

Gemeente Leusden

## Bestemmingsplan

# Burgemeester de Beaufortweg 61

Maart 2016

**Ontwerp**

Kenmerk 0327-05-T03

Projectnummer 0327-05



# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1. Aanleiding en doelstelling	1
1.2. De bij het plan behorende stukken	1
1.3. Ligging en begrenzing plangebied	2
1.4. Geldende bestemmingsplanregelingen	3
1.5. Leeswijzer	3
<b>2. Beschrijving bestaande situatie</b>	<b>5</b>
2.1. Ontstaansgeschiedenis Leusden	5
2.2. Beschrijving bestemmingsplangebied	5
<b>3. Beleidskader</b>	<b>8</b>
3.1. Algemeen	8
3.2. Woonvisie 2012-2022	8
<b>4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden</b>	<b>9</b>
4.1. Archeologie	9
4.2. Cultuurhistorie	10
4.3. Bodem	13
4.4. Externe veiligheid	14
4.5. Flora en fauna	15
4.6. Geluid	17
4.7. Luchtkwaliteit	18
4.8. Milieuhinder bedrijvigheid	19
4.9. Waterparagraaf	19
4.10. Kabels en leidingen	21
4.11. Duurzaamheid	21
4.12. Vormvrije MER-beoordeling	21
<b>5. Planbeschrijving</b>	<b>23</b>
5.1. Algemeen	23
5.2. Bebouwingsstudie Burgemeester de Beaufortweg 61	23
<b>6. Juridische toelichting</b>	<b>25</b>
6.1. Algemene juridische opzet	25
6.2. Bestemmingen	25
6.3. Algemene regels	27
<b>7. Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>29</b>
<b>8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>30</b>

8.1.	Inspraak	30
8.2.	Overleg conform artikel 3.1.1. Bro	30

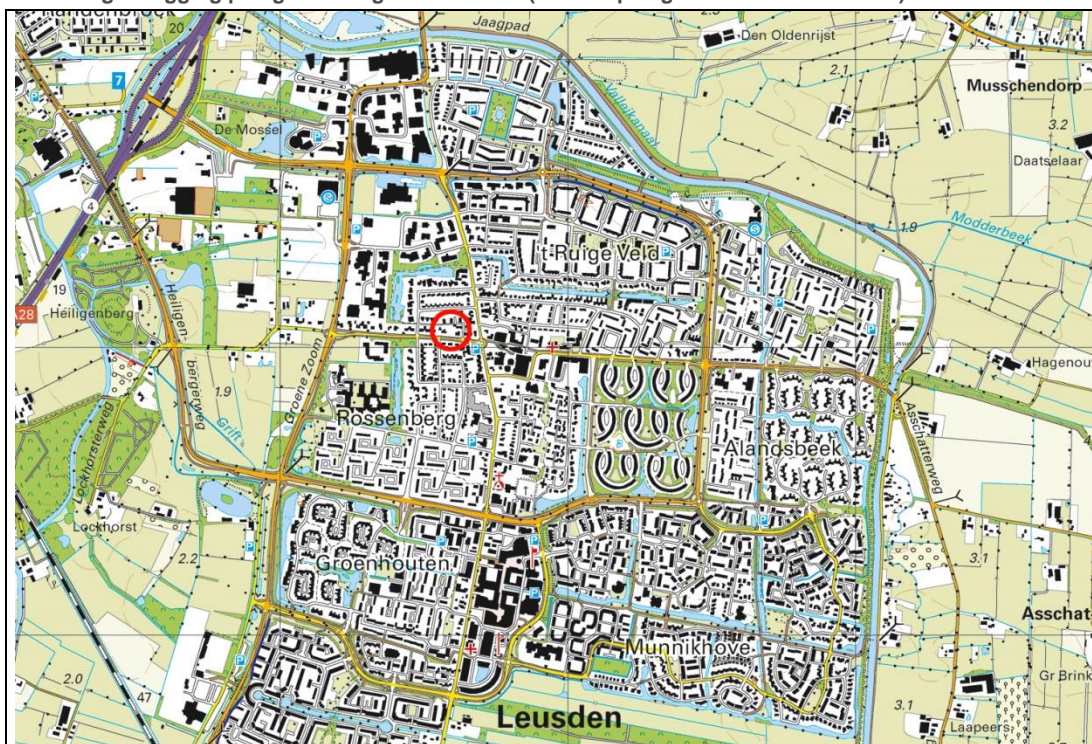
<b>Bijlage 1</b>	Archeologisch onderzoek
<b>Bijlage 2</b>	Verkennend bodemonderzoek
<b>Bijlage 3</b>	Natuurtoets
<b>Bijlage 4</b>	Geluidsonderzoek
<b>Bijlage 5</b>	Bebouwingsstudie Burgemeester de Beaufortweg 61
<b>Bijlage 6</b>	Brief informatieavond

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding en doelstelling

Bloemendal Vastgoed B.V. heeft plannen ontwikkeld om een kenmerkend en waardevol pand op het perceel Burgemeester de Beaufortweg 61 in Leusden te restaureren. Daarbij zal het in slechte staat verkerende koetshuis bij nummer 61 worden vervangen door een nieuwe woning. Verder zal tussen de nummers 61 en 63 een nieuwe woning worden gerealiseerd.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband (met het plangebied in de rode cirkel).



Op 2 oktober 2014 heeft de gemeenteraad van Leusden het bestemmingsplan "Leusden-west" vastgesteld. Daarin is voor het voorliggende plangebied de bestaande situatie bestemd, waarbij de regeling in principe overeenkomt met de regeling in het vigerende bestemmingsplan. De plannen van Bloemendal Vastgoed B.V. passen derhalve niet in het bestemmingsplan.

Om realisering van de plannen mogelijk te maken is er voor gekozen een partiële herziening van het nu geldende bestemmingsplan op te stellen: het voorliggende bestemmingsplan "Burgemeester de Beaufortweg 61".

### 1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat, naast deze toelichting, uit de volgende stukken:

- de verbeelding;
- de planregels.

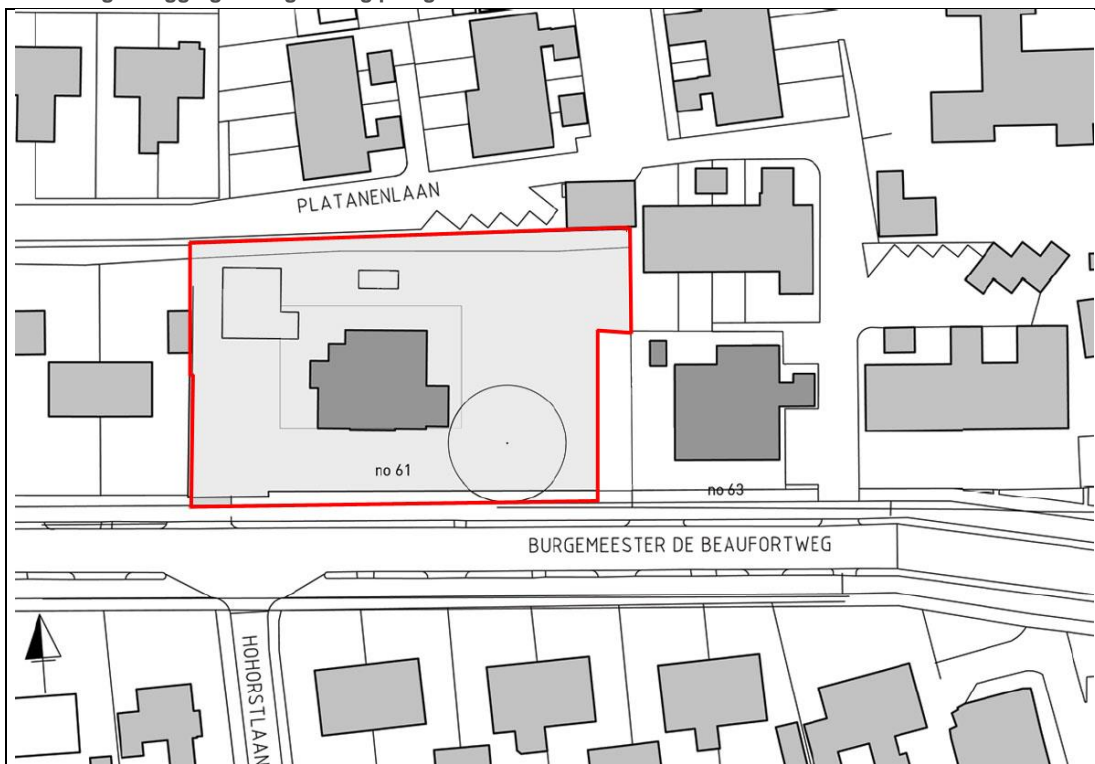
De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar "gelezen" worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstellen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### 1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in Leusden, aan de Burgemeester de Beaufortweg (zie afbeelding 1).

De ligging van het plangebied is gedetailleerder aangegeven in afbeelding 2. Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband (met het plangebied in de rode cirkel).. In deze afbeelding is te zien dat het plangebied de kadastrale percelen van Burgemeester de Beaufortweg 61 omvat. De plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Burgemeester de Beaufortweg en aan de noord- en oostzijde aan de Platanenlaan. Aan de westzijde grenst het gebied aan de kavel van de aangrenzende woning.

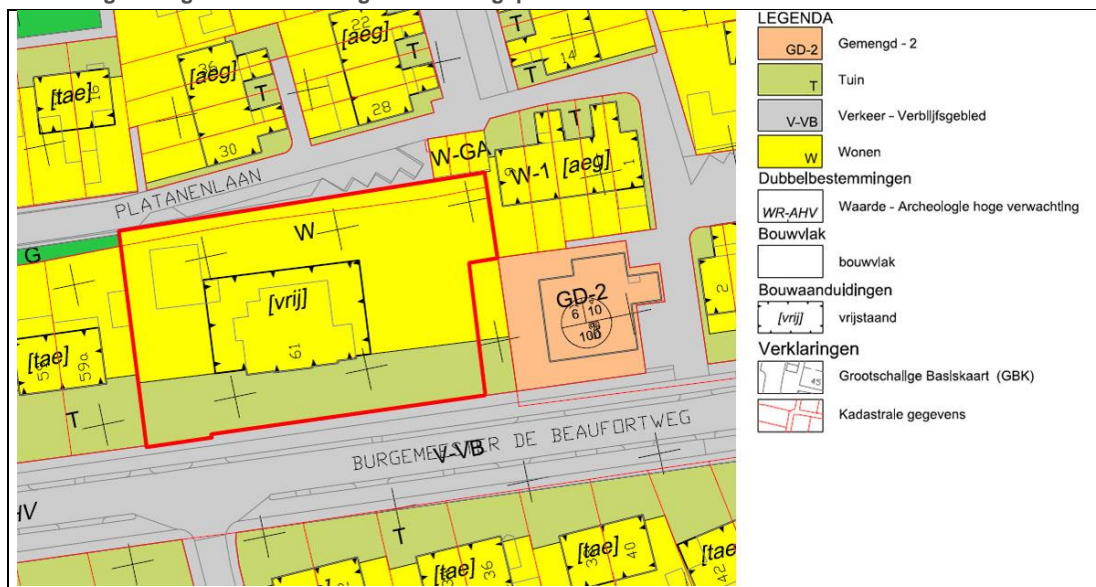
Afbeelding 2: Ligging en begrenzing plangebied.



#### 1.4. Geldende bestemmingsplanregelingen

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan Leusden-west dat dat op 2 oktober 2014 door de gemeenteraad van Leusden is vastgesteld. Hierin heeft de planlocatie de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoge verwachting".

Afbeelding 3: Fragment verbeelding Bestemmingsplan Leusden-west.



Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar binnen de bestemming "Wonen" het hoofdbouwwerk gerealiseerd mag worden. De aanduiding 'vrijstaand' bepaalt dat uitsluitend een vrijstaand woning mag worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen aan een zijde van de woning bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie hoge verwachting". De gronden zijn, naast voor de andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Voor activiteiten waarbij de grond dieper dan 30 cm wordt 'geroerd' (graafwerkzaamheden) is een afzonderlijke omgevingsvergunning voorgeschreven.

#### 1.5. Leeswijzer

De inhoud van de toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 staat stil bij de geschiedenis en de huidige situatie van het plangebied;
- in hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de gemeente die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk 4 beschreven;

- de visie op het plangebied is beschreven in hoofdstuk 5. Daarbij wordt tevens aangegeven hoe deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 6 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- hoofdstuk 7 heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid van het plan;
- hoofdstuk 8 behandelt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.

In het recente bestemmingsplan "Leusden-west", waar het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan deel van uitmaakt, wordt uitgebreid ingegaan op onder andere de ontstaansgeschiedenis, de huidige situatie en de milieuaspecten van het gebied. Een groot deel van de informatie in de voorliggende toelichting is dan ook uit dit bestemmingsplan afkomstig. Verder kan worden opgemerkt dat bij het opstellen van de regels voor het voorliggende bestemmingsplan is aangesloten op de regels van dit bestemmingsplan.



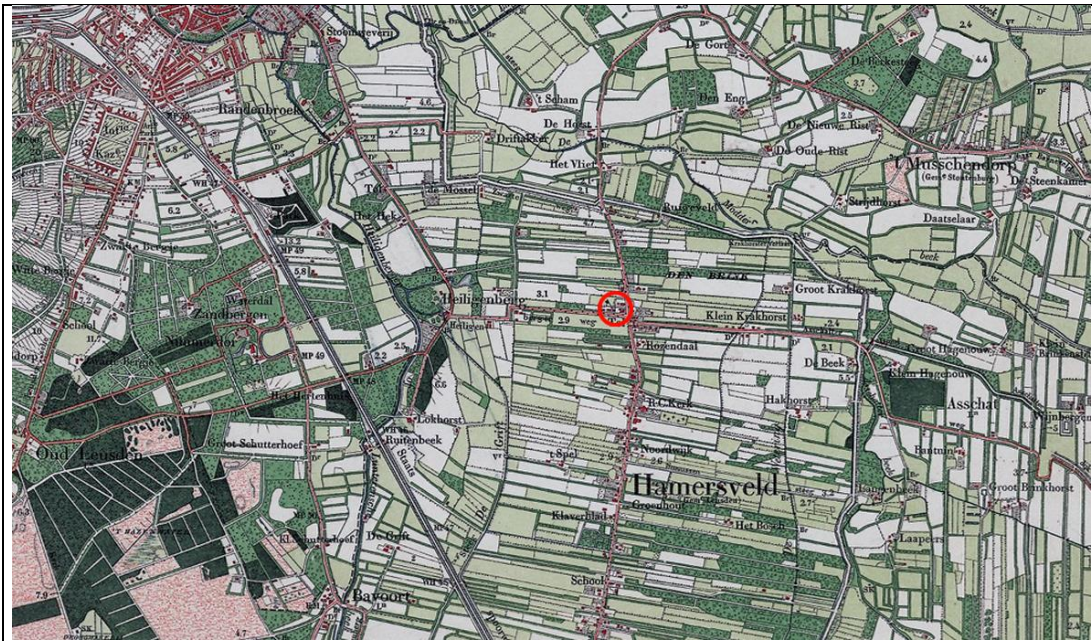
## 2. Beschrijving bestaande situatie

### 2.1. Ontstaansgeschiedenis Leusden

De gemeente Leusden ligt in de provincie Utrecht. Naast Leusden-Centrum, liggen in de gemeente ook de dorpen Achterveld, Leusden-Zuid en Stoutenburg en een aantal buurtschappen. De oorsprong van de gemeente Leusden ligt niet in de huidige gelijknamige plaats, maar in de buurtschap Oud-Leusden ten westen van Leusden. Het gemeentelijk gebied ligt deels in de Gelderse Vallei en deels op de Utrechtse Heuvelrug. Pas sinds de jaren '60, '70 van de 20e eeuw komt het huidige Leusden als plaats op de kaart voor. De twee dorpen Leusbroek en Hamersveld ondergingen enkele grote uitbreidingen en werden omgedoopt in Leusden-Zuid en Leusden-Centrum. De samenvoeging van deze twee dorpsgebieden betekende het ontstaan van het huidige Leusden.

De Burgemeester de Beaufortweg is van oorsprong een van de oude agrarische bebouwingslinten die in de loop van de tijd in het dorp zijn opgenomen. Voor een verdere beschrijving van de cultuurhistorische ontwikkeling wordt verwezen naar hoofdstuk 4.2 (Cultuurhistorie).

Afbeelding 4: Topografische kaart uit 1908 (met het plangebied in de rode cirkel).



### 2.2. Beschrijving bestemmingsplangebied

De bestaande situatie in het plangebied is goed te zien in de luchtfoto van afbeelding 5.

Afbeelding 5: Luchtfoto bestaande situatie.



Aan de Burgemeester de Beaufortweg staat links, op nummer 61, de bestaande dokterswoning en rechts, op nummer 63, het voormalige gemeentehuis.

Afbeelding 6: Bestaand gevelbeeld aan de Burgemeester de Beaufortweg.



Linksachter de dokterswoning staat het voormalige koetshuis. Omdat de bouwkundige kwaliteit van het koetshuis deels te matig was om dit gebouw te restaureren en een tweede leven te geven, is het inmiddels gesloopt. Het gebouw wordt vervangen door nieuwbouw (zie hierna).

Aan de rechterzijde van de dokterswoning staat een monumentale kastanjeboom. Deze boom zal behouden blijven en in de nieuwe planontwikkeling worden ingepast. Ook het kenmerkende hek zal bij de planontwikkeling behouden blijven.

Afbeelding 7: Hek.



Het perceel is ontsloten vanaf de Burgemeester de Beaufortweg en het parkeren gebeurt op eigen erf.

### **3. Beleidskader**

#### **3.1. Algemeen**

Omdat het plangebied betrekking heeft op relatief kleinschalige ontwikkelingen, wordt in dit hoofdstuk alleen stil gestaan bij het gemeentelijke beleid. Het beleid van rijk en provincie hebben geen directe gevolgen voor het plangebied. Het beleid van het waterschap komt, voor zover relevant, aan de orde in hoofdstuk 4.9 ( Waterparagraaf).

Voor het gemeentelijke beleid is met name de Woonvisie 2012-2022 van belang.

#### **3.2. Woonvisie 2012-2022**

De "Woonvisie 2012-2022 Leusden: dorps, ruim en groen" is een actualisatie van de Woonvisie 2008-2015. In de Woonvisie wordt geconcludeerd dat er tot en met 2022 in totaal meer dan voldoende woningen in voorbereiding zijn. De voorgenomen productie is bovendien ongelijk verdeeld in de tijd; tot 2017 zijn er te veel woningen in planning in relatie tot de behoefte. Na 2017 zijn (vrijwel) alleen woningen in Achterveld in planning.

Omdat er tot 2022 meer dan voldoende woningen in voorbereiding zijn worden in principe geen nieuwe woningbouwprojecten in voorbereidingen genomen die uitgaan van een oplevering voor 2023. Uitzondering hierop zijn de herontwikkeling van locaties voor mensen met een beperking en locaties die een maatschappelijke meerwaarde opleveren.

In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van de hiervoor bedoelde maatschappelijke meerwaarde. De bouw van de twee nieuwe woningen in het plangebied is mede noodzakelijk in verband met de noodzakelijke restauratie van de bestaande karakteristieke dokterswoning.

## 4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

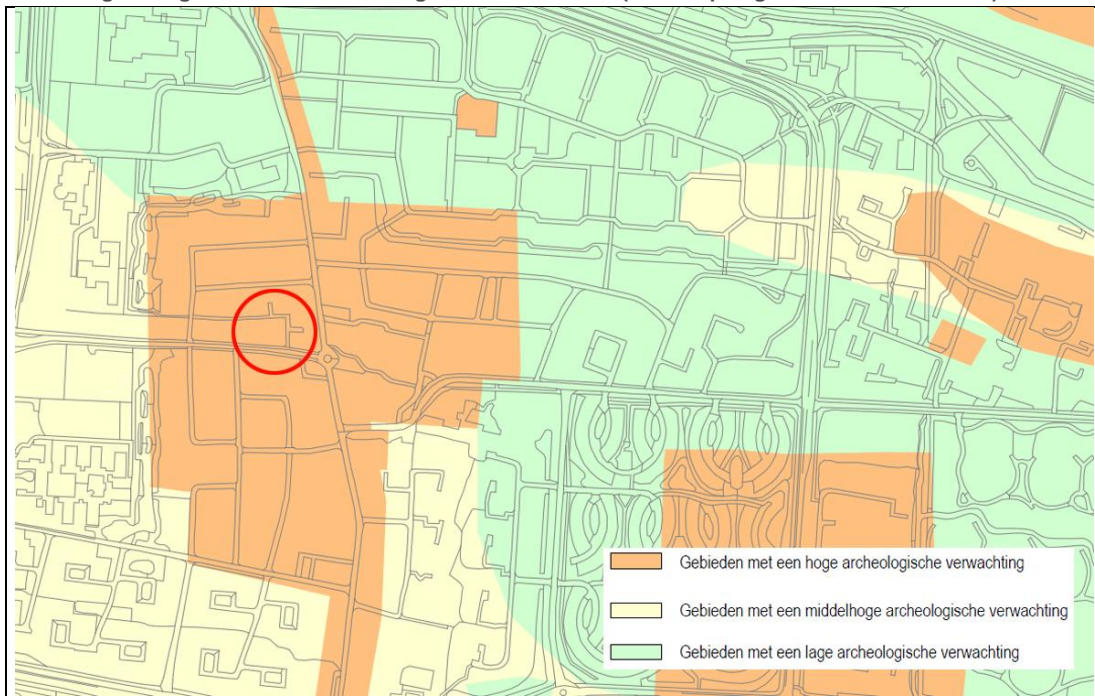
In dit hoofdstuk is een samenvatting opgenomen van de onderzoeken die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan zijn uitgevoerd. De onderzoeken zelf zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

### 4.1. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn.

Deze waarden en verwachtingen zijn aangegeven op een voor de gemeente opgestelde Archeologische Beleidskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten, landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen.

Afbeelding 8: Fragment van de Archeologische Beleidskaart (met het plangebied in de rode cirkel).



Uit afbeelding 8 blijkt dat het hele plangebied ligt in een zone met hoge archeologische verwachtingswaarde. Dat betekent dat bij activiteiten groter dan 100 m<sup>2</sup>, waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld plaatsvinden, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een archeologisch onder-

zoeksrapport heeft overlegd van een archeologisch deskundige, waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Op basis van dit rapport kan het bevoegd gezag voorwaarden aan de betreffende vergunning verbinden (beschermen, opgraven, archeologisch begeleiden). Derhalve is archeologisch bureauonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd.

Volgens de gemeentelijke verwachtingskaart geldt voor het gebied rondom de historische lintbebouwing van de Hamersveldseweg een hoge verwachting. Deze hoge verwachting hangt samen met de middeleeuwse weg en ontginning. Bekende archeologische vindplaatsen in de omgeving van het onderzoeksgebied bevinden zich op lokale hoogtes (de toppen en flanken van de dekzandruggen) en direct langs de oevers van de Heiligenbergerbeek. De hoogtes waren favoriete locaties voor bewoning zowel in de prehistorie en later ook in de Middeleeuwen. Verder was het gebied met ondiepe beekdalen weinig geschikt voor bewoning.

Op basis van één milieukundige boring is aangegeven dat het plangebied zich mogelijk juist op een (flank van een) dekzandrug bevindt. Dat houdt in dat voor het plangebied een hoge verwachting geldt voor resten vanaf de prehistorie. Vanaf de Late Middeleeuwen is het gebied ontgonnen. Op basis van gegevens van de Historische Kring stond hier mogelijk voor 1850 een boerderij, Klein Hamersveld. Op historische kaarten is het perceel tot en met de eerste helft van de 19de eeuw aangegeven als onbebouwd en in gebruik als weiland.

Het is aannemelijk dat de huidige dokterswoning bovenop de eerdere huizen/boerderij is gebouwd. De eventuele te behalen kenniswinst over het einde van de 19e eeuw op deze locatie is daarmee gering. Bovendien staan er aan de Hamersveldseweg en omgeving nog voldoende boerderijen uit het einde van de 19e eeuw, die een beeld kunnen schetsen over de toenmalige wijze van bouwen en wonen. Het koetshuis is reeds gesloopt en bij de sloop zijn geen belangwekkende zaken aangetroffen.

Voor onderhavig plangebied geldt op basis van de mogelijke ligging op een dekzandrug een hoge verwachting voor resten vanaf de prehistorie. Ook zouden funderingsresten van een historische boerderij Klein Hamersveld aanwezig kunnen zijn.

Om deze verwachting te toetsen, adviseert de adviseur archeologie van de gemeente een booronderzoek uit te laten voeren in het plangebied. Daartoe is de archeologische dubbelbestemming uit het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied gehandhaafd.

## 4.2. Cultuurhistorie

De Modernisering van de Monumentenzorg heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in

---

<sup>1</sup> Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek Burgemeester de Beaufortweg 61 Leusden, B15-242, Concept V2, Amsterdam, februari 2016

de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

Het plangebied maakt deel uit van de Hamersveldse ontginning die rond 1130 in opdracht van de bisschop van Utrecht werd uitgevoerd. De Hamersveldse ontginning werd begrensd door de (Hamersveldse) Grift, de Moorsterbeek, de Modderbeek en de Zuidwindse sloot. In het midden van de ontginning lag de Hamersveldseweg die de ontginningsas vormde en over de hoogste plaatsen (zoals zandruggen of oude oeverwallen) werd aangelegd. Aan de westkant van de weg werden de eerste boerderijen gebouwd. In de loop van de tijd is de Hamersveldseweg op sommige plaatsen wat verlegd. Er zijn nog delen van de Grift zichtbaar tussen de Bavoortseweg en de Groene Zoom. Het gebied maakte in het verleden deel uit van de strookverkaveling Gelderse Vallei.

Afbeelding 9: Hamersveldse ontginning (met het plangebied in de rode cirkel).



Samen met de Zwarteweg de Heiligenbergerweg vormt de Burgemeester de Beaufortweg een van de oudste verbindingswegen in de gemeente. De Burgemeester de Beaufortweg is in 1947 vernoemd naar twee burgemeesters die behoorden tot de familie De Beaufort: J.K. de Beaufort en A.J. de Beaufort.

In het plangebied komen geen beschermde monumenten voor. In en nabij het plangebied zijn er wel enkele cultuurhistorisch waardevolle objecten die geen formele status als monument hebben. Het betreft hier de volgende panden:

- Burgemeester de Beaufortweg 61: villa "Klein Hamersveld" en koetshuis;. De villa en het koetshuis en het ijzeren toegangshek zijn gebouwd rond 1904 in opdracht van burgemeester De Beaufort. De villa heeft ook lang dienst gedaan als dokterswoning. De naam van de villa verwijst naar de boerderij die rond 1850 op dezelfde plek heeft gestaan. Op het perceel staat een beeldbepalende monumentale kastanjeboom.
- Burgemeester de Beaufortweg 63: voormalige gemeentehuis. Het voormalige gemeentehuis op nummer 63 is sinds het einde van de 19de eeuw het gemeentehuis geweest van de toenmalige gemeente Leusden en de gemeente Stoutenburg. Tijdens de Tweede Wereldoorlog zijn er belangrijke verzetsdaden uitgevoerd onder leiding van Karel Brouwer. Onder andere door het vervalsen van persoonskaarten werden Joodse mensen van een nieuwe identiteit voorzien; ook zorgde Karel Brouwer voor distributiebonnen.

Het beleid van de gemeente is gericht op de instandhouding van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De initiatiefnemer heeft gelet op dit waardevolle karakter een planontwikkeling voorgesteld waarbij de dokterswoning, de monumentale kastanje en het toegangshek behouden blijven. Gelet op de slechte bouwkundige staat is besloten het koetshuis te slopen. Dit zal worden vervangen door een woning met een zelfde bouwvolume als die het koetshuis had. Zodoende wordt aan het van oudsher aanwezige bebouwingsensemble gerefereerd. Tussen de dokterswoning en het oude gemeentehuis wordt een nieuwe woning gebouwd. De opbrengsten hiervan zijn noodzakelijk voor de restauratie van de dokterswoning. Deze architectuur van deze woning refereert door de kapvorm en -hoogte aan die van de dokterswoning.

In 2012 is de planontwikkeling (toen nog inclusief het oude gemeentehuis) voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie. De monumentencommissie was destijds positief over het plan de panden en de beeldbepalende boom te behouden, maar wilde juridisch graag meer greep op het behoud van de dokterswoning. De monumentencommissie wil graag de garantie dat de dokterswoning behouden blijft. Geconstateerd wordt dat de verdichting toeneemt en dat daardoor het aangezicht wordt aangetast. Er is sprake van een historisch ensemble, waar een nieuw kavel tussen komt. Die nieuwe kavel is wel ten gunste van de monumenten. De monumentencommissie wil uit dat oogpunt het volume op deze kavel graag temperen. Daarnaast wordt de suggestie gedaan om de panden aan de achterzijde toegankelijk te maken, zodat er meer mogelijkheden ontstaan voor de modellering van het blok.

De monumentencommissie is van mening dat het positief is dat de panden gerestaureerd worden en een nieuwe invulling krijgen en dat de boom behouden blijft. De Monumentencommissie heeft vraagtekens bij de stedenbouwkundige opzet. De kavel van het (inmiddels voormalig) koetshuis is smal en de hoogte en omvang op de kavel tussen de doksterswoning en het oude gemeentehuis zijn te veel. De situering van de nieuwe woningen achter op het perceel is wel verstandig. De monumentencommissie adviseert de initiatiefnemer daar naar te kijken. Aan de gemeente adviseert de commissie het behoud van de twee gebouwen te borgen.



De initiatiefnemer heeft de plannen heroverwogen. Op grond daarvan is er voor gekozen om vast te houden aan het concept waarbij het volume van het koetshuis wordt herbouwd. De breedte van de kavel vormt geen probleem voor daglichttoetreding. Het volume volstaat om een eigentijdse woning binnen deze cultuurhistorisch waardevolle context te realiseren. Ook het volume van de woning tussen de doksterwoning en het oude gemeentehuis is niet aangepast. Door de situering achterop het perceel achter de monumentale kastanjeboom zal de het bouwvolume gedeeltelijk aan het zicht worden onttrokken.

### 4.3. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Derhalve is een verkennend bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Hierbij wordt opgemerkt dat de locatie van de voormalige bovengrondse olietank wel als verdacht moet worden beschouwd. De exacte locatie is echter bij de gemeente onbekend. Naar aanleiding hiervan kan er geen gericht onderzoek naar de tanklocatie worden uitgevoerd.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. In de bovengrond en het grondwater zijn enkele parameters aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht. De vastgestelde milieuhygiënisch bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de verlening van een omgevingsvergunning. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren.

Het onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter geen partijkeuring. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij worden verlangd.

---

<sup>2</sup> PJ Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Burgemeester de Beaufortweg (nabij) 61 te Leusden, 1359401A, Nijkerk, 20 december 2013

#### 4.4. Externe veiligheid

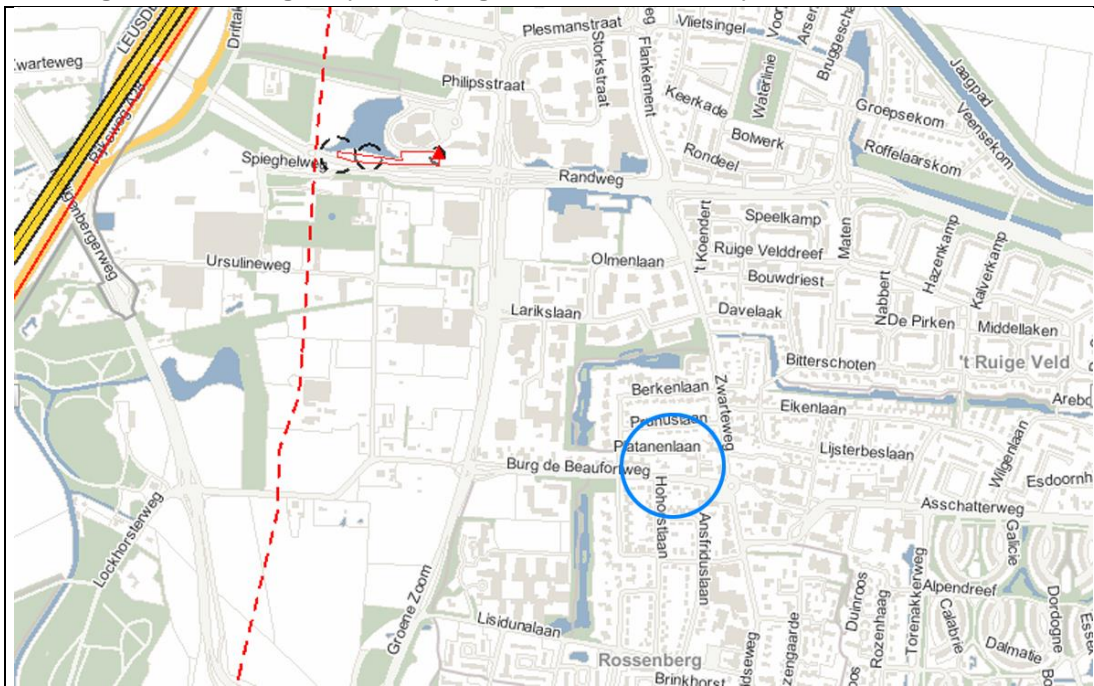
De regeling voor externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen, in relatie tot de omgeving, aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- Het plaatsgebonden risico (PR) van een bepaalde activiteit, is de kans dat een persoon, die continue en onbeschermd op die plaats aanwezig is, komt te overlijden als gevolg van een ongeval met die activiteit. Dit risico is weer te geven op een kaart. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico geeft de maximaal toelaatbare kans dat een individu komt te overlijden ten gevolge van een bepaalde activiteit en wordt beschouwd als een wettelijke grenswaarde.
- Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat, in één keer, een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm voor het groepsrisico is een oriënterende waarde, die wordt omschreven als de kans per jaar, dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden.

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

- inrichtingen, waarin opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- transportroutes, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Afbeelding 10: Externe veiligheid (met het plangebied in de blauwe cirkel).



Uit afbeelding 10 (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle objecten zijn.

#### *Inrichtingen*

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is tankstation "De Horst" aan de Randweg. De afstand tot het plangebied is ongeveer 750 meter. Het plangebied ligt daarmee (ver) buiten het invloedssfeer van deze inrichting.

#### *Vervoer over de weg, het water en het spoor*

De A28 is een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De afstand tot het plangebied is meer dan 1 km. Het plangebied ligt daarmee (ver) buiten het invloedssfeer van deze route.

#### *Buisleidingen*

Tussen de A28 en Leusden ligt een buisleiding die in het kader van de externe veiligheid relevant is (de rode streepjeslijn in afbeelding 10). Het gaat om een aardgastransportleiding van de Gasunie. De afstand tot het plangebied is ongeveer 750 meter. Het plangebied ligt daarmee (ver) buiten het invloedssfeer van deze buisleiding.

## **4.5. Flora en fauna**

Binnen de bescherming van de natuur in Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen bescherming van gebieden en de bescherming van soorten.

#### *Gebiedsbescherming*

De bescherming van gebieden is geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998 (beschermde natuurmonumenten en Natura 2000 gebieden) of via het RO-spoor (Ecologische hoofdstructuur). De Natuurbeschermingswet bepaald dat activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaatsvinden zonder vergunning.

Het plangebied is niet aangewezen als Natura 2000-gebied en behoort ook niet tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Wel ligt ten oosten van de woonbuurt Claverenblad-Wildenburg het beschermde natuurmonument Schoolsteegbosjes (oranje in afbeelding 11). De afstand tot het plangebied is meer dan 1.300 meter.

Leusden is omgeven door de Ecologische Hoofdstructuur (groen in afbeelding 11). De afstand tot het plangebied is meer dan 800 meter. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die negatieve gevolgen kunnen hebben op de in de omgeving liggende beschermde natuurgebieden en/of EHS.

#### *Soortenbescherming*

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

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

Afbeelding 11: Natuurwaarden (met het plangebied in de blauwe cirkel).



Daarom is een natuurtoets<sup>3</sup> uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief samenhangen met het opruimen van bomen en struiken (1), het grondverzet (2), de nieuwbouw (3), de herinrichting van de buitenruimte (4) en de intensivering van het woongebruik (3 in plaats van 1) (5).

- Ad 1) In de te verwijderen bomen en struiken nestelen in het voorjaar vogels. De beplanting en het half ingestorte tuinschuurtje (met merelnest) moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels. Verder verdwijnt er een representatieve zoomvegetatie. Deze herbergt geen beschermde soorten. Verder verdwijnt er foerageergelegenheid voor vleermuizen. Dit effect is gering en heeft geen gevolgen voor de instandhouding van de respectievelijke populaties op lokaal niveau. Ook hierbij worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

<sup>3</sup> Bureau Schenkeveld, Klein Hamersveld Leusden natuurtoets, Culemborg, 12 juni 2015

- Ad 2) Bij het grondverzet voor het bouwrijp maken van de woningbouwlocatie en de inrichting van de buitenruimte worden voor zover waarneembaar alleen algemeen (tabel 1) beschermde diersoorten, te weten Egel en Bruine kikker verstoord of gedood.
- Ad 3) Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en het verspreiden van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt niet tot de beschermde natuurgebieden in de omgeving.
- Ad 4) De heringerichte buitenruimte rond de gebouwen zal een groen karakter hebben. Aangenomen wordt dat de monumentale Paardenkastanje en een enkel nog goed exemplaar Gewone es aan de noordrand blijven staan.
- Ad 5) De intensivering van het woongebruik (3 in plaats van 1) heeft een toename van de totale hoeveelheid verstoring door licht, geluid en (auto-)bewegingen tot gevolg. In de stedelijke omgeving van Leusden, het centrum in het bijzonder, heeft dat nauwelijks betekenis. Verstoringsgevoelige soorten komen hier niet (meer) voor.

Bovengenoemde gevolgen worden hieronder alleen aan de Flora- en faunawet getoetst. Omdat de dichtstbijzijnde beschermde natuurgebieden ver weg liggen, de ingreep klein is en het nieuwe gebruik weinig uitstraling heeft, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan de bepalingen in de Natuurbeschermingswet of de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht (2013).

Op basis van bovenstaande gegevens wordt geconcludeerd dat de nieuwbouw van de twee woningen en de herinrichting van de buitenruimte (inclusief het weghalen van meer dan 80% van de beplanting) geen ingrijpende ecologische gevolgen hebben. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 tot en met 13) van de Flora- en faunawet worden overtreden, als de beplanting (bomen en struiken) buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) wordt verwijderd en de monumentale Paardenkastanje en een enkele Gewone es aan de noordrand blijven staan. Als aan deze randvoorwaarden wordt voldaan, worden er door de ingreep niet aantoonbaar verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

Tot slot wordt aanbevolen voorafgaand aan het opruimen van de beplanting en het grondverzet algemeen beschermde soorten als Bruine kikker en Egel weg te vangen en elders in de directe omgeving uit te zetten (zorgplicht!), bij de eventuele nieuwe aanplant inheemse soorten te gebruiken en terughoudend te zijn met buitenverlichting, buitenlampen zo laag mogelijk op te hangen en/of uitstralend licht naar boven af te schermen.

#### 4.6. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De Burgemeester de Beaufortweg behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied. Derhalve dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De maximumsnelheid op de Burgemeester de Beaufortweg bedraagt 50 kilometer per uur.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde.

De gemeente Leusden heeft telgegevens verstrekt uit 2012. Om de etmaalintensiteit voor 2025 te berekenen is rekening gehouden met een autonome groei. Deze bedraagt op grond van informatie van de gemeente 0,5% per jaar. In afbeelding 12 verkeersintensiteiten weergegeven voor 2025.

**Afbeelding 12: Intensiteiten gemotoriseerd verkeer per uur.**

Verkeersgegevens	Dag	Avond	Nacht
Personenauto's	152,3	14,5	5,8
Licht vrachtverkeer	22,6	2,6	0,3
Zwaar vrachtverkeer	7,6	2,3	0,5

Op basis van de berekening (zie bijlage 1) blijkt dat de gevelbelasting als gevolg van het Burgemeester de Beaufortweg 53,2 dB (zonder aftrek) bedraagt. Voor de toetsing van de grenswaarden mag -in verband met het stiller worden van het verkeer- een aftrek van 5 dB worden toegepast op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder J<sup>o</sup> artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. Dit betekent dat de gevelbelasting 48,2 dB bedraagt en de voorkeursgrenswaarde derhalve niet wordt overschreden.

#### 4.7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. Omdat in het plangebied het aantal woningen met 2 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

#### 4.8. Milieuhinder bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied liggen woningen. Er is geen invloed van milieuoverlast van bedrijven in de omgeving.

#### 4.9. Waterparagraaf

Sinds 14 februari 2001 is het verplicht een Watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en dus ook het bestemmingsplan - een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In de laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

##### *De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)*

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed, emissies worden verbeterd, duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn, er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

##### *Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)*

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

##### *Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)*

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs

verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

#### *Waterbeheer 21e eeuw (WB21).*

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

#### *Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem 2010-2015*

Vanaf 1 januari 2013 zijn Waterschap Vallei & Eem en Waterschap Veluwe gefuseerd. Het nieuwe waterschap heet vanaf heden Waterschap Vallei en Veluwe. Het plangebied ligt in het oorspronkelijke beheersgebied van Waterschap Vallei & Eem. Omdat het nieuwe waterschap nog geen nieuw Waterbeheersplan heeft vastgesteld wordt vooralsnog uitgegaan van het waterbeheersplan van Waterschap Vallei en Eem. Het Ontwerp-Waterbeheerprogramma 2016-2021 heeft inmiddels in het voorjaar van 2015 ter visie gelegen.

In het Waterbeheersplan 2010-2015 (vastgesteld op 17 september 2009) heeft het toenmalige Waterschap Vallei & Eem zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van het waterschap voor de komende zes jaar. In het waterbeheersplan vertaalt het waterschap zijn taken in concrete doelen voor de periode van 6 jaar, de maatregelen om die doelen te realiseren en de prestatie-/indicatoren waaraan de resultaten kunnen worden afgemeten. Het waterbeheersplan is gevoed door beleid dat in de achterliggende periode is ontwikkeld.

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

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

#### *Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)*

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Leusden 2015-2018 heeft de gemeente Leusden samen met het Waterschap het rioleringsbeleid vastgelegd. In het GRP 2015-2018 staat een overzicht van de in Leusden aanwezige voorzieningen, is het rioolbeheer van de afgelopen planperiode geëvalueerd, zijn doelen vertaald in ambities en staan de hoofdlijnen van de aanpak om de ambities te halen. Alle nieuwe ontwikkelingen worden, afhankelijk van de ligging, aan de doelstellingen van het GRP 2015-2018 getoetst.



### *Toekomstige situatie*

In het zal een extra woning worden gebouwd. Dat betekent een toename van de verharde oppervlakte. Het hemelwater, dat terecht komt op de daken van de nieuwe woning zal worden afgekoppeld en worden geïnfiltreerd. De grondslag leent zich hier goed voor. Daarnaast zal het vuilwater worden afgevoerd naar de riolering in de Burgemeester de Beaufortweg. Het bestaande stelsel heeft capaciteit genoeg om de geringe toename van het aanbod te kunnen verwerken. De doelstellingen van het waterschap komen dan ook niet in het gedrang door dit bestemmingsplan.

Op 17 juli 2015 is de digitale watertoets ingevuld. Hieruit blijkt dat in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen liggen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

#### **4.10. Kabels en leidingen**

Het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op particuliere gronden. In het plangebied liggen daarom geen publieke kabels en leidingen.

#### **4.11. Duurzaamheid**

De gemeente streeft ernaar dat gebouweigenaren bij nieuwbouw of verbouw energiezuinig bouwen en duurzame materialen toepassen, zoals duurzaam geproduceerd hout of herbruikbare materialen. Het aspect duurzaamheid komt ook tot uiting in het behouden en herstel van de voormalige dokterswoning, een historisch pand.

#### **4.12. Vormvrije MER-beoordeling**

Als gevolg van de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.) dient in ieder bestemmingsplan inhoudelijk gemotiveerd te worden dat aan de regelingen wordt voldaan. Voorheen kon in de meeste plannen worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarden bleven.

De consequentie hiervan is dat een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vorm-

vrije m.e.r.-beoordeling. Er kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

## 5. Planbeschrijving

### 5.1. Algemeen

Bloemendal Vastgoed B.V. heeft plannen ontwikkeld om een kenmerkend en waardevol pand aan de Burgemeester Beaufortweg 61 in Leusden te restaureren. Daarbij zal het in slechte staat verkerende koetshuis bij nummer 61 worden vervangen door een nieuwe woning. Verder zal tussen de nummers 61 en 63 een nieuwe woning worden gerealiseerd.

### 5.2. Bebouwingsstudie Burgemeester de Beaufortweg 61

Door Kielstra Architecten is de "Bebouwingsstudie Burgemeester de Beaufortweg 61-63" opgesteld (voorlopig ontwerp, 31 januari 2013). Inmiddels behoort het voormalig gemeentehuis op nummer 63 niet meer tot de onderhavige ontwikkeling. Uit deze studie kan de volgende planbeschrijving worden overgenomen. De studie is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Het ontwerp geeft de mogelijkheid om 2 nieuwe woningen toe te voegen binnen de bestaande begrenzingen van de kavels, met behoud van de voormalige dokterswoning nummer 61. Deze nieuwbouw is nodig om de kenmerkende bestaande bebouwing te kunnen restaureren.

Afbeelding 13: Verkaveling nieuwe situatie in groter verband.



Aan de rechterzijde van de dokterswoning wordt rekening gehouden met de monumentale kastanjeboom. Het verder aanwezige groen is verwilderd en is inmiddels bijgewerkt. Het kenmerkende hek wordt onderdeel van kavel 2.

De dokterswoning (nummer 61) zal behouden blijven en worden gerestaureerd en naar de huidige eisen worden gebracht. Er wordt geparkeerd aan de westzijde, ter plekke van voormalige ingang van de praktijk. De voordeur is aan de oostzijde. De woning heeft in de kopgevels een kenmerkende donkere houten gevel beschieting, wit stucwerk en een oranje dakpan. Voormalige speklagen zijn in de gevel terug te vinden.

De bouwkundige kwaliteit van het koetshuis was te matig om dit gebouw te restaureren en een tweede leven te geven. Daarom is het koetshuis inmiddels gesloopt. Op de plek van het huidige koetshuis komt dan ook een nieuwe woning met als kenmerk slapen op de begane grond. Door gebruik te maken van de kenmerkende vormen en detaillering van de houten opbouw, kan het koetshuis vertaald worden in een moderne variant. Deze woning krijgt zijn hoofdfuncties op de begane grond met een logeer- en werkkamer op de verdieping.

**Afbeelding 14: Nieuwe gevelbeeld.**



Rechts van nummer 61 komt een nieuwe woning in twee bouwlagen en een kap, die in vormgeving een afgeleide is van het midden segment van de dokterswoning. De positie van deze woning is achter op het terrein, min of meer vergelijkbaar met de huidige positie van het koetshuis. Hiermee blijven de twee kenmerkende panden vol in het zicht en ontstaat er geen concurrentie.

De woningen worden allen ontsloten vanaf de Burgemeester de Beaufortweg en hebben de mogelijkheid om twee auto's te stallen. Op deze wijze is op een heldere wijze een nieuwe structuur gegeven binnen de twee bestaande kavels, waarbij de twee voor Leusden kenmerkende gebouwen een tweede leven kunnen krijgen.

Voor een meer uitgebreide beschrijving van de plannen wordt naar bijlage 5 verwezen.

## 6. Juridische toelichting

### 6.1. Algemene juridische opzet

In voorliggend bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor bouw en verbouw van de woningen in het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een belangrijke functie als toetsingskader voor aanvragen voor omgevingsvergunningen en het (toekomstige) gebruik van de gronden en gebouwen.

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

Het plan is opgezet als een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een plan met directe bouw- en gebruiksdoelen. Het plan bestaat uit de bestemmingen die in paragraaf 6.2 worden behandeld.

Op de bijbehorende verbeelding (plankaart) is te zien waar en welke bestemmingen van toepassing zijn. Eveneens is op de verbeelding de exacte omvang en ligging van het plangebied vastgelegd. De regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan zijn gebaseerd op de gemeentelijke standaard. Verder is zoveel mogelijk aangesloten op de regels van het voorontwerp bestemmingsplan "Leusden-west" (zie ook paragraaf 1.4).

De regels zijn als volgt gestructureerd:

- Hoofdstuk 1 van de regels geeft de algemene bepalingen weer. Het betreft de begripsbepalingen (artikel 1), waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd. In artikel 2 "Wijze van meten" wordt aangegeven hoe de voorgeschreven maatvoering (zoals goothoogte, bouwhoogte inhoud en oppervlakte) in het plan gemeten moet worden.
- in hoofdstuk 2 zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per bestemming is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar nodig flexibiliteitsbepalingen opgenomen.
- in hoofdstuk 3 staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, voor het hele plangebied gelden. Hierbij kan worden gedacht aan de algemene afwijkingsregeling, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om op ondergeschikte punten van de regels in hoofdstuk 2 af te wijken.
- hoofdstuk 4 van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

### 6.2. Bestemmingen

#### *Tuin*

De bestemming "Tuin" bevat de gronden die vrij dienen te blijven van gebouwen. Andere bouwwerken zijn wel toegestaan, mits deze voldoen aan de in de regels aangegeven maatvoe-

ring. In deze bestemming zijn twee afwijkingsbevoegdheden opgenomen, één voor het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zoals erkers en ingangspartijen en één voor het oprichten van hogere erfafscheidingen dan 1 meter voor de voorgevelrooilijn.

### *Wonen*

De bestemming "Wonen" is opgenomen voor de woningen in het plangebied. Het gaat hier om vrijstaande woningen. Om welk woningtype het in specifieke gevallen gaat is door middel van de aanduidingen op de verbeelding weergegeven. De woningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Voor de realisatie van de woningen zijn in de regels bouwregels opgenomen.

De belangrijkste bouwregels zijn die met betrekking tot het bouwen van de woning binnen het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte van de woning. In de regels is vastgelegd dat de goot- en bouwhoogte van de woningen niet meer mag bedragen dan de oorspronkelijke goot- en bouwhoogte. Voor de nieuw te bouwen woningen zijn de maximale hoogten vastgelegd op de verbeelding. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is het bouwvlak voor het pand Burgemeester de Beaufortweg 61 verkleind.

In de regels vastgelegd dat ten hoogste 20% van de oppervlakte van een perceel mag worden bebouwd, tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>, niet meegerekend de oppervlakte van het bouwvlak. Tevens zijn voor de bijbehorende bouwwerken maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Tot slot zijn burgemeester en wethouder bevoegd om nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van bijbehorende bouwwerken, die hetzij in de erfafscheiding hetzij binnen een afstand van 2 meter hiervan worden gebouwd. Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van de bouwregels.

Binnen de woonbestemming is opgenomen dat het mogelijk is om een beroep aan huis uit te oefenen. Hier vallen de vrije beroepen en aanverwante beroepen onder, zoals kapper, pedicure. De oppervlakte die gebruikt mag worden voor dit beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totale oppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

Door middel van een omgevingsvergunning is het mogelijk om ook een bedrijf aan huis uit te oefenen. Het gaat hier om bedrijvigheid die lichte hinder kan veroorzaken. In een bijlage bij de regels zijn de verschillende typen bedrijvigheid aangegeven die hieronder vallen in een tabel opgenomen. Voor bedrijf aan huis gelden min of meer dezelfde eisen als bij een beroep aan huis plus enkele extra eisen.

Van de bouwregels kan worden afgeweken ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot een bouwhoogte van 5 meter.

*Waarde - Archeologie hoge verwachting*

Gelet op de conclusie van het archeologisch bureauonderzoek (zie paragraaf 4.1) is, naast de overige bestemmingen, de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoge verwachting" van toepassing. Deze bestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De gronden zijn, naast voor de andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Om daadwerkelijk te kunnen beschermen, is in deze bestemming een specifiek op dit onderwerp toegesneden omgevingsvergunning opgenomen. Voor diverse activiteiten, waarbij de grond wordt "geroerd" (vooral graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm) is een omgevingsvergunning nodig.

Ter bescherming van (naar verwachting) aanwezige archeologische waarden is in deze bestemming ook de bevoegdheid van burgemeester en wethouders opgenomen om eisen te stellen bij een aanvraag van een omgevingsvergunning, overeenkomstig artikel 40 van de Monumentenwet 1988. Die eisen betreffen onder meer een rapportageplicht van de aanvrager van de omgevingsvergunning betreffende de archeologische situatie van het betreffende terrein, en de mogelijkheid om aan de omgevingsvergunning de verplichting tot "bouwbegeleiding" door een ter zake deskundige (archeoloog) te verbinden. Deze onderzoeksplicht geldt bij een ontwikkeling van meer dan 100 m<sup>2</sup>.

**6.3. Algemene regels***Algemene bouwregels*

In de Algemene bouwregels is een regeling opgenomen dat bestaande legale afwijkingen ten aanzien van voorgeschreven maatvoeringen zijn toegestaan. Deze worden daarmee niet onder het overgangsrecht geplaatst.

*Algemene gebruiksregels*

Binnen de gebruiksregels is bepaald dat per woning twee parkeerplaatsen op eigen erf dienen te worden aangelegd en instandgehouden. Daarnaast is een opsomming opgenomen waarin de zogenaamde "verboden" gebruiken zijn opgesomd.

*Algemene afwijkingsregels*

- Het met 10% afwijken van in het -plan aangegeven maten en percentages.
- Het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen tot een maximaal oppervlak van 30 m<sup>2</sup> en een hoogte van 3 meter.
- Het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 meter.
- Het onder voorwaarden uitoefenen van een bed and breakfast.
- Het onder voorwaarden vestigen van een bedrijf aan huis.

*Algemene wijzigingsregels*

- Het is mogelijk om de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken onder voorwaarden met 10% te verkleinen of vergroten.
- Het wijzigen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.



## **7. Economische uitvoerbaarheid**

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plangebied zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer. Uit de exploitatieberekeningen blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. De gemeente Leusden zal een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten met deze initiatiefnemer. Dor middel van deze exploitatieovereenkomst heeft de gemeente het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor "anderszins verzekerd". Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

## **8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **8.1. Inspraak**

Tijdens een informatiebijeenkomst op 22 maart 2012 zijn de omwonenden geïnformeerd. Tijdens die bijeenkomst hebben omwonenden aangegeven blij te zijn dat er wat gebeurt en dat de twee bestaande panden behouden blijven. In een brief, die als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd zijn de uitkomsten van deze avond samengevat.

Omwonenden willen geen extra parkeerdruk op de Platanenlaan. In verband daarmee is in de planregels de verplichting opgenomen om per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen en in stand te houden.

De direct aanwonenden zijn benieuwd wat het definitieve volume wordt. Aangegeven is dat dit in het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk is.

Tenslotte is er de wens om het groen wat uit te dunnen omdat dit aan de achterzijde veel licht wegneemt. Dit betreft echter een uitvoeringsaspect dat niet door het bestemmingsplan kan worden geregeld.

Het ontwerp van het bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd, waarbij "eenieder" in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze kenbaar te maken.

### **8.2. Overleg conform artikel 3.1.1. Bro**

p.m.

## **Bijlage: akoestisch onderzoek**



<b>Verkeersgegevens:</b>	<b>Dag:</b>	<b>Avond:</b>	<b>Nacht:</b>
Personenwagens per uur	152.3	14.5	5.8
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	22.6	2.6	0.3
Zware vrachtwagens per uur	7.6	2.3	0.5
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie) <span style="float: right;">▼</span>		

**Omgevingskenmerken:**

Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	23
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.8
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

**Resultaten:**

Berekende geluidniveau in <b>Letm</b> :	54.732
Berekende geluidniveau in <b>Lden</b> :	53.162
Berekende geluidniveau in <b>Lnight</b> :	40.304



# Regels





# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3	Tuin	10
Artikel 4	Wonen	12
Artikel 5	Waarde - Archeologie hoge verwachting	15
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>18</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	18
Artikel 7	Algemene bouwregels	19
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	23
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>24</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	24
Artikel 12	Slotregel	25



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**  
het bestemmingsplan Burgemeester de Beaufortweg 61 met identificatienummer NL.IMRO.0327.138-0301 van de gemeente Leusden;
- 1.2 bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
- 1.3 aanduiding:**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.4 aanduidingsgrens:**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 ander bouwwerk:**  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- 1.6 bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.7 bebouwingspercentage:**  
de oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;
- 1.8 bed and breakfast**  
een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt binnen bestaande woning of bijbehorend bouwwerk door de bewoners;
- 1.9 bedrijf aan huis**  
het door de bewoners bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten:
- a. die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving, en
  - b. die geen horeca of detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte

nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit, in de woning en de bijbehorende bouwwerken;

**1.10 beroep aan huis:**

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

**1.11 bestand(e) bouwwerk, object, afmeting, percentage, afstand, plaats, situatie:**

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

**1.12 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.13 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.14 bijbehorend bouwwerk:**

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

**1.15 bouwen:**

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

**1.16 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.17 bouwperceel:**

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

**1.18 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

**1.19 bouwvlak:**

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

**1.20 bouwwerk:**

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

**1.21 brutovloeroppervlakte:**

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

**1.22 detailhandel:**

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

**1.23 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek, zoals bankfilialen, reisbureaus, verhuur- en reparatieinrichtingen, kap- en schoonheidssalons, videotheken;

**1.24 erker:**

een uitbouw van een woning, meestal voorzien van een borstwering en aan meer zijden voorzien van een raamconstructie;

**1.25 gebouw:**

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

**1.26 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;

**1.27 oorspronkelijke woning:**

de woning, zoals die is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende bouwvergunning of een ander oudtijds verworven recht, zonder nadien gerealiseerde voor bewoning bestemde uitbreidingen;

**1.28 overkapping:**

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

**1.29 peil:**

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

**1.30 seksinrichting:**

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

**1.31 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.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### 2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

### 2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

### 2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.6 de oppervlakte van een ondergronds bouwwerk:

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidingsen en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen, behoudens bestaande overkappingen worden gebouwd.

##### 3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 3.2.1 geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
pergola's	2,7 m
erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn	2 m
overige erf- of perceelafscheidingsen	1 m
open constructies voor de geleiding van planten	2 m
vlaggenmasten	4 m
overige andere bouwwerken	2 m

#### 3.3 Afwijking van de bouwregels

##### 3.3.1 Aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 3.2.2, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan een woning, zoals erkers en ingangspartijen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m,
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m,
- de oppervlakten mag niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>;
- het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein mag niet worden verminderd.

##### 3.3.2 Erfafscheidingsen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 3.2.2, ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingsen voor de voorgevelrooilijn tot een bouwhoogte van 2 m, voor zover het betreft erfafscheidingsen met een lengte van ten hoogste 1/3 van de afstand gemeten



loodrecht uit de voorgevel van de woning op hetzelfde bouwperceel tot een maximum van 2 m.

De omgevingsvergunning als hiervoor bedoeld wordt alleen verleend indien plaatsing van een erfafscheiding geen onevenredige beperking van het uitzicht oplevert.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,
- b. beroep aan huis,
- c. de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', en
- d. tuinen en erven.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Toegestane bouwwerken

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

- a. woningen,
- b. bijbehorende bouwwerken, en
- c. andere bouwwerken.

#### 4.2.2 Bouwen

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

- a. binnen bouwvlakken mag het bebouwingspercentage 100% bedragen;  
**woningen**
- b. woningen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd, op de hierna aangegeven wijze:

<i>bouwwijze</i>	<i>ter plaatse van de aanduiding</i>
vrijstaand	'vrijstaand'

- c. de goothoogte en de bouwhoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan de goothoogte en bouwhoogte van de oorspronkelijke woning, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' anders is aangegeven; in dat geval mag de de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. op een oorspronkelijk plat afgedekte woning mag een kap met een hoogte van maximaal 4 m worden gebouwd, mits daardoor de bouwhoogte van de woning niet meer dan 12 m gaat bedragen;

#### **bijbehorende bouwwerken**

- e. bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten bouwvlakken worden gebouwd;
- f. ten hoogste 20% van de oppervlakte van een bouwperceel mag worden bebouwd, maar niet meer dan 80 m<sup>2</sup> per bouwperceel, niet meegerekend de oppervlakte van het bouwvlak;
- g. van bijbehorende bouwwerken die vrijstaan van de oorspronkelijke woning mag:

1. indien uitgevoerd met een plat dak, de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m;
  2. indien uitgevoerd met een kap, de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen, terwijl de dakhelling niet meer dan 45° mag bedragen en niet uit horizontale dakvlakken mag bestaan;
- h. van bijbehorende bouwwerken als bedoeld onder e, mag:
1. indien uitgevoerd met een plat dak, de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
  2. indien uitgevoerd met een kap en gebouwd aan de achterzijde van de oorspronkelijke woning, de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 3,6 m bedragen;
- i. bij woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', mogen bijbehorende bouwwerken slechts aan één kant naast de zijgevel van de woning worden gebouwd;

**andere bouwwerken**

- j. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
pergola's	2,7 m
erf- of perceelafscheidingen achter de voorgevelrooilijn en overige andere bouwwerken	2 m

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van bijbehorende bouwwerken, die hetzij in de erfafscheiding hetzij binnen een afstand van 2 m hiervan worden gebouwd, althans voor zover die bijbehorende bouwwerken een bouwhoogte van meer dan 2 m zullen krijgen, indien zulks noodzakelijk wordt geacht met het oog op de invloed van de bijgebouwen en overkappingen op de belendingen, waaronder op de bezonnings- en uitzichtsituatie.

### 4.4 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2, onder e en onder g, sub 1, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken die aan de zijkant van de oorspronkelijke woning worden gebouwd, tot een bouwhoogte van 5 m.

## **4.5 Specifieke gebruiksregels**

### **4.5.1 Oppervlakte beroep aan huis**

De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis mag, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte als bedoeld in Artikel 9, lid 9.3 niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

### **4.5.2 Gebruik van bijbehorende bouwwerken**

Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan is in ieder geval het wonen in van de oorspronkelijke woning vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

## **4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### **4.6.1 Vergunningplicht**

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

### **4.6.2 Uitzondering**

Het bepaalde in lid 4.6.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het inwerkingtreden van het plan.

### **4.6.3 Toetsingscriteria**

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een gebouw of bijbehorend bouwwerk betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachting

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1 mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

#### 5.2.2 uitzondering

Het bepaalde onder 5.2.1 met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- b. de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 100 m<sup>2</sup> 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 verbonden worden:

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

laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### **5.2.5 weigering**

De onder 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 werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **5.3.1 werken en werkzaamheden**

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

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

#### **5.3.2 Archeologisch onderzoeksrapport**

- a. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in 5.3.1 legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. de onder 5.3.2 onder a beschreven verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport geldt niet indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

#### **5.3.3 Verlening vergunning**

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 5.3.2 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;

- b. schade door de met de werken en werkzaamheden samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

#### **5.3.4 Voorwaarden verlening vergunning**

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

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

#### **5.3.5 Weigering**

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

#### **5.3.6 Uitzondering**

Het in 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100m<sup>2</sup>.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 6    Anti-dubbeltelbepaling**

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 7 Algemene bouwregels**

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

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

## Artikel 8 Algemene gebruiksregels

### 8.1 Parkeren

Bij elke afzonderlijke woning dienen per perceel minimaal twee parkeerplaatsen met een afmeting van tenminste 2,5 x 5 meter te worden gerealiseerd en in stand gehouden zoals dit onder meer blijkt uit het handhaven van de verharding en het toegankelijk houden van de parkeerplaatsen.

### 8.2 Strijdig gebruik

Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan is in ieder geval het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van bedrijfsmatige vuurwerkopslag;
- c. het gebruik van de in lid 8.1 bedoelde parkeerplaatsen voor andere doeleinden, zoals dit onder meer blijkt uit het verwijderen van de verharding, dan wel het ontoegankelijk maken van de parkeerplaatsen;
- d. onbebouwde gronden:
  1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
  2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en produkten;

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

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Algemeen

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

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 m.

### 9.2 Bed and breakfast

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

- a. de vloeroppervlakte van de verblijfsrecreatieve voorzieningen niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt en in ieder geval niet meer dan 50 m<sup>2</sup>,
- b. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de verblijfsrecreatieve voorzieningen zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.

### 9.3 Bedrijf aan huis

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

- a. het betreft bedrijven, die:
  1. niet-omgevingsvergunningplichtig voor milieu zijn, en
  2. in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld

wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;

- b. het betreft niet-publieksgericht bedrijfstypen,
- c. het geen horeca betreft;
- d. eventuele detailhandel uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit van het ter plaatse gevestigde bedrijf plaatsvindt;
- e. de vloeroppervlakte van de bedrijfsmatige activiteiten niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt en in ieder geval niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- f. in de voortuin geen buitenopslag ten behoeve van het bedrijf plaats vindt, en
- g. in de omgeving van het betreffende bedrijf geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
  - 1. het parkeren ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
  - 2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond het bedrijf mogen plaats vinden.

## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

### 10.1 Algemene wijzigingen

#### 10.1.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voorzover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt,

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

mits voldoende vaststaat, dat als gevold van dat andere gebruik geen onevenredige belasting van de woonomgeving ontstaat. Met het oog hierop dient, voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, in ieder geval een onderzoek te worden ingesteld naar de geluidsbelasting voor de woonomgeving en de te verwachten parkeerdruk.

#### 10.1.2 Voorwaarden

Van de in sublid 10.1.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid mag:

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

### 10.2 Wijziging Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten als volgt te wijzigen:  
het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en soorten opslag en installaties en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, opslagen en installaties, voorzover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven, opslagen en installaties hiertoe aanleiding geven.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

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

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Burgemeester de Beaufortweg 61'





# **Analoge verbeelding**





### Plangebied



### Bestemmingen

- artikelnummer
- 3 Tuin
  - 4 Wonen
  - 5 Waarde - Archeologie hoge verwachting

### Aanduidingen

- bouwvlak
- karakteristiek
- vrijstaand
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

### Verklaringen

- topografische en kadastrale gegevens

Gemeente Leusden

Bestemmingsplan Burgemeester de Beaufortweg 61  
analoge verbeelding



**buRO**

bureau voor ruimtelijke ordening en advies  
Utrechtseweg 29A      telefoon 033 465 45 31  
3811 NA Amerfoort      fax 033 462 41 15

projectnummer: 0327-05

tekeningnummer: 0327-05-P01

IDN: NL.IMRO.0327.138-0301

datum: maart 2016

schaal: 1:1000

status: ontwerp

formaat: A3