgesteld op 4 februari 2013.

Voor onderhavige plannen zijn de volgende bepalingen relevant:

- *Pijler duurzame leefomgeving*

Hoofdstuk 2 bevat bepalingen ter bescherming van veenweidegebieden die kwetsbaar zijn voor oxidatie, gebieden die van belang zijn voor de drinkwaterwinning en waterberging en winning van duurzame energie. Ter bescherming van de waarden kan zo nodig een aanlegvergunningstelsel of dubbelbestemming worden opgenomen in een bestemmingsplan. Zoals in afbeelding 13 is te zien ligt het plangebied in een gebied waar geen belangen spelen met betrekking tot infiltratie of waterberging.



Afbeelding 13: uitsnede kaart Bodem en Water Provinciale Ruimtelijke Verordening, bron: <http://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/>

- *Paragraaf Cultureel Erfgoed*

Het beleid is gericht op het behoud en versterken van het cultureel erfgoed. Daartoe zijn drie gebieden aangewezen: Historische buitenplaatsenzone, Militair erfgoed, Agrarisch cultuurlandschap en Archeologie. Het plangebied ligt blijkens afbeelding 14 binnen de grenzen van de historische buitenplaatsenzone. In artikel 2.10 is bepaald dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels kan bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarden. voor ontwikkelingen in de historische buitenplaatsenzone geldt als voorwaarde dat de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatsenzone wordt behouden en versterkt. De cultuurhistorische waarde van deze zone ligt met name in:

- de samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen;
- de zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de directe omgeving;
- de kenmerken van de buitenplaatsenzone in relatie tot het onderliggende landschap.



Afbeelding 14: Uitsnede kaart Cultuurhistorie
bron: <http://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/>

- *Hoofdstuk 4 Pijler Ontwikkeling Landelijk Gebied*

In artikel 4.2 is bepaald dat het landelijk gebied gevrijwaard dient te blijven van een ongebreidelde uitwaaiering van stedelijke functies. Een bestemmingsplan bevat daartoe in beginsel geen bestemmingen en regels die nieuwe verstedelijking toestaan. Nieuwe versterking is alleen onder specifieke voorwaarden toelaatbaar.

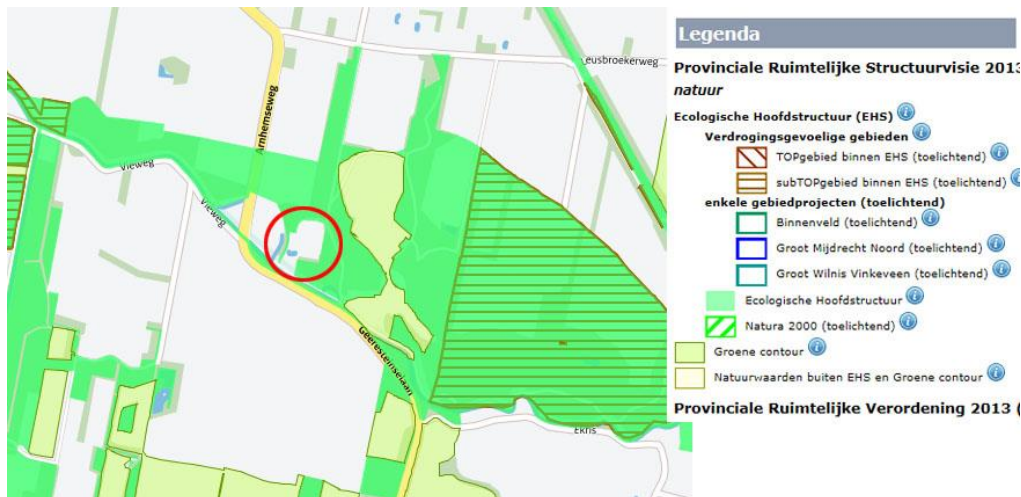
Onderhavige plannen gaan uit van vervangende nieuwbouw in combinatie met de uitvoering van maatwerkafspraken in het kader van ruimte voor ruimte en groen door rood en passen daarmee in het ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden zijn opgenomen in artikel 4.7. Voor onderhavig plangebied is voorts relevant dat het gebied deel uitmaakt van de Gelderse Vallei. In artikel 4.9 is bepaald dat bestemmingsplannen bestemmingen en regels dienen te bevatten ter beschermingen versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten (aanlegbepalingen en eventuele bebouwingbepalingen). De kernkwaliteiten zijn benoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.

Voor de Gelderse Vallei zijn de volgende kwaliteiten als kernkwaliteit benoemd:

- rijk gevarieerde kleinschaligheid;
- stelsel van beken, griften en kanalen;
- Grebbelinie;
- overgang van Vallei naar Stuwwal.

- *paragraaf Natuur*

In artikel 4.11 is bepaald dat een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid op de kaart "Natuur", als 'EHS' of 'groene contourgebied' bestemmingen en regels bevat die de wezenlijke waarden en kenmerken beschermen, in standhouden en ontwikkelen. Een ruimtelijk plan bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die per saldo leiden tot aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken. In afbeelding 15 is te zien dat het plangebied buiten de EHS ligt en dat het plangebied niet is aangewezen als waardevolle natuur, groene contour gebied of robuuste ecologische verbindingzone. Ook ligt het plangebied buiten het Stiltegebied.



Afbeelding 15: begrenzing EHS (donkergroen) en groene contourgebieden (lichtgroen), bron: <http://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/>

3.2.3 Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

Op 15 december 2009 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht het ontwerp van de partiële herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Nationale Landschappen vastgesteld voor alle Nationale Landschappen. Hiermee heeft het beleid uit de Streekplanuitwerking de status van Structuurvisie gekregen. De Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen (7 februari 2011) bevat de provinciale invulling van het begrip 'landschapskwaliteit'. Per gebied is een beschrijving gegeven van de kernkwaliteiten die bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in een gebied. Gemeenten wordt gevraagd de ambities uit de Kwaliteitsgids in hun beleid op te nemen en deze in bestemmingsplannen juridisch vast te leggen. Voor de Gelderse Vallei zijn de kernkwaliteiten als volgt geformuleerd:

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

De provincie beoogt het unieke karakter te waarborgen, te versterken en te ontwikkelen door de contrasten in de drie deelgebieden (Mozaïek, Stroken en het Binnenveld) te versterken en de verborgen structuren te behouden (zie afbeelding 16).



Afbeelding 16: uitsnede Ambitiekaart Gelderse Vallei, bron: Koepelkatern Kwaliteitsgids p. 23, provincie Utrecht <http://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/kwaliteitsgids/koepelkatern/>

3.3 Gemeentelijk Beleid

3.3.1 *Integrale Ontwikkelingsvisie Binnen in het Buitengebied 2004*

In 2004 heeft de gemeente de Ontwikkelingsvisie Binnen in het Buitengebied vastgesteld. Deze visie is gericht op het behoud en de versterking van een mooi buitengebied met toekomst. Het beleid hiervoor is langs drie sporen uitgezet:

1. realiseren van een duurzaam economisch perspectief voor de landbouw in Leusden;
2. bevorderen recreatief (mede)gebruik;
3. behoud en versterking van natuur- en milieuwaarden in aantrekkelijke landschappen.

Deze visie heeft een vertaling gekregen in onder meer het functieveranderingsbeleid, het nieuwe landgoederen beleid en het beleid voor recreatieve gebruiksmogelijkheden zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 en het in 2006 vastgestelde Landschapsontwikkelingsplan dat met name is gericht op het behoud en de versterking van natuur- en landschapswaarden. Beide documenten worden hierna uitgebreid behandeld, reden waarom niet nader wordt ingegaan op de Ontwikkelingsvisie.

3.3.2 *Landschaps Ontwikkelingsplan 2006*

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is in 2006 vastgesteld als uitwerking van het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost. De zonerings uit het Reconstructieplan is uitgangspunt voor de uit te werken ruimtelijke kwaliteit, waarbij het Reconstructieplan en het bestemmingsplan de mogelijke functies aangeven. Het LOP vormt het toetsingskader wat betreft landschap voor ruimtelijke ontwikkelingen en functieveranderingen.

De visie op hoofdlijnen is gericht op het in stand houden en verder ontwikkelen van een vitaal en kwalitatief hoogwaardig platteland met tal van economische activiteiten in een streekeigen en leesbaar landschap. Per landschapstype is de visie nader uitgewerkt ten aanzien van:

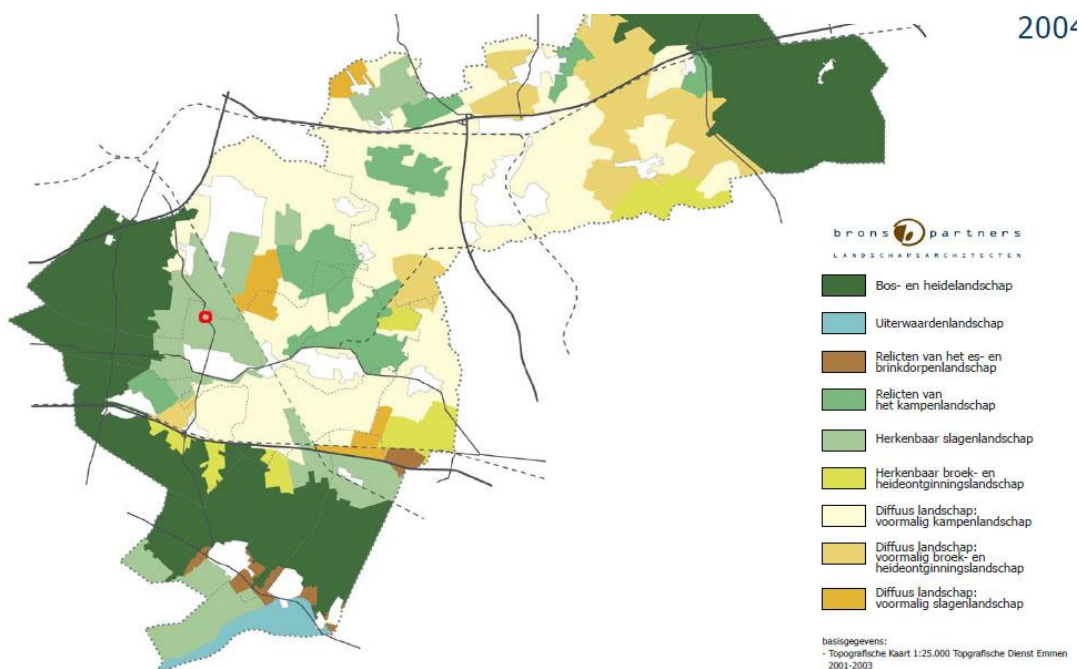
- erfinrichting en kleine landschapselementen
- spelregels voor nieuwe landgoederen
- inrichting van beken
- soortenbeleid

De planlocatie ligt binnen deelgebied: De Vallei. Dit oude dekzandgebied tussen Veluwe en Heuvelrug, is in de loop der tijd sterk veranderd. Het afwisselende landschap met een uitgebreid bekensysteem is deels - onder invloed van de landbouw - sterk getransformeerd, terwijl andere delen onder invloed van het beheer vanuit één eigenaar - veelal als landgoed - goed bewaard zijn gebleven. Binnen De Vallei kunnen ook nu nog (diffuse) kampenlandschappen, slagenlandschappen en broek- en heideontginningen worden onderscheiden. De planlocatie ligt in herkenbaar slagenlandschap (zie afbeelding 17).

De veengronden beslaan een relatief klein gebied binnen de Vallei, maar vertonen wel een zeer karakteristiek beeld. Aan de zuidzijde van de Utrechtse Heuvelrug in het Kromme Rijngebied en aan de noordoostzijde rond Leusden en Woudenberg werden vanaf de 11^e eeuw natte venige gronden uitgegeven ter ontginning. Bij Leusden en Woudenberg ontstond de ontginning vanaf de hogere delen, vanaf de dekzandruggen of de stuwwal zelf. In dit gebied ontstonden ook al vroeg de landgoederen van waaruit veelal opnieuw gronden in ontginning werden uitgegeven. Voor de ontginning was een goede ontwatering nodig waardoor een typisch landschap ontstond met smalle lange kavels, afgewisseld met watergangen: het slagenlandschap. Doordat de ontginning plaatsvond vanaf de dekzandruggen ontstond soms onregelmatige, bijzondere patronen in de ontginningen.

Door de langgerekte vorm van de kavels waren ook de erven langgerekte en smal. Verschillende functies langden achter elkaar op het erf. De boerderijen waren overwegend met de voorzijde op de weg georiënteerd. Het erf was vaak voorzien van een boomgaard en een moestuin, veelal omzoomd door een haag. Omdat het gebied tamelijk open was werden windsingels of bomerijen (essen) aangeplant. Om in de eigen behoefte te voorzien werden ook wel geriefbosjes aangeplant. De landgoederen ten noorden van Woudenberg, waaronder Landgoed De Boom, kent een geheel eigen beplantingsstructuur, deels binnen het stramen van de slagenverkaveling. Rond het hoofdhuis heeft de beplanting een eigen structuur: het landgoedpark.

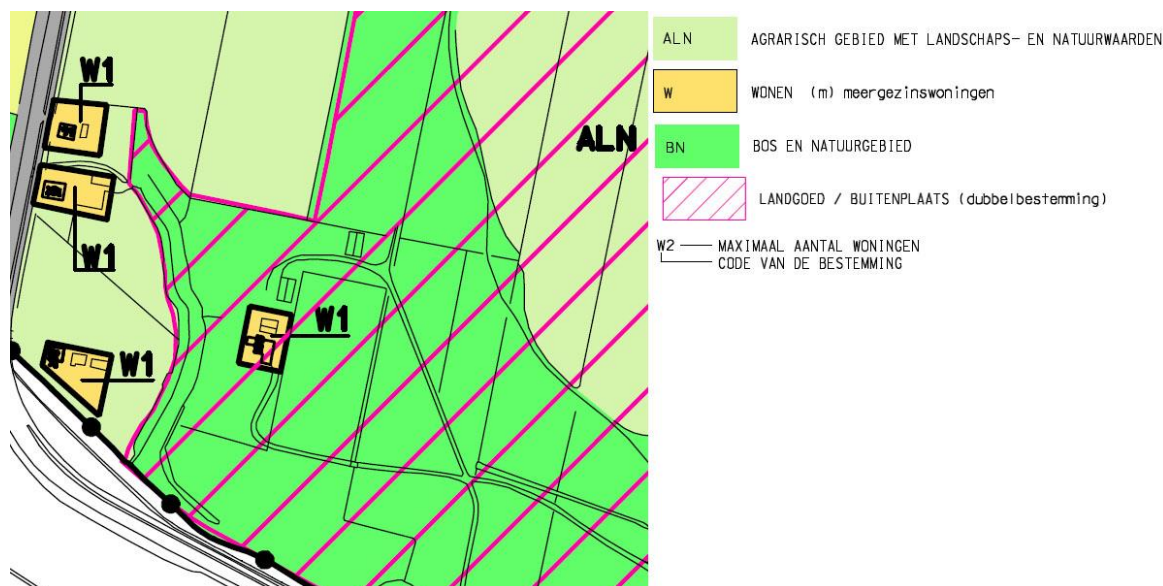
Het beleid is gericht op het ontwikkelen van cultuurhistorisch landbouwgebied met natuur en recreatief medegebruik in combinatie met het behoud van het agrarisch gebruik. Het ontwikkelen van nieuwe coalities van (verblijfs)recreatie en natuur, (nieuwe) landgoederen, het wonen in linten en behoud en versterking van landschappelijke structuren, zoals door het herstel van laanbeplanting.



Afbeelding 17: uitsnede landschapsontwikkelingskaart, bron: Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Leusden, p. 49

3.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied 2009

Het geldend bestemmingsplan is het Bestemmingsplan Buitengebied 2009. Het bestemmingsplan bevat uitwerkingen van de ontwikkelingsvisie van de gemeente Leusden "Binnen het Buitengebied" en het Reconstructieplan. In het bestemmingsplan heeft de tuinmanswoning met bijbehorend erf inclusief de wagenschuur, de bestemming "Wonen". De overige gronden binnen het plangebied, inclusief de oranjerie en de schuur aan de noordzijde hebben de bestemming "Bos en Natuurgebied". Alle gronden binnen het plangebied zijn bovendien voorzien van de dubbelbestemming "Landgoed" (zie afbeelding 18).



Afbeelding 18: uitsnede plankaart Bestemmingsplan Buitengebied, bron: gemeente Leusden

Blijkens de toelichting op het bestemmingsplan hebben bestaande bosgebieden de bestemming "Bos en Natuurgebied" gekregen. Binnen de bestemming "Bos en Natuurgebied" zijn de gronden bestemd voor de instandhouding van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden, inclusief bos, watergangen, onverharde wegen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bos- en houtproductie. Op deze gronden is uitsluitend bebouwing in de vorm van schuilgelegenheden en bergingen toegestaan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals terreinafscheidingen en bruggen en dergelijke. Ter bescherming van de voorkomende landschappelijke en natuurwaarden is een aanlegvergunningstelsel van toepassing.

Ter verdere ontwikkeling van de EHS heeft de gemeente op de bij het bestemmingsplan behorende Ontwikkelingskaart. Hierop zijn de moestuin en de overige gronden die deel uitmaken van het plangebied, met uitzondering van de tuinmanswoning en de directe omgeving aangegeven als zoekgebied voor nieuwe natuur.

De gronden met de bestemming "Wonen" zijn bestemd voor wonen en tuinen. Op deze gronden mogen uitsluitend woningen, bijgebouwen, hobbykassen, hondenkennels, volières en soortgelijke gebouwen worden gebouwd. Daarnaast mogen ook bij tuinen behorende bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd zoals terreinafscheidingen. De inhoud van de woning is gemaximeerd tot 600m³, tenzij er sprake is van een grotere bestaande inhoud. In dat geval mag de bestaande (grotere) inhoud worden gehandhaafd. Bijgebouwen zijn toegestaan, vanaf de weg gezien, achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning tot een maximale oppervlakte van 50m² waarbij het bijbehorende terrein voor niet meer dan 20% mag worden bebouwd.

Het plan bevat binnen de bestemming "Wonen" een aantal flexibiliteitsbepalingen waarin ruimte wordt geboden voor alternatieve gebruiksmogelijkheden van -als zodanig aangeduide - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ondanks het feit dat ze zijn opgenomen in de beschrijving van het rijksmonument, zijn de oranjerie en wagenschuur niet als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aangeduid op de plankaart.

De dubbelbestemming "Landgoed / Buitenplaats" is toegekend aan de gronden die deel uitmaken van de bestaande landgoederen en buitenplaatsen in het buitengebied van Leusden. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de instandhouding van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden, zoals laan- en groenstructuren, landhuizen en bijbehorende gebouwen als koetshuizen, waterpartijen en andere bijzondere landschappelijke elementen. Aangezien de bestemming "Bos en Natuur" geen bebouwing toestaan, vallen de bestaande oranjerie en de tweede schuur onder deze regeling.

Teneinde dergelijke bijzondere elementen te kunnen behouden wordt in de regels via flexibiliteitsbepalingen ruimte geboden om binnen deze bestemming - niet voor bewoning - bestemde bouwwerken te bouwen die bij een landgoed horen tot een gezamenlijke oppervlakte van 500m² en een maximale goot- en bouwhoogte van 3m, respectievelijk 6m.

Via een wijzigingsbevoegdheid kan - onder voorwaarden - het gebruik van het landhuis en de overige op het landgoed voorkomende gebouwen worden gewijzigd ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, kantoor, recreatie, kleinschalige horeca etc.

De bepalingen zoals opgenomen in artikel 25 (bouwen langs wegen en water) zijn voor onderhavige niet relevant aangezien ruimschoots wordt voldaan aan de genoemde afstanden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen gronden aanwezig met de bestemming "Water". Op de plankaart is de Arnhemseweg aangeduid als een weg uit categorie 2. Indien langs dergelijke wegen wordt gebouwd dient op grond van het bepaalde in lid 1 onder b voor gebouwen een afstand te worden aangehouden van 50 meter tot de (as van de) weg. De kortste afstand tot de weg bedraagt meer dan 100meter. Doordat de afstand tussen de tuinmanswoning en het als rijksmonument aangeduide Huize De Boom meer dan 30m bedraagt zijn de bepalingen uit artikel 27 niet van toepassing.

3.3.4 Welstandsnota 2014

De Welstandsnota (versie 4, vastgesteld februari 2014) beschrijft het beleid van – onder meer - de gemeente Leusden ten aanzien van de wijze waarop bouwplannen (architectonisch) in hun omgeving passen. De Welstandsnota is opgesteld in samenwerking met zeven andere gemeenten in de Gelderse Vallei, zodat voor het samenhangende buitengebied één welstandsbeleid is ontwikkeld. De Welstandsnota dient als toetsingskader voor het verlenen van (bouw)vergunningen. De toetsingscriteria zijn in belangrijke mate ontleend aan de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke context, maar zijn zelf bouwkundig van aard en gericht op de feitelijke situatie.

Voor onderhavige plan relevant te vermelden dat in opdracht van Stichting De Boom een schetsontwerp is opgesteld voor nieuwbouw in plaats van de bestaande (niet monumentale) tuinmanswoning. Dit plan (zie afbeeldingen 10, 11 en 19) is meerdere keren voor advies voorgelegd aan de Welstandscommissie, de Monumentencommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Binnen de door de gemeente aangegeven kaders is uiteindelijk ingestemd met het bebouwingsvoorstel dat wordt gekenmerkt door een bijzondere planopzet met een hoge beeldkwaliteit en een eigentijds architectuurbeeld. Aangezien de planopzet en beeldkwaliteit maatgevend zijn geweest en het schetsontwerp verder zal worden ontwikkeld in overleg met een concrete opdrachtgever, heeft de Welstandscommissie in haar principeadvies van 23 december 2014 gevraagd deze criteria over te nemen in dit bestemmingsplan. Dit advies is daarom als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. Het principeplan maakt deel uit van de toelichting als Bijlage 1.



Afbeelding 19: beoordeelde schetsplan, zie tevens de afbeeldingen 10 en 11.
bron: Van den Berg Architecten, Houten

3.3.5 Milieubeleidsplan 2009 - 2015 - Een beter Milieu begint ... in Leusden!

Het Milieubeleidsplan van de gemeente Leusden beschrijft de milieuembities en bevat de speerpunten van het milieubeleid. Het Milieubeleidsplan is vastgesteld op 11 november 2009 en wordt jaarlijks vertaald naar een Milieuprogramma waarin concrete projecten of activiteiten dat jaar worden uitgevoerd om de doelstellingen te halen.

De missie van de gemeente Leusden is gericht op duurzaam ontwikkelen en het realiseren van een goede en gezonde fysieke kwaliteit van de leefomgeving. Duurzame ontwikkeling houdt in dat bij projecten, plannen en handelingen de aspecten People, Planet, Profit worden afgewogen.

De speerpunten van de gemeente luiden als volgt:

1. Een beter klimaat door een CO₂ besparing naar 16 kton in 2020. Voor onderhavig plan is in dat kader relevant dat de EPC voor woningen en utiliteitsbouw wordt gehandhaafd en dat deze voor nieuwbouw met 10% wordt verscherpt. In het buitengebied wordt gestreefd naar het benutten van mogelijke kansen op het gebied van duurzame energie (biomassa, mestvergisting, zonnepanelen en windenergie). Ook is er aandacht voor het aspect binnenmilieu door dit zo vroeg mogelijk in te brengen in het planproces voor nieuw te bouwen woningen.
2. Afval bestaat niet: de gemeente stimuleert hiertoe het duurzaam omgaan met grondstoffen en het beperken van de hoeveelheid afval door hergebruik en het scheiden van afval. Bij nieuwbouw en renovaties de prestaties op het gebied van duurzaam bouwen getoetst met het instrument GPR-gebouw.
3. Samen met inwoners: door middel van voorlichting streeft de gemeente naar een toename van milieuvriendelijk gedrag en draagvlak voor het milieubeleid.
4. De gemeente als voorbeeld: vanuit haar voorbeeldfunctie wil de gemeente haar beleid uitdragen door zelf het goede voorbeeld te geven. Nieuwe gemeentelijke gebouwen worden daarom in 2020 energieneutraal gebouwd. Ook heeft de gemeente de ambitie uitgesproken om in 2020 klimaatneutraal te zijn zonder compensatie van CO₂ uitstoot.

De ambities ten aanzien van een goede en gezonde kwaliteit van de leefomgeving komen tot uitdrukking in de ambities ten aanzien van de aspecten bodem, water, lucht en geur, geluid, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, ecologie en biodiversiteit en ten slotte verkeer en vervoer. Het wettelijk niveau wordt daarbij als minimumnorm gezien. Elk ruimtelijk plan dient daarom een milieuparagraaf en een watertoets dient te bevatten. In voorliggend bestemmingsplan zijn de verschillende milieuaspecten uitgewerkt in Hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat een uitwerking van het aspect water en de watertoets. Zoals op diverse plaatsen in dit bestemmingsplan aangegeven draagt realisatie van het plan bij aan de instandhouding van het landgoed en het daarop aanwezige cultuurhistorisch waardevolle erfgoed.

3.4 Conclusie

De ontwikkeling zoals die met voorliggende herziening wordt voorgestaan is in overeenstemming met het ruimtelijke beleid van (hogere) overheden dat uitgaat van een vitaal platteland, concentratie van bebouwing, herbestemming van vrijkomende bebouwing en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De beoogde ontwikkeling sluit ook aan op het beleid dat is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied en het in stand houden van cultuurhistorische waarden in het buitengebied waarin de historische landgoederen en de daarbij behorende bijzondere elementen een belangrijke rol spelen. Ook voldoet het plan aan de uitgangspunten voor duurzame verstedelijking.

Hoewel over het algemeen kan worden gesteld dat de met het dit plan beoogde ontwikkeling past binnen het vigerende beleid, vraagt het plan op twee onderdelen om een nadere onderbouwing die met dit bestemmingsplan wordt gegeven: het verplaatsen van de woning en het bijbehorende bestemmingsvlak naar een locatie binnen de bestemming "Bos en Natuurgebied". Daarnaast is de inhoud van de nieuw te bouwen woning met 1000m³ groter dan de maximale maat (600m³) voor woningen in het buitengebied op grond van het geldende beleid. Afwijking hiervan kan in onderhavig plan worden verklaard doordat onderhavige plan onderdeel uitmaakt van de gemaakte afspraken in breder verband inzake het beëindigen van intensieve veehouderij binnen het landgoed. Deze onderbouwing is uitgewerkt in Hoofdstuk 2 Planbeschrijving. Hoofdstuk 6 en 7 bevat een beschrijving van de relevante milieu aspecten en water overeenkomstig het gemeentelijk milieubeleid.

Voor zover maten zijn bepaald of voorwaarden gesteld, bijvoorbeeld in het kader van cultuurhistorie of de begrenzing van de EHS, zijn de regels van dit bestemmingsplan daarmee in overeenstemming. De ambities ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, die onder meer in het LOP zijn geformuleerd, worden als leidraad gebruikt voor de uitwerking van het plan op kavelniveau. De Welstandsnota geldt als toetsingskader voor bouwaanvragen, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar objecten en gebieden. Hiermee zal rekening moeten worden gehouden bij de verdere uitwerking van het plan tot een concreet bouwplan.

Hoofdstuk 4 Cultuurhistorie

4.1 Archeologie

Het Verdrag van Malta (ook wel het verdrag van Valletta genoemd) regelt de omgang met Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en sinds 2007 is het verdrag omgezet in Nederlandse regelgeving: de Wet archeologische monumentenzorg (Wamz). Belangrijkste doel van de wet is het borgen van een zorgvuldige omgang met archeologische waarden door het archeologisch belang van meet af aan te laten meewegen in de besluitvorming.

Uitgangspunt van het verdrag is het zoveel mogelijk ter plekke (in situ) bewaren van het archeologisch erfgoed en het nemen van beheersmaatregelen om dit te bewerkstelligen. Daar waar behoud in situ niet mogelijk is, dienen de bodemverstoorders archeologisch onderzoek te laten verrichten. De kosten daarvan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

4.1.1 Gemeentelijk archeologie beleid - archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Sinds de invoering van de Wamz ligt de verantwoordelijkheid voor het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed bij gemeenten. De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet en het Besluit ruimtelijke ordening verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden en de cultuurhistorie van een gebied.

De archeologische waarden worden vastgelegd op een gemeentelijke archeologische beleidskaart. Deze op de gemeente toegespitste Archeologische Beleidskaart, vervangt de inmiddels verouderde Indicatieve Kaart Archeologische Waarden en de Archeologische Monumentenkaart en is eind 2012 vastgesteld. Op de archeologische Beleidsadvieskaart is aangegeven welke gebieden binnen de gemeente belangrijk zijn, zoals landgoederen, langs oude wegen en de hoger gelegen plekken in de gemeente. Afhankelijk van de waarde of toegekende verwachtingswaarde gelden verschillende beleidsregels met ondergrenzen voor diepte (0,3 meter) en oppervlakte voor archeologisch onderzoek.

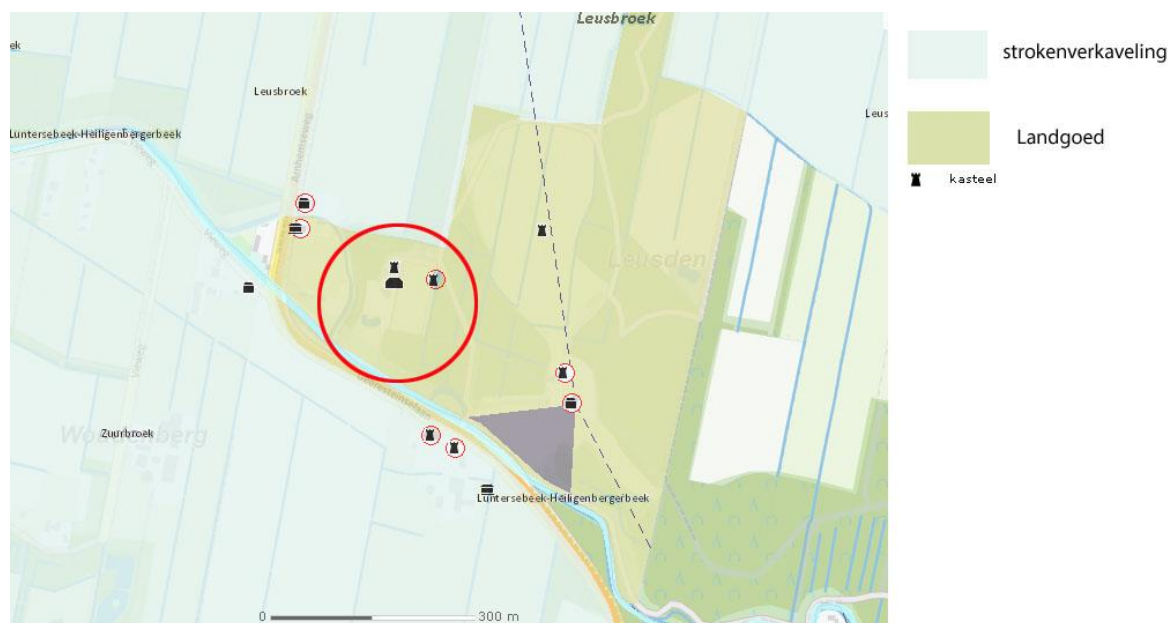
Volgens de Archeologische Beleidskaart gemeente Leusden (zie afbeelding 20) geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde (oranje gebieden). Voor deze gebieden geldt dat bij plangebieden groter dan 100m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld plaatsvinden, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Afbeelding 20: uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Leusden, bron:<http://www.leusden.nl/4381/archeologisch-onderzoek-kna-en-richtlijnen/>

4.2 Cultuurhistorische Atlas

De Cultuurhistorische Atlas (2005) vormt een aanvulling op het cultuurbeleid zoals dat door de Provincie in de nota "Niet van Gisteren" in 2003 werd vastgelegd en een uitwerking en beleidskader heeft gekregen in het Streekplan 2005-2015. In de Cultuurhistorische atlas is het beleid geactualiseerd en zijn de uitgangspunten geformuleerd voor het erfgoed beleid. Daarnaast geeft de atlas per gebied aanbevelingen die bedoeld zijn om richting te geven aan nieuwe ontwikkelingen. Het plangebied valt in de Cultuurhistorische atlas in deelgebied: Gelderse Vallei.



Afbeelding 21: uitsnede kaart cultuurhistorie,
bron: webkaart.provincie-utrecht.nl - Cultuurhistorie (CHAT)

In de Atlas wordt aangegeven dat het landschap wordt gekenmerkt door een griftenstructuur in noord-zuid richting als gevolg van de wateroverlast waar men in dit gebied mee te kampen had (zie afbeelding 21). Die structuur is in de 18^e eeuw geaccentueerd door de Grebbielinie met een liniewal, dwarskaden en aardwerken. Het Valleikanaal heeft de noord-zuid richting door het gebied versterkt, evenals de opgeheven spoorlijn Amersfoort - Kesteren.

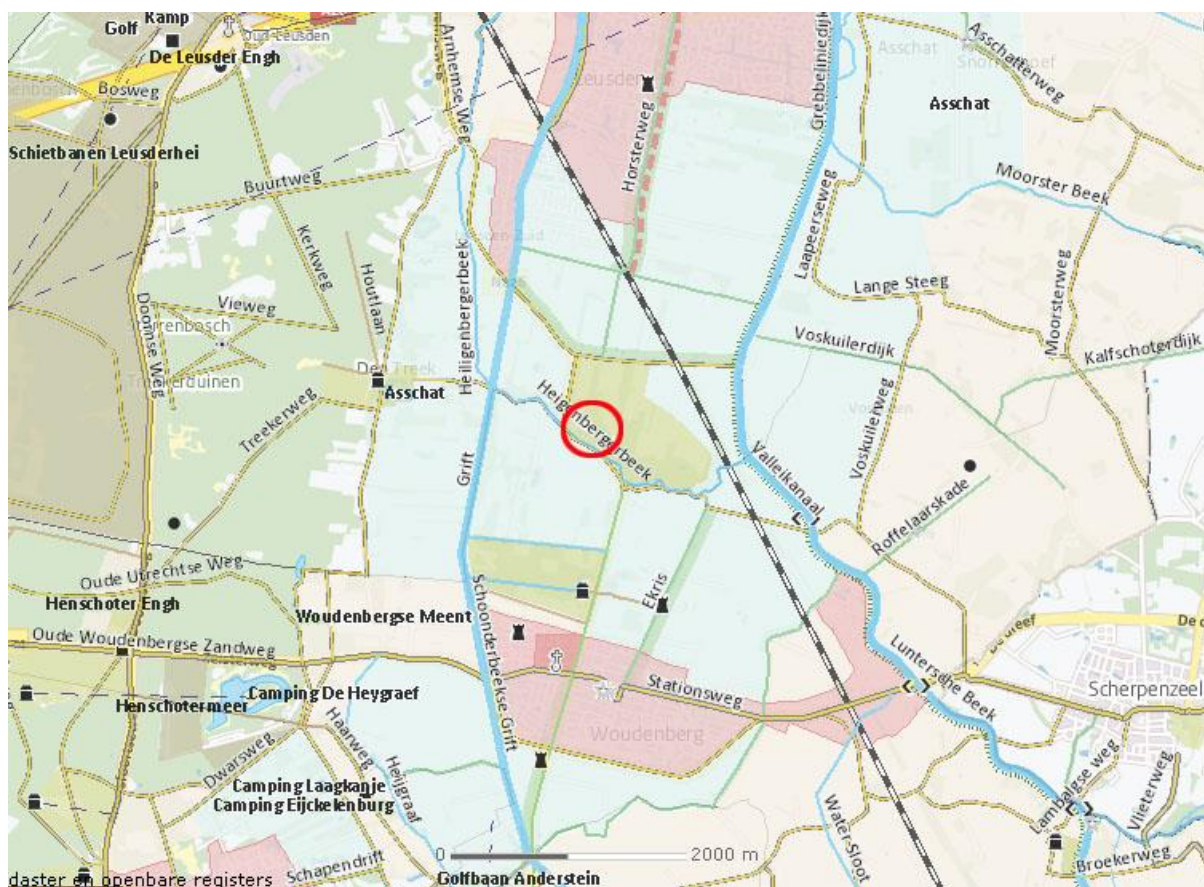
De planlocatie ligt in de lage kwelzone ten oosten van de Heuvelrug. Hier bevinden zich regelmatige veenontginningen die overgaan in een meer besloten kampenlandschap. De oudste cultuurgronden en woonplaatsen (tot 1000 na Christus) liggen op de flanken van de stuwwallen en de hoger gelegen dekzandruggen. Vanaf de elfde eeuw werden de hogere dekzandruggen rondom de waterlopen meer systematisch in cultuur genomen. De onregelmatige verkaveling en de oude (hessen)wegen volgen hier de overwegend oost-west richting van het bekenstelsel vanuit de Veluwe. Tussen de beekdalen liggen doorlopende ruggen, waarop evenwijdig aan de beken de eerste wegen worden aangelegd. Er ontstonden geen echte dorpen maar wel een patroon van verspreid liggende boerderijen met omringende bouwlanden.

De systematische ontginning van de lage en natte gronden kwam pas later op gang. Voor de planlocatie is de cope-ontginning in Hamersveld (1130) van belang. De noord-zuid lopende Hamersveldse weg werd als ontginningsbasis aangelegd, midden tussen de Moorsterbeek en de Griff. Kort daarna volgde de oostelijk gelegen ontginning van Asschat, daarna kwam het blok Leusbroek en zo verder tot aan Geerestein.

Vanaf de 13^e eeuw zijn in de Gelderse Vallei, met name tussen Amersfoort en Woudenberg, kastelen, kloosters en uthoven aangelegd. Zowel op de hoger gelegen gronden als op de overgangszone met de Heuvelrug. Na de Reformatie werden buitenplaatsen gesticht. Onder Amersfoort werd tussen 1630 en 1657 Randenbroek aangelegd. Tussen 1807 en 1820 werd buitenplaats Heiligenberg aangelegd en er bij diverse reeds bestaande buitenplaatsen werden rond die periode nieuwe parkaanleggen gerealiseerd. In 1880 ontstond het grote Landgoed De Boom met een landschapspark.

Na de Tweede Wereldoorlog vindt in de gebieden rond Amersfoort, Leusden en Veenendaal een sterke stedelijke ontwikkeling plaats, die zich in de periode daarna voortzet. Ook de Reconstructie heeft zijn sporen achtergelaten in het landschap.

Door de lage ligging van het gebied, de grote aanvoer van water via de beken uit de Veluwe, het massief van de Utrechtse Heuvelrug met bovendien kwelwater dat zich in de lagere delen aan de voet van de Heuvelrug verzamelde en de overstromingen van de Nederrijn, had het gebied vaak te kampen met wateroverlast. Dankzij het vele water was de Vallei een ideaal gebied voor verdedigingswerken in de vorm van een waterlinie. Tijdens de 80-jarige oorlog (1568-1648) ontstond het idee om een linie aan te leggen met vijf schansen tussen Amersfoort en Rhenen. Pas in 1741 kreeg de Grebbelinie gestalte met een liniewal en keerdijken. Ter bescherming van de keerdijken werd de Grebbelinie omstreeks 1800 versterkt. Het gebied ten zuiden van de Asschatterweg maakt deel uit van het gebied dat bij een aanval onder water kon worden gezet. Deze Grebbelinie met de liniewal, dwarskaden en aardwerken accentueert de noord-zuid lopende griftenstructuur in het gebied (zie afbeelding 22).



Afbeelding 22: uitsnede kaart cultuurhistorische hoofdstructuur, bron: webkaart.provincie-utrecht.nl CHAT

Als belangrijkste opgave vanuit cultuurhistorisch oogpunt noemt de Provincie het leveren van een cultuurhistorische inbreng bij de Reconstructie (verstedelijking, agrarische ontwikkelingen, verbreding A12 en spoorlijn, natuurontwikkeling, realisatie van de EHS, afbouw intensieve veehouderij in relatie tot vrijkomende bedrijfsbebouwing). Specifieke opgave daarbij is het verduidelijken en herkenbaar maken van oude structuren. Verdere versnippering dient te worden voorkomen.

In de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen (zie paragraaf 3.2.3) en het Landschaps Ontwikkelingsplan (zie paragraaf 3.3.2) is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de historische en bestaande structuren en worden handreikingen gedaan over de wijze waarop hiermee rekening kan worden gehouden bij nieuwe ontwikkelingen. Bij de uitwerking van het plan is aansluiting gezocht bij die uitgangspunten, daarmee is het aspect cultuurhistorie voldoende geborgd.

Zo beschreven in Hoofdstuk 2 is uitgangspunt dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals de oranjerie en de wagenschuur, maar ook de historische kassen en de tuinmuur, behouden blijven en gerestaureerd worden. De bestaande woning dateert uit de jaren '60 heeft een lagere beeldkwaliteit dan de overige bebouwing rond de nutstuin en wordt daarom gesloopt. Door de nieuwe woning onderdeel te laten uitmaken van de tuinmuur, wordt deze verbijzonderd en wordt de relatie met de voormalige nutstuin versterkt. Reconstructie van de nutstuin is voorwaarde voor verkoop.

4.3 Conclusie

In het kader van de invulling van haar verantwoordelijkheid voor het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed heeft de gemeente Leusden een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld. Volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Leusden, ligt het plangebied binnen een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dat betekent dat voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

Vanuit cultuurhistorie geldt met name het verduidelijken en herkenbaar maken van oude structuren als belangrijkste opgave. Bij de uitwerking van onderhavig plan is rekening gehouden met de uitgangspunten en aanbevelingen die zijn opgenomen in het Landschaps Ontwikkelingsplan en de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, waarin die structuren beschreven zijn. Daarmee is ook het aspect cultuurhistorie voldoende geborgd.

Hoofdstuk 5 Ecologisch kader

5.1 Algemeen

In Nederland is er verschillende regelgeving die toeziet op de bescherming van de natuur. De regels zijn gericht op bescherming van een onderdeel uit het milieu of de natuur, zoals op de bescherming van de waterkwaliteit en kwantiteit en voor bepaalde dier- en plantensoorten. De belangrijkste bescherming is neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet uit 2002 en de uit het Natuurbeleidsplan voortkomende Ecologische Hoofdstructuur.

5.2 Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet (Nbw) beschermt alleen de op grond van deze wet aangewezen gebieden, de zogenaamde speciale beschermingszones. De Natuurbeschermingswet is in oktober 2005 in werking getreden. Met deze wet zijn de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie omgezet in nationale regelgeving, wat heeft geresulteerd in de aanwijzing van 126 Europees beschermde natuurgebieden, de zogeheten Natura 2000- gebieden. Op grond van deze wetgeving is het in en in de nabijheid van Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten verboden om zonder vergunning activiteiten of handelingen uit te voeren in een speciale beschermingszone als deze, gelet op de instandhoudingdoelstellingen van het gebied, die de kwaliteit van de habitats zouden kunnen doen verslechteren of een verstrend effect zouden kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is "Arkemheen". Het heideterrein "Groot Zandbrink" is in het verleden aangemeld als Natura 2000 gebied, maar in november 2010 van de lijst geschrapt door de staatssecretaris. Wel is "Groot Zandbrink" samen met de "Schoolsteegbosjes" aangewezen als natuurmonument. De afstand tot de Natura 2000 gebieden en de beschermde natuurmonumenten is - gelet op de locatie van het plangebied in relatie tot de beoogde ingrepen - echter van dien aard dat deze naar verwachting geen belemmeringen of extra randvoorwaarden meebrengen. Er zal geen vergunning hoeven worden aangevraagd uit hoofde van de Nbw.

5.3 Strategische milieubeoordeling / Plan-m.e.r.

Sinds juli 2001 is ook de Europese richtlijn Strategische Milieubeoordeling (21-7-2001) van toepassing. De omzetting naar Nederlands recht (Wet milieubeheer) heeft plaatsgevonden in de Natuurbeschermingswet (Nbw). Een Strategische Milieu Beoordeling (SMB) of Plan-m.e.r. is verplicht bij wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plannen die mogelijk belangrijke gevolgen voor het milieu hebben (aanzienlijke effecten). Daarbij moet worden gedacht aan structuurplannen, bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen.

Als een dergelijk plan aan de orde is, dient te worden onderzocht of het een plan is dat het kader vormt voor toekomstige m.e.r.-plichtige activiteiten zoals vermeld in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit MER, zo ja dan dient er een Plan-m.e.r. te worden gemaakt. Voorliggend bouwplan komt niet voor in de genoemde bijlagen en zijn ook niet van een zodanige omvang of impact dat de (milieu)gevolgen inzichtelijk zouden moeten worden gemaakt in een planmer. Dat betekent dat in beginsel geen milieurapport hoeft te worden gemaakt, tenzij op grond van de Habitatrichtlijn of de Vogelrichtlijn een passende beoordeling zou moeten worden gemaakt. Gelet op het gestelde in de voorgaande paragraaf is ook dat niet aan de orde.

5.3.1 M.e.r. - beoordeling

In het kader van voorliggend plan is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteiten waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten zijn overgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten geldt direct een m.e.r.-plicht.

Ook zijn in het Besluit m.e.r. activiteiten aangewezen waarvan het niet zeker is of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen; deze zijn vermeld in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Als activiteiten uit onderdeel D mogelijk worden gemaakt in een zogenaamd 'kaderstellend plan', zoals een bestemmingsplan, geldt altijd en direct een (plan)m.e.r.-plicht. Hiervoor dient per geval een m.e.r. beoordeling te worden uitgevoerd.

Sinds 1 april 2011 is een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. het indicatief maken van de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst. Gevolg daarvan is dat het bevoegd gezag nu ook in het geval de drempelwaarden niet worden bereikt, moet motiveren waarom geen m.e.r. (beoordeling) hoeft te worden uitgevoerd. Voor deze toets wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. staat onder D11.2 vermeld in kolom 1: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In kolom 2 staat als drempelwaarde vermeld:

1. een oppervlakte van 100ha of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000m² of meer.

Onderhavige plan heeft betrekking op het slopen van de voormalige tuinmanswoning en het restaureren van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen de structuur van Huize De Boom, verplaatsen van de woonbestemming zodat een duidelijker relatie ontstaat met de moestuin en het toestaan van nieuwbouw. De genoemde drempelwaarden worden door het plan niet overschreden of zelfs maar benaderd. Daarnaast zijn in hoofdstuk 6 de milieuaspecten, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en mobiliteit onderzocht en beschreven. In dit hoofdstuk zijn de gevolgen van het plan voor de flora en fauna beschreven en in hoofdstuk 7 zijn de effecten op de waterhuishouding beschreven. Hieruit blijkt dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Daarom is geen (plan)m.e.r. opgesteld.

5.4 EHS - nee, tenzij

Zoals eerder aangegeven heeft de provincie Utrecht in haar streekplan uitwerking gegeven aan het contouren beleid en de provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op ingrepen in of in de nabijheid van de EHS is een "nee, tenzij regime" van toepassing. Het projectgebied bevindt zich in het buitengebied en is uitgesloten van de EHS (zie afbeelding 23) waardoor het plangebied zich wel in de directe nabijheid van de EHS bevindt.

Gelet op het feit dat de vervangende nieuwe bebouwing in de directe nabijheid van de bestaande (te slopen tuinmanswoning wordt opgericht binnen het gebied dat is uitgesloten van de EHS, is de kans klein dat sprake is van significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken in de EHS.



Afbeelding 23: uitsnede interactieve kaart EHS ter plaatse van Arnhemseweg 105, bron: <http://webkaart.provincie-utrecht.nl> - Natuurbeleid

5.5 Flora- en faunawet

Doel van de Flora- en Faunawet (Ff-wet) is het duurzaam garanderen van het voortbestaan van de in het kader van deze wet beschermde plant- en diersoorten. Om de instandhouding daarvan te waarborgen moeten de negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden; daarom zijn voor een aantal planten en dieren beschermende verbodsbepalingen opgenomen in de Ff-wet. De negatieve effecten op andere beschermde soorten kunnen gerechtvaardigd worden wanneer sprake is van een redelijk doel of wanneer het een maatschappelijk geaccepteerde activiteit betreft. Voor een aantal soorten geldt een algemene ontheffingsplicht ex artikel 75 van de Flora- en faunawet, voor minder algemeen voorkomende soorten kan in sommige gevallen vrijstelling worden aangevraagd.

Bij elk project, elke locatie of activiteit geldt bovendien een algemene 'zorgplicht' uit hoofde van de Flora- en faunawet. Deze zorg houdt in ieder geval in dat: "een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden geveerd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden geveerd, teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken".

Doel van de Ff-wet is het duurzaam garanderen van het voortbestaan van de in het kader van deze wet beschermde plant- en diersoorten. Om de instandhouding daarvan te waarborgen moeten de negatieve effecten van de voorgenomen ingreep zoveel mogelijk voorkomen en beperkt worden. Daarom is voor een aantal planten en dieren een beschermende verbodsbepaling opgenomen in de Ff-wet. Gevolg hiervan is dat door middel van ecologisch onderzoek in beeld dient te worden gebracht welke waarden in het gebied voorkomen en wat de effecten van de voorgenomen ingreep op die waarden zullen zijn.

In het kader van voorliggend plan is een quickscan gedaan naar de binnen het plangebied voorkomende natuurwaarden in het kader van de Flora- en Faunawet in relatie tot het beoogde plan. De resultaten van het onderzoek maken als Bijlage 3 deel uit van dit bestemmingsplan. In het kader van de quickscan is op basis van twee veldbezoeken en gegevens uit openbare bronnen beoordeeld welke beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn en verwacht kunnen worden. Vervolgens is een analyse gemaakt van de aspecten waarmee bij realisatie van het plan rekening gehouden dient te worden.

Uit de quickscan komt naar voren dat de te slopen voormalige tuinmanswoning een zomerverblijfplaats is voor de gewone dwergvleermuis. Het is aannemelijk dat zich hier ook een winterverblijf bevindt. Ook de oranjerie en wagenschuur zijn geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Daarnaast is vastgesteld dat het plangebied door vijf soorten vleermuizen wordt gebruikt als jachtgebied. Voorts is vastgesteld dat het plangebied en de aanwezige bebouwing geschikt is als broedplaats voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Ook is het plangebied geschikt als leefgebied en voortplantingslocatie voor ringslang en poelkikker.

De sloop van de tuinmanswoning en ook de restauratie van opstallen kan leiden tot het verstoren en/of vernietigen van verblijfplaatsen van strikter beschermde soorten, in het bijzonder van vleermuizen en vogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Teneinde voor de betreffende soorten een ontheffing te verkrijgen van de verbodsbepalingen van de Ff-wet zal nader onderzoek worden gedaan conform de geldende richtlijnen en protocollen.

5.6 Conclusie

Het gebied ligt niet in of in de nabijheid van een speciale beschermingszone (Natura 2000). De voorgenomen activiteiten komen niet voor op de lijst met activiteiten zoals vermeld in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit MER en blijft ruim onder de drempelwaarden voor een (plan)MER. Vanwege het feit dat het vervangende nieuwbouw voor de functie wonen betreft en de milieuaspecten in Hoofdstuk 6 in beeld zijn gebracht, is geen planmer opgesteld.

Het plangebied ligt buiten de rode contouren en buiten de grenzen van de EHS. Aangezien vanwege de directe nabijheid van de EHS negatieve effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS redelijkerwijs niet kunnen worden uitgesloten, is volledigheidshalve naast een quickscan in het kader van de Ff-wet tevens een 'nee, tenzij' toets uitgevoerd. Uit de quickscan is naar voren gekomen dat geen sprake is van significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

Voor de tuinmanswoning is vastgesteld dat deze wordt gebruikt als zomerverblijfplaats (en vermoedelijk ook als winterverblijfplaats) door de gewone dwergvleermuis. Ook is vastgesteld dat het plangebied tevens door vier andere soorten vleermuizen als jachtgebied wordt gebruikt. Voorts is het plangebied geschikt als verblijfsgebied voor andere (strikt) beschermde soorten. Er zal daarom ontheffing worden aangevraagd als bedoeld in artikel 75 Ff-wet. De aanbeveling tot het uitvoeren van nader onderzoek zal worden opgevolgd.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Geluid

6.1.1 Wegverkeerslawaai

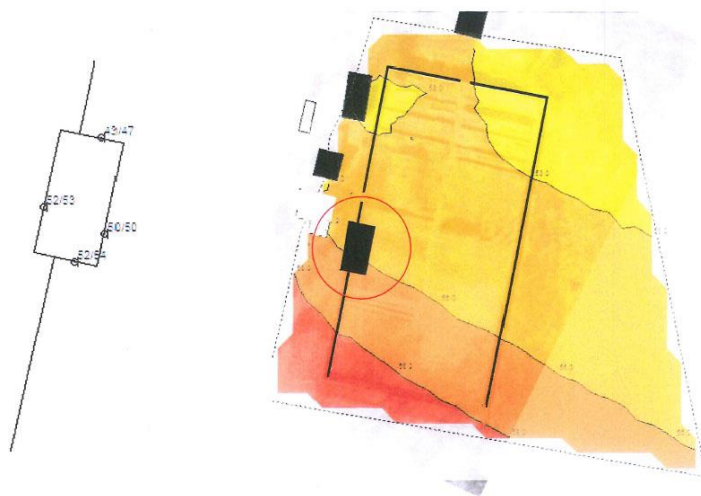
Aangezien het plan de nieuwbouw van een geluidgevoelig object (woning) beogen, is een akoestisch onderzoek in beginsel noodzakelijk. Voor het plangebied zijn de Arnhemseweg en de Geeresteinselaan relevant. Deze weg ligt buiten de bebouwde kom en heeft daarmee een geluidzone van 250m. De kortste afstand tot de weg gemeten vanuit de nieuwe locatie van de woning bedraagt circa 100 meter, de beoogde nieuwe locatie ligt daarmee binnen de geluidzone.

Het bestemmingsplan Buitengebied biedt de mogelijkheid om via vrijstelling of wijziging om nieuwe (bedrijfs)woningen te realiseren. In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan dient echter duidelijkheid te bestaan over de akoestische situatie. Binnen de geluidzone moet voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidsbelasting. Als deze wordt overschreden moet onderzocht worden of geluidreducerende maatregelen getroffen kunnen worden. Dit kan in de vorm van bronmaatregelen (bijv. stil asfalt) en overdrachtsmaatregelen (bijv. een geluidswal) om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen. Pas als hieruit blijkt dat niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het College ontheffing verlenen van de voorkeursgrenswaarde en een hogere waarde vaststellen.

Conform de Wgh gelden voor woningen de volgende normen:

- voorkeursgrenswaarde: 48 dB
- maximale ontheffingswaarde voor woningen in buitenstedelijk gebied: 53 dB

In het kader van de planontwikkeling is in 2010 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 4) naar de indicatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeer voor de waarneemhoogte 5m ten opzichte van het plaatselijke maaiveld. De uitkomsten van de berekeningen zijn inzichtelijk gemaakt door middel van geluidcontouren. Uit het geluidonderzoek komt naar voren dat de geluidbelasting ter plaatse van de beoogde locatie voor de nieuwbouw maximaal 54 dB bedraagt (zie afbeelding 24). Deze waarde geldt uitsluitend voor de verdieping (5 meter hoogte). De geluidbelasting op de overige gevels bedraagt maximaal 53dB waarvoor nog ontheffing kan worden verleend. Door toepassing van een zogenaamde 'dove gevel' aan de zuidzijde van de geprojecteerde woning kan binnen de normen van de Wet Geluidhinder ontheffing worden verleend. In 2011 is opnieuw een berekening gemaakt van de indicatieve geluidbelasting op basis van een tweetal concrete locaties. De uitkomsten van deze berekening zijn opgenomen als Bijlage 5.



Afbeelding 24: uitsnede kaart geluidonderzoek, bron: Voorlopig ontwerp woning nutstuin Landgoed De Boom, Van den Berg architecten, Houten 24 april 2012

Het plangebied ligt niet in een stiltegebied. Bovendien wordt 'wonen' niet gezien als ongewenste functie in relatie tot de doelstellingen voor stiltegebieden.

6.2 Luchtkwaliteit

In Nederland gelden regels voor luchtkwaliteit; deze zijn opgenomen in de Wet Luchtkwaliteit 2007 die op 15 november 2007 in werking is getreden en als titel 5.2 deel uitmaakt van de Wet milieubeheer (Wmb). Hiermee is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen ter bescherming van het milieu en de leefkwaliteit. In 'artikel 5.16' is geregeld op welke wijze het aspect luchtkwaliteit in acht dient te worden genomen bij planvorming. Indien één of meerdere grenswaarden niet worden overschreden na realisatie van het plan, vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor realisatie van het plan, zelfs niet als het plan leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Indien één of meerdere grenswaarden reeds worden overschreden voor realisatie van het plan, moet worden onderzocht in hoeverre het voorgenomen plan "in betekenende mate bijdraagt" aan de concentraties van de stof waarvoor de grenswaarden worden overschreden.

De Uitvoeringsregels voor het bepalen van de luchtkwaliteit en de bijdrage van een plan daarin zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur "Niet in Betekenende Mate Bijdragen" en de Ministeriële regelingen: "Beoordeling Luchtkwaliteit 2007" en "Projectsaldering luchtkwaliteit 2007". Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het NSL is de definitie van "niet in betekenende mate" verschoven van 1% naar 3%.

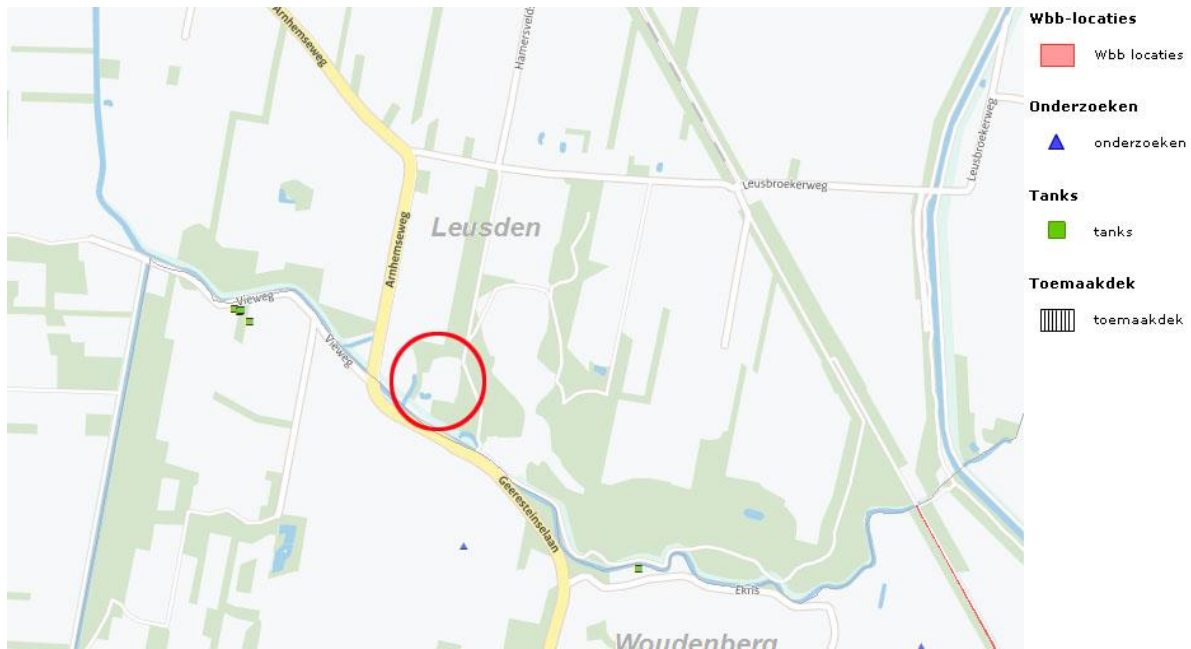
Indien een voorgenomen plan "niet in betekenende mate bijdraagt" kan het plan alsnog doorgang vinden. Indien het plan wel "in betekenende mate bijdraagt" kan het plan alleen doorgang vinden, indien de positieve effecten van dat plan -en/of de met het plan samenhangende maatregelen- zodanig verbeteren dat per saldo geen verslechtering optreedt. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het NSL gecompenseerd met algemene maatregelen.

Bij woningbouw geldt dat een bouwplan met minder dan 1500 woningen, gelegen aan één ontsluitingsweg, niet in betekenende mate bijdraagt. Deze gevallen kunnen als gezegd zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Onderhavige plan gaat uit van de bouw van 1 woning, kan worden gesteld dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt en dat nader onderzoek achterwege kan blijven. Aangezien woningen zijn niet aangemerkt als 'gevoelige bestemming' in de zin van het Besluit Gevoelige Bestemmingen, hoeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet te worden gekeken in hoeverre de afstand tot provinciale wegen (N) een belemmering vormt voor uitvoering van het plan.

6.3 Bodem

Het is wettelijk geregeld in de Bouwverordening dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag in beginsel niet ouder zijn dan 5 jaar en moet een vastgestelde informatie kwaliteit bieden (NEN5740). Als aan die voorwaarden niet wordt voldaan is aanvullend onderzoek vereist. Wanneer blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem geschikt te maken of dient de bouw aanvraag te worden geweigerd.

Binnen het plangebied zijn blijkens de bodemkaart (zie afbeelding 25) geen gegevens bekend van de bodemsituatie. Ten behoeve van het plan zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het verzamelen van informatie met betrekking tot het voormalige gebruik van de locatie om een hypothese te stellen omtrent de aard van de verontreinigende stoffen en de te verwachten milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Deze hypothese, kan vervolgens met een bodemonderzoek worden getoetst. Het historisch onderzoek moet worden opgesteld volgens de NVN 7725 Bodem. Het onderzoek zal plaatsvinden in het kader van de vergunningverlening voor het bouwen van de woning.



Afbeelding 25: uitsnede bodemkaart,
bron:<http://webkaart.provincie-utrecht.nl/index.do?flamingoConfig=printTemplate.xml&kaarten=683,684&nakaarten=679,681,682>

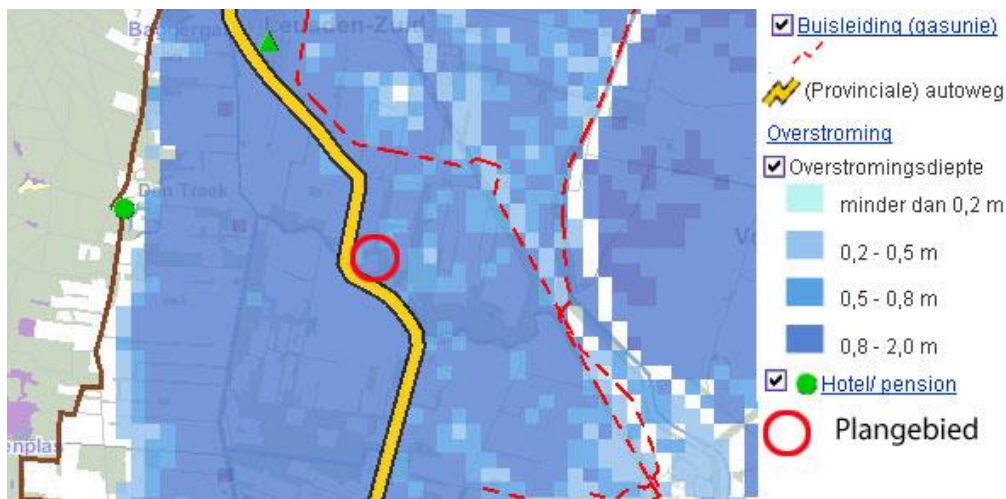
6.4 Externe veiligheid en overige risico's

6.4.1 externe veiligheid

In het Besluit Externe Veiligheid zijn de risiconormen voor bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Het besluit heeft tot doel om zowel individuele burgers, als groepen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het besluit naleven bij het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van milieuvergunningen. Het besluit is van toepassing op Wm-vergunningplichtige risicovolle inrichtingen en/of de nabijgelegen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten.

De verdeling tussen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten is gemaakt om bepaalde groepen mensen in het bijzonder te beschermen. Hierbij spelen het aantal, de verblijftijd, de fysieke of psychische gesteldheid van mensen en de aanwezigheid van adequate vluchtmogelijkheden een rol. Een voorziening zoals een zorginstelling of verpleeghuis wordt aangemerkt als een kwetsbaar object.

Raadpleging van de Risicokaart (afbeelding 26) leert dat zich in de buurt van het plangebied geen risicovolle inrichtingen bevinden. De afstand tot de gasleiding bedraagt ruim 700meter. Daarmee ligt het plangebied ruim buiten de risicocontour van de leiding. Vanuit externe veiligheid zijn er daarmee geen belemmeringen die realisatie van het plan in de weg staan.



Afbeelding 26: uitsnede Risicokaart, bron: www.risicokaart.nl

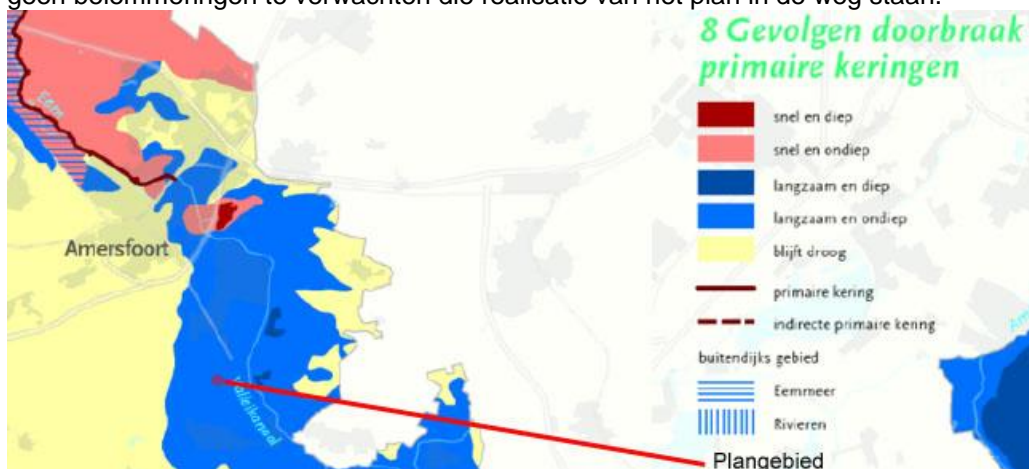
6.4.2 overige risico's

6.4.2.1 overstromingsrisico

Op de risicokaart is het gebied aangeduid als gebied waarvoor een overstromingsrisico geldt; daarbij kan het water een hoogte bereiken van 0,8 tot 2m. Het risico wordt gevormd door dijkkring 45 Gelderse Vallei. Een dijkkring is een aaneengesloten ring van waterkeringen die een gebied beschermen tegen overstromingen. Het dijkkringgebied en het vereiste beschermingsniveau zijn wettelijk vastgelegd in de Wet op de Waterkering.

Deze risico's zijn verder in beeld gebracht in het Waterplan van de Provincie Utrecht. In een gebied dat diep kan overstromen moet, vanuit veiligheidsperspectief, terughoudend worden omgegaan met grote bouwlocaties en grote ruimtelijke investeringen. Geadviseerd wordt in gebieden die diep overstromen geen kwetsbare en vitale objecten te realiseren, tenzij het veiligheidsaspect daarbij zwaar is meegewogen in ontwerp en inrichting. In de gebieden die ondiep overstromen, kan vanuit overstromingsperspectief worden gebouwd, mits voorzieningen worden getroffen, met name voor vitale en kwetsbare objecten en infrastructuur.

Uit afbeelding 27 blijkt dat het plangebied zich in een gebied bevindt dat langzaam (het duurt langer dan 1,5 dag) onder water stroomt en waar de overstromingsdiepte relatief ondiep is (minder dan 2 meter). Aangezien het vervangende nieuwbouw van één bestaande woning betreft, zijn geen hier geen bijzondere voorzieningen getroffen. Bij een eventuele overstroming blijft de schade beperkt en zijn er naar verwachting voldoende mogelijkheden om tijdig te ontruimen. Vanuit overstromingsrisico zijn er geen belemmeringen te verwachten die realisatie van het plan in de weg staan.



Afbeelding 27: uitsnede kaart 8 Gevolgen doorbraak primaire keringen, bron: *Provinciaal Waterplan 2010 - 2015, Richting Robuust, september 2009, p. 33*

6.4.2.2 verkeersveiligheid

In het kader van veiligheid en overige risico's dient tevens te worden vermeld dat in het vigerende bestemmingsplan, bestemmingsplan Buitengebied 2009 van de gemeente Leusden, in artikel 25 van de regels met het oog op de verkeersveiligheid bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen langs wegen en langs water. Op grond van het bepaalde in artikel 25 lid 1 onder b mag op gronden met de bestemming "Wegen" binnen een bepaalde afstand tot de weg uitsluiten bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. De Arnhemseweg is aangeduid als een weg met op de plankaart de code '2'. De afstand die vanuit gebouwen loodrecht gemeten ten opzichte van die weg moet worden aangehouden, bedraagt 50 meter. De afstand tussen de weg en de bestaande woning tot aan de Arnhemseweg, bedraagt zowel in westelijke als in zuidelijke richting meer dan 100m. Ook de beoogde nieuwe locatie blijft ruim buiten de genoemde afstand. Het plan voldoet daarmee aan de gestelde afstandseisen.

6.5 Effecten omringende (agrarische) bedrijven

Om hinder tussen (agrarische) bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende afstand in acht wordt genomen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of zoals in onderhavig geval: sportcomplexen) en gevoelige functies (zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

6.5.1 agrarische bedrijven

Sinds 1 januari 2007 is de Wet Geurhinder en Veehouderij (Wgv) in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen dieren met en zonder geuremissiefactor. De beoordeling of sprake is van geurhinder voor deze dieren bestaat bij geurgevoelige objecten (zoals woningen) voor dieren zonder geuremissiefactor uit een toetsing aan de voorgeschreven minimum afstanden. Voor de beoordeling van de geurhinder van dieren waarvoor wel een geuremissiefactor is bepaald, dient een berekening te worden opgesteld.

Voor dieren zonder geuremissiefactor bedraagt de minimaal in acht te nemen afstand tussen een geurgevoelig object en het emissiepunt (buitenzijde stal of uiterste grens van het bouwvlak) buiten de bebouwde kom 50m. Dezelfde afstand geldt ingevolge artikel 3 lid 2 sub b Wgv voor veehouderijen en geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij (bedrijfswoning) of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Ingevolge het bepaalde in artikel 14 geldt de afstand van 50 meter ook voor woningen die na 19 maart 2000 op een kavel worden gebouwd die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij in samenhang met bedrijfsbeëindiging op dat perceel en sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen.

Op het grondgebied van de gemeente Leusden zijn geen agrarische bedrijven gevestigd die, gelet op de onderlinge afstand relevant zijn voor onderhavige ontwikkelingen. Ten zuiden van het plangebied, aan de Geeresteinselaan zijn twee agrarische bedrijven aanwezig, die tevens als zodanig zijn bestemd. Tussen het plangebied en deze bedrijven ligt echter ook een aantal, als zodanig bestemde, woningen. Gelet op de onderlinge afstand zijn deze woningen bepalend voor de milieusituatie voor de betreffende agrarische bedrijven, waardoor onderhavig plan om de bestaande woning te verschuiven geen extra belemmering vormt. Ook is het, mede vanwege het feit dat het vervangende nieuwbouw betreft, aannemelijk dat vanuit het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is om die reden geen nader (geur)onderzoek uitgevoerd.

6.5.2 overige bedrijven

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (2009) een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening met het oog op de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk met een goed woon- en leefklimaat aansluitend op bestaand bebouwd gebied waarin ook bedrijven zijn gevestigd, is in dit bestemmingsplan een nadere uitwerking gemaakt van de milieuzonering.

Voor de uitwerking is gebruik gemaakt van de in de VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (2009) opgenomen richtafstanden. Voor de nieuw te bouwen woningen is uitgegaan van de omgevingskwaliteit van een rustige woonwijk / buitengebied. De richtafstanden zijn daarbij als volgt:

Milieucategorie	Richtafstand
1	10m
2	30m
3.1	50m
3.2	100m
4.1	200m
4.2	300m
5.1	500m
5.2	700m
5.3	1000m
6	1500m

Als de afstanden tussen het plangebied en bestaande bebouwing kleiner zijn dan de genoemde richtafstanden, dient door middel van onderzoek aangetoond moeten worden welke maatregelen genomen moeten worden om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard afstanden.

uitwerking

In de directe omgeving van het plangebied een bedrijf gevestigd aan de Vieweg in Woudenberg. Op grond van het Bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Woudenberg zijn hier uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan uit categorie 1 en 2. De hindercontour van deze bedrijven bedraagt maximaal 30 meter. De afstand tussen het plangebied en het betreffende bedrijf bedraagt ruim meer dan 30meter. Op grond hiervan vormt de afstand in relatie tot de milieucontour van het bedrijf geen belemmering voor uitvoering van het plan.

6.6 Buis- en transportleidingen

Uit het vigerende bestemmingsplan komt geen belemmerende informatie over buis- en transportleidingen naar voren. Uit de raadpleging van de Risicokaart (afbeelding 25) is naar voren gekomen dat buisleidingen waar het Besluit Externe Veiligheid op van toepassing is, op grote afstand van het plangebied liggen. Ten behoeve van de uitvoering van het plan zal een KLIC-melding moeten worden gedaan, waaruit zal blijken met welke buis- en/of transportleidingen in het plangebied rekening dient te worden gehouden.

6.7 Conclusie

Voor onderhavig project zijn de volgende milieu aspecten oriënterend beschreven: geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, hindercontouren bedrijvigheid en buis en transportleidingen. Vanuit al deze aspecten zijn geen belemmeringen te verwachten die het voorgenomen plan in de weg staan. Wel zal in het kader van het bouwplan een historisch bodemonderzoek gedaan moeten worden, teneinde inzicht te krijgen in de geschiktheid van de bodem.

Hoofdstuk 7 Water

7.1 Internationaal beleid - Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water heeft goed functionerende watersystemen en duurzaam watergebruik tot doel. In het algemeen is de Kaderrichtlijn gericht op de beschikbaarheid van voldoende oppervlaktewater en grondwater van goede kwaliteit voor een duurzaam en evenwichtig gebruik. Daarbij staan stroomgebieden centraal. De doelstellingen voor oppervlaktewater en grondwater vormen de basis. Het accent ligt op de kwaliteit en het ecologisch functioneren van water. De Kaderrichtlijn bepaalt dat in 2015 een goede oppervlakte- en grondwater toestand moet zijn bereikt in alle Europese wateren. Dit beleid is op Rijksniveau verder uitgewerkt in de Vierde Nota Waterhuishouding.

De essentie van het Rijksbeleid, naar aanleiding van het advies "Waterbeleid voor de 21^e eeuw" van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, is dat water meer ruimte moet krijgen en er geen afwenteling van waterproblemen plaatsvindt in ruimte en tijd. Dit is verwoord in de strategie: vasthouden, bergen en afvoeren. Daarnaast geldt voor de waterkwaliteit het uitgangspunt van: schoonhouden, scheiden, schoonmaken.

7.2 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) (december 2009) is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009 - 2015. Het NWP is tevens structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening. Het NWP beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. De stroomgebiedsplannen zijn een bijlage van het NWP.

De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer is meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten. Het rijk vindt het daarbij van belang dat bij alle wateropgaven en - maatregelen maximaal wordt mee gekoppeld met andere opgaven en maatregelen. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. De mate waarin water bepalend is bij ruimtelijke ontwikkelingen hangt af van de aard, omvang en urgentie van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid en andere kenmerken in dat gebied.

7.3 Provinciaal Beleid - Structuurvisie 2005 - 2015

Water vormt een ordenend principe bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen; dat betekent dat bij de locatiekeuze voor functies als verstedelijking, landbouw en natuur en de inrichting van de ruimte daarvoor mede wordt gebaseerd op randvoorwaarden die het watersysteem stelt. Wat betreft de wateroverlast gaat de provincie uit van de trits: vasthouden, bergen, afvoeren. Ten aanzien van de waterkwaliteit hanteert de provincie het uitgangspunt: schoonhouden, scheiden, zuiveren. Door de zandige opbouw van grote delen van de Vallei dient bij in- en uitbreidingen voldoende ruimte worden geboden voor wateropvang en waterberging. Voor gemeenten geldt een inspanningsverplichting om duurzaam stedelijk waterbeheer zoveel mogelijk te integreren in ruimtelijke plannen.

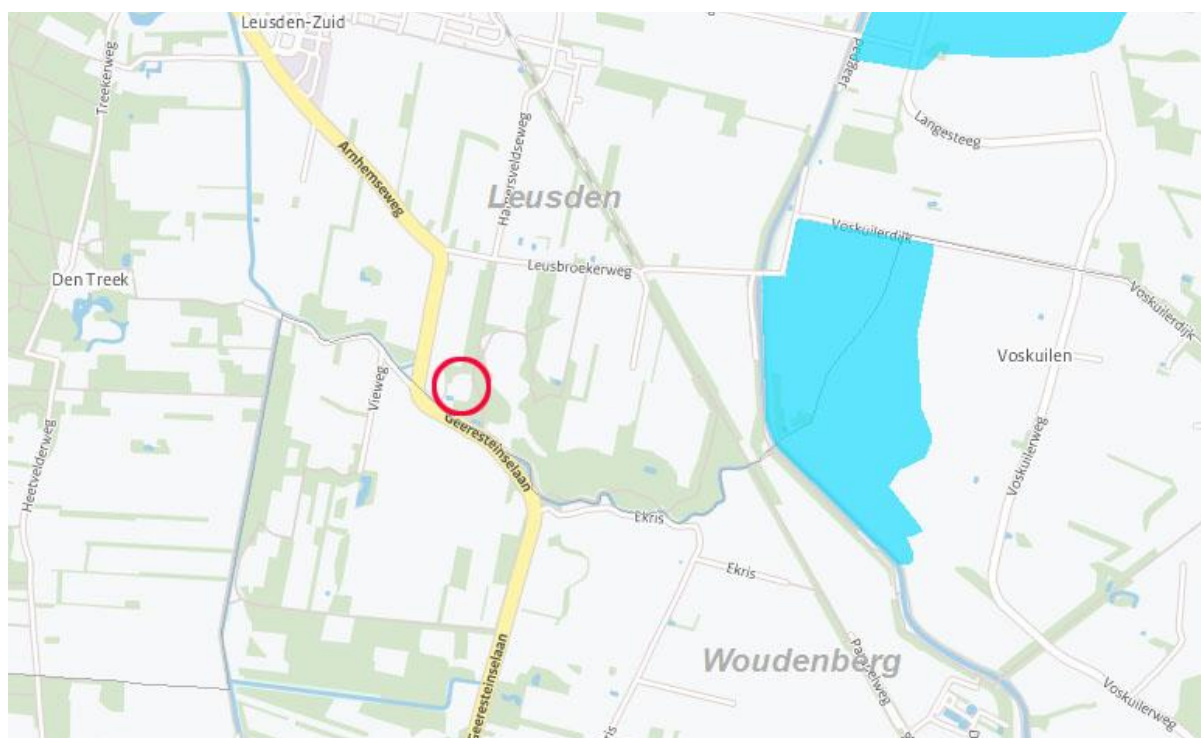
7.4 Provinciaal Beleid - Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

In het Provinciaal Waterplan, richting robuust, is het beleid vervat van de provincie op het gebied van waterveiligheid, waterbeheer en –gebruik alsmede voor de beleving van water voor de periode 2010 -2015. Het Waterplan 2010 – 2015 vervangt het Waterplan 2005 – 2010 en bouwt voort op het beleid uit de Structuurvisie (Streekplan 2005-2015).

Het beleid gaat uit van de kernwaarden: duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking. Van daaruit wordt gestreefd naar duurzame en robuuste watersystemen en het borgen van bestaande kwaliteiten. Duurzame systemen zijn systemen die goed in staat zijn om zelfstandig extremen op te vangen zonder dat afwenteling plaatsvindt in tijd, ruimte of milieucompartiment. Extremen als droogteperiodes, periodes met veel neerslag en wisselende belastingen met verontreinigende stoffen. Oppervlaktewater, grondwater, bodemeigenschappen en grondgebruik worden in samenhang beschouwd. Gestreefd wordt naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functie conflicten rondom water en een hoge belevingswaarde.

Ook het aspect waterveiligheid wordt integraal benaderd. Op die manier kunnen grondgebruikfuncties ook op lange termijn voortbestaan, al kan dat betekenen dat de locatie waar bepaalde grondgebruikfuncties worden ingevuld ter discussie kan staan. Kwetsbare en vitale objecten, grootschalige woonwijken en bedrijventerreinen dienen bestand te zijn tegen overstromingen. Door een goed doordachte locatiekeuze en inrichting kunnen de gevolgen van een overstroming aanzienlijk beperkt worden. In gebieden die diep (meer dan 2m) kunnen overstromen dient daarom terughoudend te worden omgegaan met grote bouw en grote ruimtelijke investeringen. Het waterveiligheidsbelang dient hier te worden meegewogen in het ontwerp en de inrichting. In gebieden die ondiep overstromen bij een dijkdoorbraak kan vanuit overstromingsperspectief worden gebouwd, mits voorzieningen worden getroffen, met name voor vitale en kwetsbare objecten en infrastructuur. In gebieden die droog blijven, gelden vanuit overstromingsperspectief geen beperkingen. Op de overstromingsrisicokaart staat het buitengebied van Leusden zich in het overstromingsgebied (langzaam en diep) bevindt van dijkkring 45.

Het Rijk werkt aan een voorstel voor nieuwe primaire waterkeringen omdat de huidige normen niet meer toereikend zijn vanwege de aanzienlijk toegenomen bevolking en economische waarden in overstromingsgevoelige gebieden; dit geldt met name voor dijkkring 45 (Gelderse Vallei) omdat de veiligheidsnormen hier erg laag zijn in relatie tot de grootte van de bevolking en de te beschermen waarden in het achterland. De Deltacommissie adviseert om het huidige veiligheidsniveau met een factor 10 te verbeteren. In de Structuurvisie is ruimte gereserveerd voor dijkversterking. Om wateroverlast te voorkomen zijn in het gebied ten oosten van het Valleikanaal zoekgebieden voor waterberging aangewezen. De planlocatie ligt buiten deze waterbergingsgebieden (zie afbeelding 28).

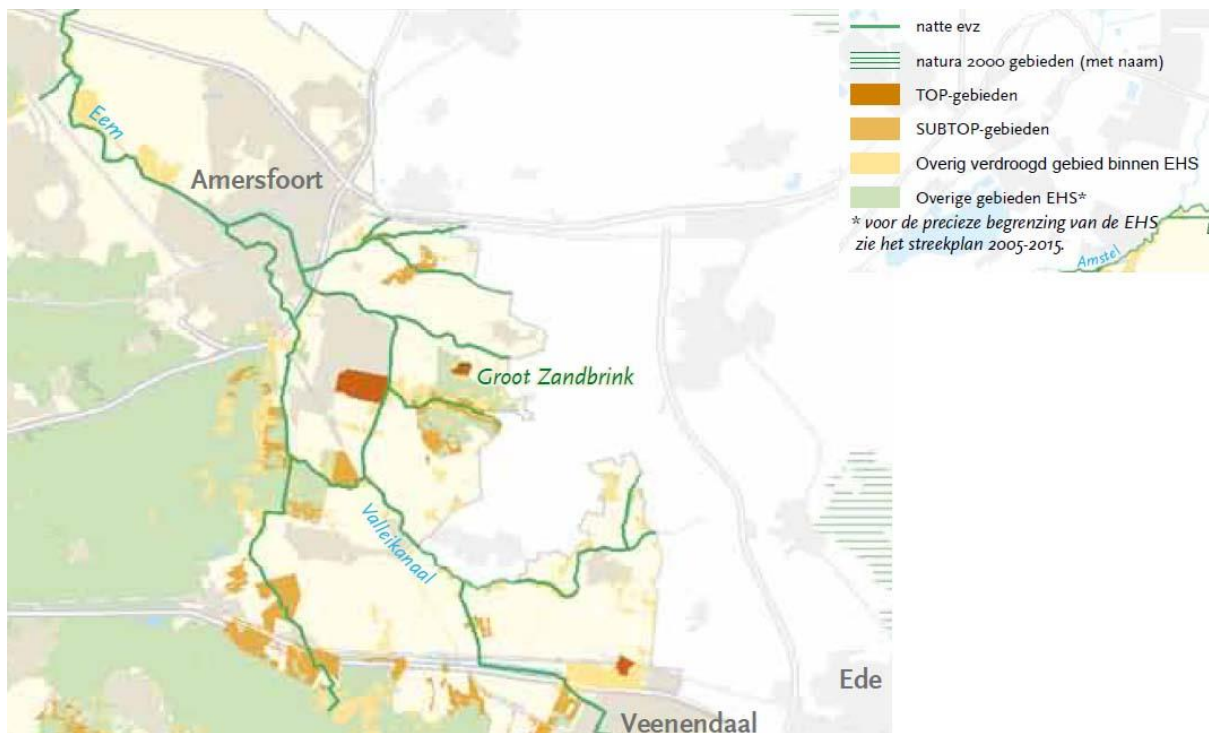


Afbeelding 28: uitsnede waterbergingsopgave
bron: webkaart.provincie-utrecht.nl - Water

De ontwikkeling van duurzame en robuuste watersystemen geschiedt volgens de principes van: people, planet en profit. Bij het toetsen van ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor de watersystemen, kan gebruik worden gemaakt van de GGOR-methode, waarbij GGOR staat voor Gewenst Grond en Oppervlaktewater Regime. GGOR heeft als doel het waterbeheer op duurzame wijze af te stemmen op de aanwezige functies in een gebied en daar waar nodig functies beter af te stemmen op de hydrologische omstandigheden.

Waterschap Vallei en Eem heeft een eerste quickscan uitgevoerd in het kader van GGOR voor de Gelderse Vallei en Binnenveld. Hieruit komt naar voren dat voor de agrarische functie in het gebied de huidige situatie in het algemeen overeenkomt met de gewenste situatie, maar dat voor de natuurgebieden een groot 'doelgat' bestaat. In een aantal natuurgebieden treedt onherstelbare schade aan de natuur op. Tegelijk is er een grens aan de technische mogelijkheden om de gewenste situatie te bereiken. Het GGOR-proces zal op verbrede wijze worden ingezet.

Enkele Natura 2000 gebieden zijn binnen de KWR aangewezen als 'sense of urgency'-gebieden. In deze gebieden is de huidige waterhuishoudkundige situatie zodanig dat - zonder ingrijpen - onherstelbare schade dreigt te ontstaan aan de natuur. Groot Zandbrink en het gebied rond de Schoolsteegbosjes zijn twee van die gebieden (zie afbeelding 29). Voor deze gebieden moeten de watercondities zo snel mogelijk (uiterlijk 2015) op orde worden gebracht. Het gaat in beide gebieden met name om grondwaterafhankelijke natuur langs de flanken van de Heuvelrug. Het plan gaat uit van een kleinschalige ontwikkeling die buiten de kwetsbare gebieden plaatsvindt. Het plangebied zelf is aangewezen als overig verdroogd gebied.



Afbeelding 29: uitsnede uit de kaart met TOPgebieden, bron: Waterplan Provincie Utrecht

Algemeen uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat initiatiefnemers de verantwoordelijkheid hebben om het watersysteem op orde te houden. In dat kader dient in een vroegtijdig stadium contact te worden gelegd met de waterbeheerder om de effecten voor de wateropgave te bepalen. Gelet op het beperkte aantal woningen en het beperkte terreinoppervlakte dat door het plan wordt ingenomen, is het aannemelijk dat hierdoor geen (extra) wateropgave ontstaat.

7.5 Waterschap - Waterbeheersplan 2010 - 2015

Op 17 september 2009 is het Waterbeheersplan 2010 - 2015 vastgesteld door het bestuur van Waterschap Vallei en Eem. Het Waterschap geeft zijn taken ten aanzien van waterbeheer vorm in drie programma's: veilige dijken, voldoende en schoon water, zuivering van afvalwater. Het programma Veilige dijken heeft betrekking tot bescherming tegen overstroming vanuit de Nederrijn en de Randmeren. Voldoende en schoon water heeft betrekking op de manier waarop het waterschap omgaat met oppervlakte water en grondwater met als doel water van een goede kwaliteit beschikbaar te hebben waar dat nodig is en zonder dat daarvan overlast wordt ondervonden. Zuivering afvalwater heeft betrekking op het op adequate wijze zuiveren van afvalwater voordat het op het oppervlaktewater wordt geloosd.

Voor het plangebied is het stroomgebied Heiligenbergerbeek relevant. Het stroomgebied van de Heiligenbergerbeek ligt tussen het Valleikanaal en de Utrechtse Heuvelrug en beslaat ruim 11.000ha. Het stroomgebied omvat de Heiligenbergerbeek, de Woudenbergse Grift en de Heigraaf. Het water van de Heiligenbergerbeek stroomt - bij normale omstandigheden - door Amersfoort, tot bij de Monnikendam en vandaar buiten de binnenstad om door de Oostelijke Singelgracht naar de Eem. Een klein deel van het water stroomt door de stadsgrachten naar het Spui en de Koppelpoort. bij hogere afvoeren kan het teveel aan water via de Vosheuvelbeek naar het Valleikanaal worden afgelaten.

Voor onderhavig plangebied geeft het waterschap de gebiedsfunctie 'natuur'. Deze gebieden bestaan met name uit bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden binnen de EHS. Het doel is om het kwalitatieve en kwantitatieve waterbeheer af te stemmen op de natuurdoelen, zoals het terugdringen van de verdroging en het behoud van waardevolle water- en oevervegetaties. Langs het plangebied stroomt de

Waterschap Vallei & Eem werkt verder samen met de provincies Utrecht en Gelderland aan de bescherming en waar nodig verbetering van de ecologische kwaliteit en natuurwaarden in en langs beken van de Gelderse vallei. In de directe nabijheid van de planlocatie bevinden zich geen beken waarvoor een specifieke natuurdoelstelling geldt. De Heiligenbergerbeek is wel aangewezen als watergang met "overige natte ecologische verbindingzone". In 2008 hebben het waterschap en de provincies voor de ecologische verbindingzones inrichtingsbeelden uitgewerkt. Hierin zijn de KRW-doelen geïntegreerd. Op basis van ambitie en haalbaarheid is per beektracé de gewenste inrichting en het gewenste beheer benoemd. Rijk, provincie en waterschap zorgen gezamenlijk voor de aanleg en financiering van de ecologische verbindingzones. Het beoogde plan om de bestaande woning te verplaatsen en bestaande elementen te restaureren staat uitvoering van deze doelstellingen niet in de weg.

7.6 Watertoets

Een watertoets heeft als doel water als ordenend element vroegtijdig te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daartoe is in het kader van dit bestemmingsplan een digitale watertoets uitgevoerd. Het resultaat daarvan maakt is verwerkt in dit bestemmingsplan.

In het plangebied zijn geen belangrijke oppervlaktewateren aanwezig (primaire of A-watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven met het verzoek rekening te houden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt voorkomen en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstreams gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan melding worden gedaan moeten worden bij het waterschap.

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater beschouwd moeten worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet daarom worden voorkomen. Geadviseerd wordt voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen de heersende grondwaterstanden en de GHG goed te onderzoeken. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de perceelseigenaar.

Om verontreiniging te voorkomen van bodem, grond- en/of oppervlaktewater is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door de nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan de toe te passen (bouw)materialen. Het waterschap heeft een beslisboom opgesteld die kan worden gebruikt bij de uitwerking van de plannen.

Voor de onderhavige plan is uitgangspunt dat het hemelwater volledig op eigen perceel verwerkt wordt en terug wordt gebracht in het milieu. Dit geschiedt door afkoppeling van hemelwater waarna het water in de bodem kan infiltreren. Met het oog op het voorkomen van verontreiniging van afstromend dakwater worden geen uitlogende materialen toegepast, zoals koper, onbehandeld zink en dergelijke. Dit is in overeenstemming met het wateradvies.

7.6.1 Riolering

De bestaande woning is aangesloten op de riolering. De nieuwe woning zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het inzamelriool met opvoergemaal en persleiding worden afgevoerd naar het bestaande gemeentelijke gemengde rioolstelsel. Het plan vormt geen risico voor de doelmatige afvoer van afvalwater via een hoofdrioolpersleiding.

7.7 Conclusie

Conform het Waterbeleid is voor de beoogde ontwikkelingen het watertoetsproces doorlopen. Daartoe zijn in het kader van dit bestemmingsplan de volgende thema's nader bekeken: veiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, afvalwaterketen en onderhoud. Aangezien (primaire) watergangen in het gebied ontbreken zijn met name de opgaven en doelstellingen voor het vasthouden van gebiedseigen water en het grondwaterbeheer van belang.

De nieuwe woning wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel voor het huishoudelijk afvalwater. Het hemelwater zal volledig op eigen perceel verwerkt worden en terug worden gebracht in het milieu. Dit geschiedt door afkoppeling van hemelwater waarna het water in de bodem kan infiltreren. Met het oog op het voorkomen van verontreiniging van afstromend dakwater worden geen uitlogende materialen toegepast, zoals koper, onbehandeld zink en dergelijke. Een en ander is in overeenstemming met het wateradvies dat in het kader van de (digitale) watertoets is uitgebracht.

Hoofdstuk 8 Juridische planbeschrijving

8.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen samen één geheel. Tevens vormen de regels met de daaraan gekoppelde verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Voor de gemeente is het bestemmingsplan het belangrijkste publiekrechtelijke instrument om doelstellingen te realiseren. In onderhavig plangebied legt het bestemmingsplan de basis voor nieuwe ontwikkelingen.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied voorzien van een bestemming waarin tevens regels zijn gesteld ten aanzien van de bebouwingmogelijkheden op en de gebruiksmogelijkheden van die gronden. De toelichting heeft geen juridische bindingskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan omdat hierin de beweegredenen, onderzoeksresultaten en de (beleids)uitgangspunten zijn verwoord, die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Daarmee is de toelichting van wezenlijk belang voor de juiste interpretatie van het bestemmingsplan en de wijze waarop de daarin opgenomen bepalingen moeten worden toegepast.

8.2 Methodiek

Bij het opzetten van dit bestemmingsplan is ervoor gekozen het bestemmingsplan inhoudelijk zoveel mogelijk te laten aansluiten op het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Wel is een aantal definities aangepast en in overeenstemming gebracht met de SVBP 2012. Ook zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in de benaming van de bestemmingen zodat ook deze aansluiten bij de SVBP 2012. De SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting omdat deze immers geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan.

De Wet ruimtelijke ordening kent drie planvormen:

- gedetailleerd bestemmingsplan
- globaal eindplan
- globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheden

De eerste twee plansoorten bieden een directe basis voor vergunningverlening. Een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheden moet eerst worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan voordat (bouw)vergunning kan worden verleend. Dit plan is ontwikkelingsgericht en heeft de vorm van een globaal eindplan.

Het bestemmingsplan wordt digitaal vastgesteld en via digitaal (via internet) raadpleegbaar gepubliceerd. Daarnaast wordt het bestemmingsplan afgedrukt zodat het ook analoog kan worden geraadpleegd. Bij inhoudelijke verschillen tussen het digitale en het analoge bestemmingsplan, geldt het digitale bestemmingsplan.

In het plangebied komen ter plaatse van het plangebied drie bestemmingen voor: Bos, Wonen en de dubbelbestemming Waarde - Landgoed.

8.3 Opzet regels

De opbouw van de planregels is als volgt:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

Artikel 1 Begrippen; hier zijn de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden toegepast. Waar nodig zijn de definities aangepast conform de standaarden van de SVBP 2012.

Artikel 2 Wijze van meten; hier is aangegeven op welke wijze maten, inhoud en oppervlakten van bouwwerken worden gemeten en berekend om zo tot een eenduidige toepassing van de bouwregelingen te komen. Waar nodig zijn de definities aangepast conform de standaarden van de SVBP 2012.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving zijn de functies benoemd die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwvoorschriften zijn gerelateerd aan deze omschrijving evenals het gebruik van de gronden en de daarop toegestane bebouwing. De bestemmingsvoorschriften kennen alle dezelfde opbouw met de volgende onderdelen:

- bestemmingsomschrijving
- bouwregels
- nadere eisen
- afwijken van de bouwregels
- specifieke gebruiksregels
- afwijken van de gebruiksregels
- omgevingsvergunning voor het aanleggen van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van het uitvoeren van werkzaamheden
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- wijzigingsbevoegdheid

Niet elke bestemmingsregel bevat deze elementen; dit is afhankelijk van de bestemming en de daarvoor relevante bepalingen. Voor de inhoud van de regels is de regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 als uitgangspunt genomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels: in dit artikel wordt aangegeven in welke gevallen gebruik kan worden gemaakt van een algemene bevoegdheid om af te wijken van de regels in het bestemmingsplan.

In dit kader is van belang om te vermelden dat de gemeenteraad van Leusden bij besluit van 5 juni 2014 beleid heeft vastgesteld voor het buitengebied omtrent mantelzorg. Om de uniformiteit en de gelijkheid van de behandeling van aanvragen in het buitengebied te borgen, én omdat deze regels op onderdelen meer ruimtelijk bieden dan de (vergunningvrije) mogelijkheden die in bijlage ii van het Besluit omgevingsrecht worden geboden, is ervoor gekozen de definities en bepalingen in de regels van dit bestemmingsplan over te nemen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht: samengevat is hier bepaald dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar dit strijdig zijn met dit plan, in dezelfde vorm mogen blijven bestaan. Wel blijft het mogelijk om op te treden tegen (eerder ontstaan) illegaal gebruik of bebouwing.

Artikel 11 Slotregel: hier is aangegeven onder welke naam het plan kan worden aangehaald.

8.4 Verbeelding

Op de verbeelding, ook wel plankaart genoemd, is de bestemming van de betreffende percelen aangegeven. De (digitale) verbeelding bestaat uit een verzameling van geografisch bepaalde objecten, die tezamen met de regels zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bebouwingmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

Verklaringen zijn de overige in de verbeelding van het bestemmingsplan voorkomende zaken. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn bedoeld om nadere informatie te verschaffen en de raadpleegbaarheid te verbeteren.

8.5 Bestemmingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemmingsregeling. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan alle in het plan begrepen gronden bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van die gronden en ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden. Elke bestemming is geometrisch bepaald.

Bij het toekennen van de bestemmingen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de geldende regeling. Hierin is aan de woning en de wagenschuur de bestemming 'Wonen' toegekend. De voormalige moestuin, de oranjerie en de overige twee schuren liggen binnen de bestemming 'Bos en Natuur'. Ook de moestuin heeft de bestemming 'Bos en Natuur'. Vanwege het feit dat het plangebied deel uitmaakt van landgoed De Boom is tevens de dubbelbestemming "Landgoed" van toepassing. In verband met de SVBP 2012 is ervoor gekozen de benaming van de bestemmingen aan te passen, zonder dat de regels inhoudelijk worden gewijzigd.

Het uitgangspunt is dat per bouwperceel één woning is toegestaan is vermeld in de regels. De inhoud van de woning is gemaximeerd tot 1000m³. Teneinde duidelijk te maken dat ter plaatse van het plangebied sprake is van maatwerk binnen de gemaakte afspraken, is ervoor gekozen deze afwijkende inhoudsmaat - de reguliere inhoudsmaat van een woning is gemaximeerd op 600m³ - in de verbeelding op te nemen door middel van een aanduiding. De als rijksmonument aangewezen wagenschuur en de oranjerie en de (te restaureren) gemetselde kassen in de moestuin zijn positief bestemd doordat in de regels een aanduiding 'cultuurhistorische waarde' is opgenomen. Deze regeling sluit aan bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven waarbinnen gebouwen moeten worden gebouwd. Dit bouwvlak is verschoven ten opzichte van het oorspronkelijke bouwvlak, dat meer noordoostelijk lag. Reden hiervoor is het feit dat in de huidige situatie geen (ruimtelijke) relatie bestaat tussen de tuinmanswoning en de moestuin. De tuinmanswoning wordt letterlijk buitengesloten door de tuinmuur die hier langs de moestuin loopt. Het is een nadrukkelijke wens van Stichting De Boom om de (nieuw te bouwen) woning ruimtelijk meer bij de moestuin te betrekken. Hiermee wordt een positieve wisselwerking beoogd tussen het gebruik van het nieuw te bouwen pand en zijn omgeving. Mede om die reden voorziet het plan in een maatwerkoplossing waarbij de bestaande, als rijksmonument aangewezen bijgebouwen mogen worden gebruikt als gastenverblijf (bed- en breakfast).

Verder is relevant om te vermelden dat om te borgen dat de bestaande woning daadwerkelijk wordt gesloopt, de sloop als voorwaarde in de regels is opgenomen in de vorm van een voorwaardelijke verplichting voor de vergunningverlening voor de bouw van de nieuwe woning.

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

9.1 Financiering

De gronden waarop de voorgenomen nieuwbouw is geprojecteerd, zijn eigendom van Stichting De Boom. De realisatie van het plan vindt plaats voor rekening en risico van de nieuwe gebruikers van de woning c.q. de initiatiefnemer en kent derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. In het kader van het bepaalde in afdeling 6.4 Wro zullen afspraken worden gemaakt inzake kostenverhaal. De afspraken hierover zullen worden vastgelegd in een planschadeverhaalsovereenkomst. De beoogde ontwikkelingen hebben daarmee geen financiële gevolgen voor de gemeente Leusden.

9.2 Planschade

Een ander financieel risico wordt gevormd door de regeling uit artikel 6.1 Wro, die recht geeft op vergoeding van die schade, die een belanghebbende lijdt of zal lijden als gevolg van de in het artikel genoemde besluiten, zoals een planwijziging of een planuitwerking, het aanpassen van het bestemmingsplan of het verlenen van ontheffing van een bestemmingsplan. De aanvraag voor een dergelijke vergoeding moet worden ingediend binnen 5 jaar nadat de betreffende bepaling uit het bestemmingsplan, dan wel het betreffende besluit onherroepelijk is geworden.

Artikel 6.24 Wro bepaalt verder dat, voor zover planschade haar grondslag vindt in een besluit naar aanleiding van een verzoek ten behoeve van de verwezenlijking van een project, burgemeester en wethouders met die verzoeker overeen kunnen komen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van die verzoeker komt. Die partij is vervolgens belanghebbende bij een besluit op een verzoek aangaande planschadevergoeding ter zake van de wijziging van het bestemmingsplan of het projectbesluit waar hij om verzocht. Een en ander wordt vastgelegd in de planschadeverhaalsovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente.

De hier bedoelde vergoedingsregeling moet worden gezien als een tegemoetkoming in de geleden schade als gevolg van (wijziging van) een bestemmingsplan of ontheffing. Een belanghebbende kan alleen een beroep doen op de regeling indien zijn vrijheid sterker door de planologische wijziging wordt aangetast, dan met de algemene maatschappelijke situatie in overeenstemming is. Met andere woorden: alleen aan iemand die schade lijdt of zal lijden, die redelijkerwijs niet of niet geheel voor zijn rekening behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende op andere wijze verzekerd is kan, naar billijkheid een schadevergoeding worden toegekend. Daarbij komt dat alleen vermogensschade en inkomensschade als gevolg van een planologisch nadeliger situatie voor vergoeding in aanmerking komen.

Vermogensschade betreft veelal de waardevermindering van een betrokken onroerende zaak wegens aantasting van het woon- en leefklimaat. Voorbeelden hiervan zijn: het beperken of vervallen van waardebepalend vrij uitzicht of een andere visuele verslechtering, beperking van bezonning, aantasting van de privacy, geluidhinder, geuroverlast, trillingen, (grond)wateroverlast, luchtvervuiling windhinder, lichthinder, beperking van de bereikbaarheid, toename van de parkeerdruk, aantasting van de situeringswaarde of combinaties daarvan. Inkomensschade betreft overwegend de derving van inkomsten c.q. winst, minder omzet, maar ook hogere kosten door een minder goede bereikbaarheid, omrijden, stagnatie, hogere woonlasten etc.

9.3 Conclusie

De beoogde ontwikkelingen vinden plaats voor rekening en risico van initiatiefnemer c.q. de toekomstige gebruikers van de woning. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over kostenverhaal; deze zijn vastgelegd in een planschadeverhaalsovereenkomst. Gelet op de ligging van het plangebied in het buitengebied waarbij vervangende nieuwbouw wordt opgericht en de nieuwe woning geen (extra) belemmering oplevert voor de omringende (agrarische) bedrijven, is een risicoanalyse naar de mogelijke planschade vooralsnog achterwege gelaten.

Hoofdstuk 10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten en verslag van het bestuurlijk vooroverleg en de inspraak opgenomen. Het plan zal op de gebruikelijke wijze ter inzage worden gelegd. De directe omwonenden zijn rechtstreeks door de rentmeester van het landgoed, de heer ing. J.L. Scheffer, geïnformeerd over de plannen.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Voorlopig Ontwerp Van den Berg Architecten

Bijlage 2 Verslag Welstand - principe advies

Bijlage 3 Quickscan Ff-wet

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek - 1

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek - 2

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 **plan:**

het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsplan Buitengebied - Landgoed De Boom, nutstuin met identificatienummer NL.IMRO.0327.137-0101 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 **achtererfgebied:**

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.6 **bebouwing:**

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

1.7 **bebouwingsgebied:**

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw;

1.8 **bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 **bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 **bouwen:**

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

1.11 **bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

1.12 **bouwperceel of bebouwingsvlak:**

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

1.13 **bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

1.14 **bouwvlak:**

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

1.15 **bouwwerk:**

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

1.16 **bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, alsmede een gebouw bij een woning voor de huisvesting van een persoon die mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

1.17 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en die inrichting niet in strijd is met een geldend bestemmingsplan of geldende beheersverordening;

1.18 gebouw:

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

1.19 grens van een bouwperceel of bebouwingsgrens:

een als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, tenzij dat krachtens deze regels is toegestaan;

1.20 hoofdgebouw:

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

1.21 huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

1.22 mantelzorg:

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit dienst directe sociale omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.23 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;

1.24 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.25 overig bouwwerk:

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

1.26 paardenbak:

een niet overdekt terrein ingericht voor het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

1.27 pand:

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

1.28 peil:

- a. de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse vanwaar het gebouw voornamelijk toegankelijk is, dan wel
- b. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld, indien deze hoogte meer dan 1m boven of meer dan 1m onder de onder a bedoelde hoogte is gelegen;

1.29 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 wordt in elk geval verstaan een bordeel;

1.30 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.31 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;

1.32 voorgevelrooilijn:

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

1.33 Wro:

Wet ruimtelijke ordening.

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 overig bouwwerk 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 scheidsmuren) 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde

De horizontale projectie van alle delen van het bouwwerk binnen de omtrekslijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, met inbegrip van bos;
- b. bosbouw en houtproductie;
- c. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. instandhouding van de onverharde uitvoering van aldaar voorkomende onverharde wegen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' voor de instandhouding van de waardevolle (bebouwings)kenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en andere landgoed eigen elementen, zoals een moestuin;
- f. extensieve openluchtrecreatie, met daarbij behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, ruiterspaden en picknickplaatsen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 algemeen

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

- a. de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol';
- b. schuilgelegenheden en bergingen, en
- c. andere bouwwerken, zoals terreinafscheidingen, bruggen, delen van aangrenzende bruggen en ecoducten en een hoogzit voor de jacht.

3.2.2 bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als hier bedoeld geldt dat de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarvoor hierna is aangegeven:

bouwwerken	max goothoogte	max bouwhoogte
schuilgelegenheden en bergingen		3,5m
licht- en andere masten		10m
erf- of perceelafscheidings		2m
bruggen en andere bouwwerken		3m

3.2.3 tijdelijke bouwwerken

Op de in 3.1 bedoelde gronden is de toepasselijkheid van artikel 3.22Wro uitgesloten.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheden en bergingen met dien verstande dat:

- a. de noodzaak van die bebouwing dient te zijn aangetoond;
- b. de in 3.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. het aantal gebouwen per oppervlakte-eenheid van 25ha van gronden als hier bedoeld ten hoogste één mag bedragen;
- d. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,5m en de oppervlakte per gebouw niet meer mag bedragen dan 30m².

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

3.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of het verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het 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. het uitvoeren van werken en werkzaamheden, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben;
- g. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

3.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op andere-werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het onherroepelijk worden van dit plan;
- c. het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
- d. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden voor zover daarvoor een vergunning is vereist en verleend krachtens de Ontgrondingswet;
- e. werken en werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 onder d voor zover daarvoor tevens moet worden gebouwd en daarvoor reeds een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd en verleend is;
- f. werken en werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 onder e, voor zover de Kapverordening op van toepassing is;
- g. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen.

3.4.3 Afwegingskader

Een in 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:

- a. door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de agrarische en/of de landschappelijke en vochtgebonden natuurlijke waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind;
- b. het bevoegd gezag toetst een aanvraag om omgevingsvergunning in voorkomend geval aan het bepaalde in het Landschapsontwikkelingsplan (2005).

3.4.4 Advies

Indien zij dat wenselijk of noodzakelijk acht, wint het bevoegd gezag advies in van een door hen aan te wijzen ter zake kundige alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in 3.4.1.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen met bijbehorende tuinen, erven en toegangswegen;
- ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' voor de instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende bebouwing, waaronder begrepen de voormalige nutstuin inclusief de tuinmuur en kassen die deel uitmaken van de als rijksmonument aangewezen tuinaanleg.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- grondgebonden woningen;
- bijbehorende bouwwerken;
- hobbykassen, hondenkennels, volières en soortgelijke gebouwen, en
- bij woningen en tuinen behorende overige bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- per bouwvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale inhoudsmaat' is aangegeven;
- de goothoogte en de bouwhoogte van een woning mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 5 en 9 meter, met dien verstande dat de goothoogte en bouwhoogte van bestaande woningen, zoals die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaan, dan wel rechtens mogen bestaan, met ten hoogste 1m mag worden vermeerderd;
- bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op het achtererf worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen, onverminderd het bepaalde **onder i**;
- naast het bepaalde **onder f**, mogen bij elke woning ten hoogste twee bouwwerken als bedoeld in lid 4.2.1 **onder c** worden gebouwd met een inhoud van 30m³, onverminderd het bepaalde **onder i**;
- de oppervlakte van een overkapping met een open constructie mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- van de bij een woning behorende gronden als bedoeld in lid 1, mag ten hoogste 20% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, waaronder begrepen de gebouwen als bedoeld in lid 4.2.1, **onder c**;
- in geval de bestaande oppervlakte van bijgebouwen, bouwwerken als bedoeld in lid 4.2.1, onder c, en overkappingen meer bedraagt dan is bepaald **onder** respectievelijk **f, g, h en i**, dan is die bestaande oppervlakte als maximum toegestaan, zo nodig in afwijking van het bepaalde **onder i**;
- de goothoogte en hoogte van gebouwen, niet zijnde woningen, en de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bijbehorende bouwwerken	3 m	5m
gebouwen als bedoeld in 3.2.1. onder c	-	2,5m
erf- of perceelscheidingen in een voorerfgebied	-	1m
overige erf- of perceelafscheidings en bouwwerken, geen gebouw of vlaggenmast zijnde	-	2m
windturbines	-	6m

- voor het nieuw te bouwen hoofdgebouw geldt dat voor beeldkwaliteit zal worden getoetst aan de criteria, die zijn opgenomen in het principeadvies van de Commissie Welstand d.d. 23 december 2014 dat als Bijlage 1 deel uitmaakt van de regels van dit bestemmingsplan.

4.2.3 Voorwaardelijke verplichting

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning verlenen burgemeester en wethouders niet eerder een omgevingsvergunning dan nadat:

- a. door aanvrager een sloopmelding is gedaan voor het slopen van de bestaande woning, waarbij de bestaande woning binnen 1 maand na gereedmelding van de nieuwe woning door de Afdeling Toezicht en Handhaving gesloopt dient te zijn.

Uit de onderzoeken dient afzonderlijk naar voren te komen dat ten aanzien van de onderzochte aspecten geen belemmering zijn voor het bouwen en gebruiken van het aangevraagde gebouw als woning.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing voor zover die worden gebouwd binnen een afstand van 30 meter tot een gebouw of element zoals de nutstuin en/of tuinmuur die als cultuurhistorisch waardevol zijn of kunnen worden aangemerkt, ter voorkoming van onevenredige aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van de betreffende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.2 **onder d** en toestaan dat de goothoogte en bouwhoogte wordt vergroot tot respectievelijk 6 en 10 meter;
- b. artikel 4.2.2 **onder f** en toestaan dat bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd tot een oppervlakte van maximaal 80m², onverminderd het bepaalde **onder i** en mits daardoor de aanwezige landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Verbodsbepaling

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

4.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in 4.5.1 wordt nadrukkelijk verstaan:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van bedrijfsmatige vuurwerkopslag;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden als:
 1. stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 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 het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 3. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
 4. voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen;
 5. paardenbak voor zover deze gronden zijn gelegen buiten het bouwvlak.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, mits:
 1. het betreft bedrijfsmatige activiteiten die niet-milieuvergunningplichtig zijn en die voor wat betreft hun milieugevolgen passend kunnen worden geacht in of in de directe nabijheid van woningen,
 2. het geen horeca betreft,
 3. eventuele detailhandel uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit van het ter plaatse gevestigde bedrijf plaats vindt,
 4. de vloeroppervlakte van de bedrijfsmatige activiteiten niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt en in ieder geval niet meer dan 60 m²,
 5. in de voortuin geen buitenopslag ten behoeve van het bedrijf plaatsvindt, en
 6. in de omgeving van het betreffende bedrijf geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 - het parkeren ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
 - behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond het bedrijf mogen plaatsvinden.
- b. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van "bed and breakfast"-appartementen, vakantieappartementen of pension, in een woning en daarbij behorende rijksmonumentale bouwwerken mits:
 1. de vloeroppervlakte van de verblijfsrecreatieve voorzieningen niet meer dan 60m² bedraagt,
 2. 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.
- c. het gebruiken van gronden behorende bij woningen als paardenbak en het aldaar bouwen van bijbehorende bouwwerken ten dienste daarvan, mits:
 - het ten hoogste één paardenbak betreft bij eenzelfde woning;
 - de paardenbak in de nabijheid van de betreffende woning respectievelijk het hoofdgebouw van het betreffende bedrijf wordt gesitueerd, achter de voorgevelrooilijn;
 - de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer dan 2m bedraagt, met dien verstande dat lichtmasten bij een paardenbak niet zijn toegestaan;
 - de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

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 de bestaande fundering;
- b. de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30cm en de oppervlakte niet meer dan 100m² 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 5.2.1 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 worden verbonden:

- 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 5.2.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, 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 andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 30cm;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 30cm 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 verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 30cm.

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 in lid 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/of 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 omgevingsvergunning worden verbonden:

- 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 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 - Landgoed

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de instandhouding van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden en van landschappelijke en architectonische waarden, welke met name bestaan uit:
 1. de paden, lanen en groenstructuur;
 2. cultuurhistorisch, landschappelijk en architectonisch waardevolle gebouwen zoals landhuizen en bijbehorende gebouwen, zoals koetshuizen,
 3. waterpartijen, en
 4. bijzondere landschappelijke elementen, zoals een nutstuin,
- b. bij een en ander horende parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het elders in deze regels bepaalde met betrekking tot bouwen, mogen op en in de gronden als bedoeld in 6.1 tevens andere bouwwerken worden gebouwd, zoals informatie en aanwijsborden;
- b. voor het bouwen van bouwwerken geldt dat de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 6m mag bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 onder a ten behoeve van:

- a. het op een landgoed met een landhuis bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken, die behoren bij een landgoed, zoals een koetshuis, een prieeltje of een oranjerie tot een gezamenlijke oppervlakte van 500m² en met een goothoogte van maximaal 3m en een bouwhoogte van maximaal 6m en mits door middel van een bedrijfs of beheerplan of daarmee vergelijkbare onderbouwing wordt aangetoond dat de bedoelde bouwwerken passen binnen de waarden van het landgoed;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het beheer van het landgoed, zoals schuilgelegenheden en bergingen met een oppervlakte van ten hoogste 50m² en een goothoogte van maximaal 3m en mits de noodzaak ervan wordt aangetoond en de in 6.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan zodanig wijzigen dat het landhuis en de overige gebouwen op het landgoed op de gronden als bedoeld in 6.1 kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen, als kantoor, vormen van recreatie zoals een bed & breakfast, horeca in de vorm van een theehuis of kleinschalige conferentie accommodatie, mits:

- a. door middel van een bedrijfsplan of daarmee vergelijkbare onderbouwing wordt aangetoond dat de functie waarvoor wijziging wordt gevraagd, in wezenlijke mate bijdraagt aan de instandhouding van het landgoed en daardoor de waarden als bedoeld in 6.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend ongunstiger gevolgen ontstaan voor de omgeving, in vergelijking met de gevolgen van de oorspronkelijke functie van het betreffende gebouw
- c. geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt, in vergelijking met de gevolgen van de oorspronkelijke functie van het betreffende gebouw en in vergelijking met het agrarische gebruik in de omgeving, en
- d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein waarbij zal worden getoetst aan het op het moment van aanvragen geldende parkeerbeleid van de gemeente.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van deze regels:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 30m³ mag bedragen;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bestemmings-, bebouwings- en aanduidingsgrenzen en grenzen van bouwpercelen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten, behoudens de inhoud van woningen, 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 hoogte van 20 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al dan niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken op een minimale afstand van 50m tot woningen, tot een bouwhoogte van 40 m, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat:
 1. 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 beoogde locatie, en
 2. rekening wordt gehouden met het voorkomen van onevenredige hinder voor omwonenden en schade aan het landschap, cultuurhistorie en ecologie.

8.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van deze regels omtrent het toegestane aantal en de toegestane inhoud van woningen ten behoeve van het bouwen van ten hoogste één zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg in een bedrijfs-, dienst- of andere woning of in een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht c.q. bijgebouw indien daarvoor naar het oordeel van het College dringende sociale verzorgingsredenen zijn.

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud, inclusief een eventuele kelder, van de extra woonruimte mag niet meer bedragen dan 250m³;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van de extra woonruimte mogen niet meer bedragen dan die van de betreffende woning waarin of waaraan de extra woongelegenheid wordt gerealiseerd of, ingeval van een vrijstaande extra woongelegenheid, niet meer dan de volgens de regels van dit bestemmingsplan toegestane goot- en bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken c.q. bijgebouwen;
- c. in het geval de extra woonruimte in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk c.q. bijgebouw wordt gerealiseerd mag de afstand van dat bijbehorende bouwwerk of bijgebouw tot de hoofdwoning op hetzelfde perceel niet meer dan 20m bedragen. De extra woongelegenheid mag niet voor de voorgevel van de hoofdwoning op hetzelfde perceel komen, met dien verstande dat die woongelegenheid binnen het betreffende bouwperceel of bestemmingsvlak moet blijven;
- d. op geen van de gevels van de extra woonruimte mag, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde op grond van de Wet Geluidhinder overschrijden;
- e. de extra woonruimte mag niet via een eigen nieuw aan te leggen uitrit worden ontsloten;
- f. het bouwen dient op een zodanige wijze te geschieden dat de extra woonruimte bij beëindiging van de verzorgingsreden voor tijdelijke huisvesting en/of bij intrekking van de omgevingsvergunning ongedaan kan worden gemaakt;
- g. de extra zelfstandige woonruimte mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van nabij gelegen agrarische bedrijven.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan, voor zover 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 bebouwingsvlakken en aanduidingen zodanig wijzigen, met dien verstande 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;

mits de wijziging geen significante nadelige gevolgen heeft voor aanwezige natuurwaarden, voor zover deze in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 op de ontwikkelingskaart zijn aangegeven met een "groene contour".

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 met maximaal 10%.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 10.1 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.

10.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.4, 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.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.4, 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.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 10.4 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ' Herziening Bestemmingsplan Buitengebied - Landgoed De Boom, nutstuin'.

Aldus vastgesteld op

te

de griffier

de voorzitter

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Principeadvies Welstand 23 december 2014