

Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Paradijsweg 15



Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Paradijsweg 15
Ontwerp bestemmingsplan d.d. 21 maart 2017

**Colofon:
Opdrachtgever:**



Landgoed Den Treek - Henschoten
contactpersoon: mw. mr. J. Diepenhorst - rentmeester
Rentmeesterskantoor 't Schoutenhuis BV
Postbus 13
3930 EA Woudenberg

Adviseur:



Adviesbureau Haver Droeze BNT
Muurhuizen 165
3811 EG AMERSFOORT
t. 033 461 35 35
f. 033 465 18 98
www.haverdroeze.nl

Document informatie:

Titel : Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Paradijsweg 15
Rapporttype : Bestemmingsplan
Rapportnr : NL.IMRO.0327.179-0301
Ontwerp : maart 2017
Vaststelling :

Beknopte inhoud: partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 2009 gemeente Leusden ten behoeve van functieverandering waarbij een voormalig groepsaccommodatie Huize Ingeborg wordt afgebroken en vervangen door twee woningen, die op basis van erfpacht zullen worden uitgegeven. Hiermee wordt een vervangende economische drager gecreëerd voor het landgoed Den Treek - Henschoten. De ontwikkelingen vinden plaats op de locatie Paradijsweg 15, te Leusden.

Inhoudsopgave

Toelichting	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Geldend bestemmingsplan en doel planherziening	7
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Landschap	9
2.3 Ligging plangebied	10
2.4 Uitwerking ruimtelijke inpassing	12
2.5 Mobiliteitsscan	16
2.6 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	16
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Regionaal beleid	26
3.4 Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 4 Cultuurhistorie	31
4.1 Archeologie	31
4.2 Cultuurhistorische Atlas	32
4.3 Conclusie	33
Hoofdstuk 5 Ecologisch kader	34
5.1 Wet natuurbescherming	34
5.2 Beleidskader natuur en landschap - provincie Utrecht	34
5.3 Natura 2000	35
5.4 Nationaal Natuur Netwerk (NNN)	37
5.5 Flora- en fauna	38
5.6 Strategische milieubeoordeling / Plan-m.e.r.	40
5.7 Conclusie	41
Hoofdstuk 6 Milieu	42
6.1 Geluid	42
6.2 Luchtkwaliteit	43
6.3 Bodem	43
6.4 Externe veiligheid en overige risico's	44
6.5 Effecten omringende (agrarische) bedrijven	46
6.6 Duurzaamheid	47
6.7 Conclusie	48
Hoofdstuk 7 Water	49
7.1 Internationaal beleid - Kaderrichtlijn Water	49
7.2 Nationaal Waterplan	49
7.3 Waterschap - Waterbeheerplan 2016-2021	49
7.4 Watertoets	50
7.5 Conclusie	50

Hoofdstuk 8	Juridische planbeschrijving	51
8.1	Algemeen	51
8.2	Methodiek	51
8.3	Opzet regels	51
8.4	Verbeelding	52
8.5	Bestemmingen	52
Hoofdstuk 9	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
9.1	Financiering	54
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
Bijlagen		55
Bijlage 1	Ruimtelijke Onderbouwing	56
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek	57
Bijlage 3	Ecologisch onderzoek	58
Bijlage 4	Bodemonderzoek	59
Bijlage 5	Watertoets	60

Regels		61
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	62
Artikel 1	Begrippen	62
Artikel 2	Wijze van meten	65
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	66
Artikel 3	Bos	66
Artikel 4	Wonen	68
Artikel 5	Waarde - Archeologie	71
Artikel 6	Waarde - Landgoed	73
Hoofdstuk 3	Algemene regels	74
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	74
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	75
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	76
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	77
Artikel 10	Overgangsrecht	77
Artikel 11	Slotregel	78
Bijlagen		79
Bijlage 1	Beeldkwaliteitscriteria	80

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Huize Ingeborg ligt aan de Paradijsweg 15 in het buitengebied van Leusden (zie afbeelding 1). Huize Ingeborg maakt deel uit van het landgoed Den Treek - Henschoten. In het verleden werd het gebouw gebruikt door 'Vakantie en Vormingscentrum De Glind', maar het is al jarenlang niet meer in gebruik als groepsaccommodatie. In de huidige situatie is het pand al enkele jaren 'tijdelijk' bewoond door de HOD om vandalisme en kraak te voorkomen. Gesprekken met zorgpartijen om tot een nieuwe (maatschappelijke) invulling van het gebouw te komen, hebben tot op heden niet tot resultaat geleid.

Teneinde de locatie weer rendabel te maken voor het landgoed, wordt met voorliggend plan voorzien in de sloop van de bestaande bebouwing. Tevens wordt de maatschappelijke bestemming gewijzigd in een woonbestemming waarbinnen 2 nieuwe woningen mogen worden gebouwd. De woningen zullen op basis van erfpacht worden uitgegeven en vormen zo een vervangende en duurzame inkomstenbron voor het landgoed.

De toestemming voor het ontwikkelen van twee woningen is door de gemeente gekoppeld aan de afspraak dat de bestaande parkeerplaats aan de Dodeweg op het terrein van het landgoed wordt opgeknapt (herpositionering en inrichting). In verband met de reconstructie van knooppunt Hoevelaken en de verbreding van de A28 wordt door RWS ook de fietsbrug over de A28, die op dezelfde locatie als de huidige parkeerplaats aan de Dodeweg ligt, vervangen door een EcoRecreaduct. Het EcoRecreaduct krijgt een bredere afmeting en komt op een andere locatie dan de huidige fietsbrug en heeft daardoor ook gevolgen voor de parkeerplaats.

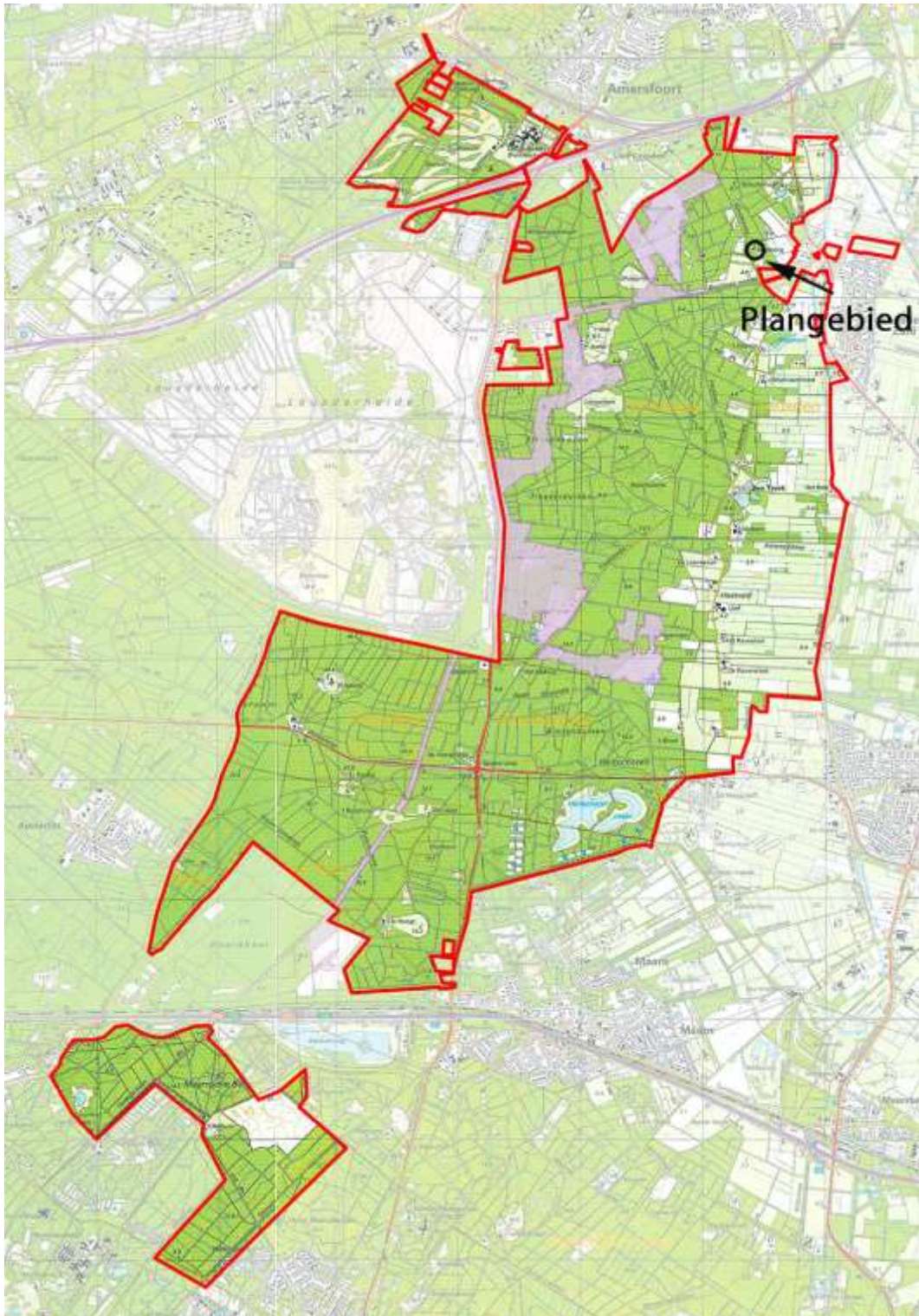
Aangezien de tijdschema's van de procedures voor het EcoRecreaduct en de herinrichting van de parkeerplaats aan de Dodeweg niet synchroon lopen en de plannen voor Knooppunt Hoevelaken en de A28 vertraging hebben opgelopen, kan ook de gewenste sanering en herontwikkeling van Huize Ingeborg niet ter hand worden genomen. Teneinde de herontwikkeling van Huize Ingeborg niet onnodig op te houden, heeft de gemeente op verzoek van het landgoed en met instemming van de Provincie, de herinrichting van de parkeerplaats procedureel losgekoppeld van de herontwikkeling van Huize Ingeborg. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst tussen de gemeente en het landgoed.

1.2 Geldend bestemmingsplan en doel planherziening

Het plangebied valt onder de werking van het Bestemmingsplan Buitengebied 2009 van de gemeente Leusden, waarin de gronden de bestemming 'Maatschappelijke voorziening' hebben. Aangezien het bestemmingsplan Buitengebied 2009 niet voorziet in een regeling die woningbouw op deze locatie toestaat, is gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

Na deze algemene inleiding wordt in Hoofdstuk 2 aandacht besteed aan de bestaande situatie en de beoogde ontwikkelingen. Het beleidskader wordt beschreven in Hoofdstuk 3. De diverse omgevingsaspecten zijn beschreven in Hoofdstuk 4 Cultuurhistorie; Hoofdstuk 5 Ecologisch kader; Hoofdstuk 6 Milieu en Hoofdstuk 7 Water. De wijze waarop de beoogde ontwikkelingen zijn vertaald naar de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan is opgenomen in Hoofdstuk 8. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn beschreven in Hoofdstuk 9.



Afbeelding 1: overzichtskaart landgoed Den Treek - Henschoten, het plangebied bevindt zich in het noordelijke deel van het landgoed
Bron: Schoutenhuis BV, Woudenberg

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Algemeen

Het plangebied ligt aan de Paradijsweg in het noord-oosten van Landgoed Den Treek – Henschoten. Dit landgoed ligt in de gemeenten Leusden, Woudenberg, Utrechtse Heuvelrug en Zeist. Het landgoed dankt zijn naam aan het samengaan van twee landgoederen. Landgoed Den Treek is ontstaan rond 1807 toen Willem Hendrik de Beaufort I de buitenplaats Den Treek kocht met bijbehorende terreinen en opstallen. Door een huwelijk tussen Cornelia Maria van Asch van Wijk en Johannes Bernardus de Beaufort I uit een andere tak van de familie kwam het Landgoed Henschoten in de familie. Om versnippering van de bezittingen te voorkomen werd in 1908 de NV Woudenbergse Bosch- en Landexploitatie maatschappij opgericht. In 1919 werd ook het landgoed Den Treek een NV en kwamen de landgoederen onder gezamenlijk beheer.

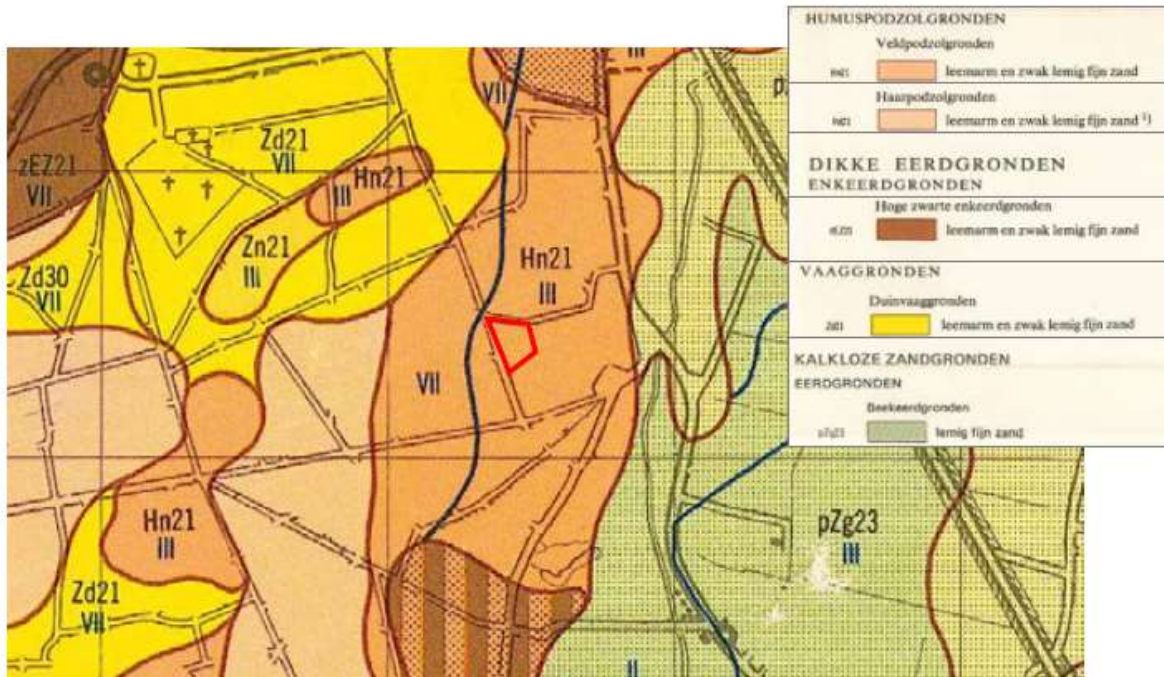
Het landgoed ligt in de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar de Gelderse Vallei en omvat tegenwoordig bijna 2200ha (zie afbeelding 1). Het landgoed bestaat voornamelijk uit bos met aan de oostelijke rand weilanden en akkers. Verspreid in het bos liggen ook nog enkele voormalige landbouwgronden: Langeveen, 't Waschwater (droogmakerij), heidevelden, zandverstuivingen en vennen. Ook de recreatieplas het Henschotermeer en de Pyramide van Austerlitz maken deel uit van het landgoed. Het grondgebruik binnen het landgoed bestaat voornamelijk uit grondgebonden landbouw, natuurontwikkeling en bosbouw. Het landgoed wordt doorsneden door de N224 en de N227. Met de komst van de A28 werd de noordwestelijke punt van het landgoed geïsoleerd van de rest van het landgoed.

Het landgoed genereert inkomsten uit bosbouw, het verpachten / verhuren van landbouwgronden, andere (recreatie)terreinen en woningen die deel uitmaken van het landgoed; daarnaast ontvangt het landgoed reguliere natuurbeheersubsidies. Het is van belang om zorg te dragen voor duurzame economische dragers om zodoende het landgoed ook op lange termijn als ruimtelijke beheerseenheid in stand te kunnen houden; de inkomsten worden weer geïnvesteerd in het onderhoud en de ontwikkeling van het landgoed.

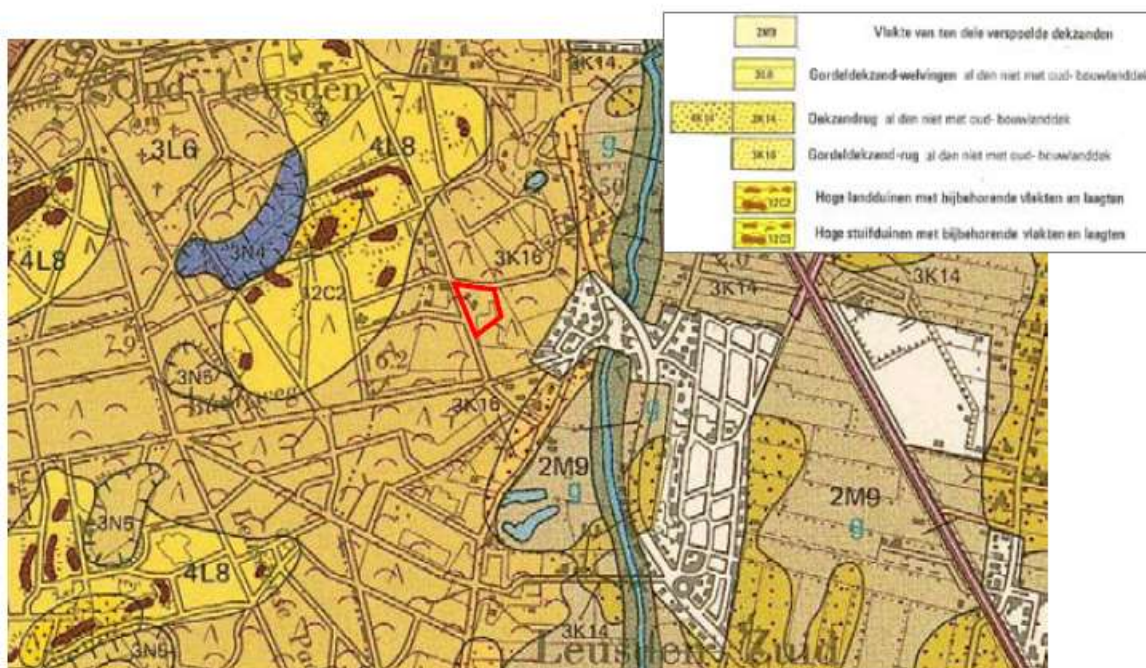
2.2 Landschap

Het plangebied ligt in de bossen op de oostflank van de Utrechtse Heuvelrug, dicht bij de overgang naar het meer open landschap van de Gelderse Vallei. De bodem bestaat uit gestuwde afzettingen (keileem) en dekzanden (zie afbeelding 2 en 3). Het keileem vormt op plekken een ondoorlatende laag, waardoor een hogere (tweede) grondwaterspiegel ontstaat. De omgeving van perceel Paradijsweg 15 is in de tweede helft van de 19e eeuw ontwikkeld van een gebied met overwegend natte heide naar naaldbos. Om de wateroverlast terug te dringen, zijn op het veldwerk van 1850 al afwateringssloten zichtbaar (zie afbeelding 5). In 1912 wordt het gebied aangeduid als naaldbos met overgang naar heide in het zuidoosten. Als onderdeel van de afspraken in het convenant dat in januari 2011 voor het landgoed is afgesloten, is een groot deel van het oorspronkelijke heidegebied weer hersteld.

Langs de Paradijsweg zelf staan vooral eiken in houtwallen langs de weg en als perceelafscheiding. De topografische kaarten geven aan dat de heide nat is. Iets verder ten zuiden van het plangebied ligt ook een kleine (voormalige) akker die wat hoger ligt en daardoor meer geschikt is voor het verbouwen van gewassen.



Afbeelding 2: uitsnede bodemkaart.
Bron: Stiboka



Afbeelding 3: uitsnede geomorfologische kaart.
Bron: Stiboka

2.3 Ligging plangebied

De Paradijsweg lag oorspronkelijk op de grens tussen Leusden en Amersfoort. Ten oosten van de Paradijsweg behoorden de percelen tot de gemeente Amersfoort. De westzijde behoorde tot de gemeente Leusden. Op de topografische kaart van 1875 is aan de oostzijde weinig bebouwing, terwijl er aan de westzijde enkele erven liggen (zie afbeelding 4). Ook de gemeentegrens is op afbeelding 4 duidelijk aanwezig. Aan de noordzijde van het perceel loopt een oude zandweg naar Klein Schuttershoef. In 1916 gaat dit gebied over van gemeente Amersfoort naar gemeente Leusden.



Afbeelding 4: topografische kaart uit 1875. Op deze kaart is de locatie weergegeven en is ook de grens tussen Leusden en Amersfoort duidelijk zichtbaar. Ten opzichte van de planlocatie ligt Amersfoort aan de oostzijde, Leusden aan de westzijde.

Bron: www.topotijdreis.nl

Op de kaart van 1930 is de gehele omgeving bebost en is bij perceel Paradijsweg 15 een stuk grasland uitgespaard in het bos met een afwijkende oriëntatie. Hierbij is op de kaart van 1952 voor het eerst 'De Ingeborg' zichtbaar. De oriëntatie van het huis is niet traditioneel en lijkt te zijn gekozen op grond van uitzicht, bezonning en reliëf met één langs gevel op het zuidoosten (zie afbeelding 5). Tegelijk met Huize Ingeborg verschijnen, aan de andere zijde van de Paradijsweg, de twee gebouwen van het latere YMCA op de kaart. In de periode van 1952 tot 1973 groeit buurschap Bavoorst uit tot een kleine enclave met vrijstaande woningen. Ook wordt in die periode langs de Buurtweg gebouwd in de richting van het kruispunt met de Paradijsweg.



Afbeelding 5: diverse historische, topografische en kadastrale kaarten.

Bron: www.watwaswaar.nl / www.topotijdreis.nl

2.4 Uitwerking ruimtelijke inpassing

2.4.1 Uitgangspunten

Huize Ingeborg ligt aan de oostzijde van Landgoed Den Treek - Henschoten. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezige bossen en de heide. Langs de Paradijsweg is - in tegenstelling tot de nabijgelegen Treekerweg - heeft relatief weinig bebouwing en landbouw plaatsgevonden. Het plangebied kenmerkt zich daarom nog steeds door een bosrijke omgeving. Het plangebied zelf wordt omringd door loof- en naaldbomen en ligt enigszins op afstand tot de weg, waardoor de bestaande bebouwing bijna niet opvalt. De bestaande bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw dat uit één bouwlaag met een kap bestaat. Voorliggend plan gaat uit van sloop van alle bestaande bebouwing (totaal ruim 1800m³ met een footprint van 330m²). Huize Ingeborg biedt ruimte aan groepen van ruim 50 personen. In plaats daarvan zullen twee woningen worden gebouwd met een inhoud van elk 600m³. De woningen worden binnen het bestaande erf ingepast. Het erf bestaande uit de bestaande bebouwing met het bijbehorende voorterrein / parkeerplaats beslaat een oppervlakte van ruim 2000m² en is groter dan het bestemmingsvlak van het geldende bestemmingsplan waarin hoofdzakelijk de bebouwing is opgenomen.

Doordat Huize Ingeborg haar functie als groepsaccommodatie heeft verloren en er ook geen geschikte nieuwe gebruiker gevonden kan worden, worden hieruit geen inkomsten gegenereerd. Het doel van de herontwikkeling is om de locatie weer duurzaam als economische drager aan het landgoed te laten bijdragen. De nieuw te bouwen huizen zullen worden uitgegeven op basis van erfpacht met recht van opstal, hiermee ontstaat weer een duurzame inkomstenbron voor het landgoed.

Voor de uitwerking van de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw is rekening gehouden met de uitgangspunten die zijn opgenomen in het Landschaps Ontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Leusden. In het LOP wordt de nadruk gelegd op inpassing binnen de context van het plangebied. Het plangebied bevindt zich binnen Landgoed Den Treek – Henschoten en de bosgebieden van de Utrechtse Heuvelrug waar landbouw, natuur, recreatie en wonen op een evenwichtige manier met elkaar verbonden zijn. De visie voor de Heuvelrug gaat uit van ruimte bieden voor ecologie en het zoneren van het recreatieve medegebruik. Ook is het beleid gericht op behoud en versterking van de karakteristieke akkercomplexen op de zuidflank. Deze bieden perspectieven voor cultuurrecreatie en natuurrecreatie. Deze doelstellingen sluiten naadloos aan bij de doelstellingen zoals die vanuit het landgoed zelf zijn geformuleerd voor de instandhouding van het landgoed, dat naast behoud van natuurwaarden en cultuurhistorie ook ruimte wil bieden voor recreatie.

Het plangebied ligt in de kern van het landgoed tussen de recent ontwikkelde natte heidegebieden van 't Hazenwater en de nieuwe natuur bij Schutterhoef. Om de natuur optimaal tot ontwikkeling te laten komen, is het echter van belang om de recreatieve druk letterlijk in goede banen te leiden. Door het gebruik van Huize Ingeborg als groepsaccommodatie weg te bestemmen en te vervangen door twee woningen, neemt de recreatieve druk af en de rust in dit gebied toe.

2.4.2 Huidige bebouwing

De ligging van het bestaande gebouw als vrijstaand object in het bos wijkt af van de overige bebouwing (schuren en boerderijen) langs de Paradijsweg. Aan de westzijde van de Paradijsweg liggen enkele (deels authentieke) boerderijen van een Saksische type met een rietkap met wolfseind of een pannendak met versierde daklijsten en een symmetrische (voor)gevelindeling. Vanouds waren er ook schuren op de erven, maar deze zijn niet bewaard gebleven. Karakteristiek voor Landgoed Den Treek - Henschoten is het kleurgebruik bij boerderijen en lokale woningen, die deel uitmaken van het landgoed (landgoedkleuren: donkergroen rood en wit).

Ten oosten van het plangebied, in de omgeving van Bavoort, zijn in de eerste helft van de 20e eeuw verschillende karakteristieke villa's gebouwd met een eigen stijl en karakter: Amsterdamse school, Noorse houtbouw, Duitse en Engelse cottage- en landhuisstijlen. De boerderijen en villa's hebben een rijke ambachtelijke detaillering gemeen. Veel erven zijn nu door een haag omgeven die refereert aan vroegere wildkeringen rond erven en bouwlanden. Binnen de haag zijn nu tuinen aangelegd.

De recreatieve objecten (clubhuizen, groepsverblijven, studiecentra) die eveneens in dit gebied gebouwd werden, kenmerken zich juist door hun gerichtheid op de natuur (ramen, openslaande deuren, veranda's en balkons) en een eenvoud in constructie en houtbouw. Het gebruik van hout voor schuren of delen van gevels is eigen aan de bosrijke streek. Net zoals het gebruik van veldkeien in bestrating, als fundament of als markering refereren aan de Stuwwal. Huize Ingeborg vertoont verwantschap met de villa's en recreatieve objecten in de omgeving, zoals het Kamphuis (later: Kampschuur, Paradijsweg 4) en de oorspronkelijke bebouwing van de Internationale School voor Wijsbegeerte (Dodeweg 8). Deze bijzondere objecten zijn als bron van inspiratie genomen voor de architectuur van de nieuwe woningen.

2.4.3 Nieuwbouw

Het bestaande bestemmingsvlak beslaat in de bestaande situatie een oppervlakte van circa 1650m². Het oppervlak van de nieuwe woonkavels bedraagt elk 800m². Het oppervlak van het bestemmingsvlak blijft derhalve vrijwel gelijk. Relevant om te vermelden is dat het voorterrein waar de parkeerplaats en ook een gebouwde garage liggen, buiten het bestemmingsvlak nog een oppervlakte van circa 800m² beslaan. De twee nieuwe woningen zijn zoveel mogelijk in bestaand 'verstoord gebied', dat wil zeggen op de plaats van de huidige bebouwing en de parkeerplaats geprojecteerd. De gronden die nu een maatschappelijke bestemming hebben en straks buiten het bestemmingsvlak Wonen vallen, krijgen een Bos-bestemming en gaan deel uitmaken van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS). De oppervlakte NNN blijft daardoor gelijk.

Als verwijzing naar de oorspronkelijke functie van het perceel, is wat betreft het architectuurbeeld gekozen voor de tamelijk sobere houtbouw van het voormalige groepsverblijven. Daarnaast is van belang dat de nieuwe bebouwing duidelijk één geheel vormt en er een duidelijke keuze wordt gemaakt voor één bouw- en architectuurstijl. Er wordt, gezien het nadrukkelijke historische onderscheid tussen de oost en westzijde, niet aangesloten bij het boerderijkarakter van de bestaande woningen langs de Paradijsweg. De band met het landgoed zou kunnen worden versterkt door de keuze in bouwstijl en kleurgeving van de nieuwbouw.

Het uitgangspunt voor de architectuur is een rechthoekig bouwvolume onder een fors zadeldak met overstekken. Dit architectuur dient gericht te zijn op de natuur en te bestaan uit een eenvoudige houtbouwconstructie met referenties aan het bestaande pand. Dit is in overeenstemming met gelijksoortige gebouwen zoals het Kamphuis (later: Kampschuur, Paradijsweg 4), Villa Klein Schutterhoef en de Hubertushof in Bavoort. Afbeelding 6 geeft diverse referenties voor bouwstijl.

Teneinde een koper enerzijds zoveel mogelijk vrijheid te geven om de kavel en het bouwplan naar eigen inzicht en wensen in te vullen, maar ook richting te geven aan het beoogde architectuurbeeld, zijn in dit bestemmingsplan enkel referentiebeelden opgenomen. Het uiteindelijke bouwplan zal tevens worden getoetst aan het Welstandsbeleid van de gemeente. Daarnaast zal een terreinrichtingsplan deel uitmaken van de bouwaanvraag. Het volledige inpassingsplan is opgenomen in Bijlage 1.



Afbeelding 6: referenties bebouwing
Bron: Adviesbureau Haver Droeze

2.4.4 Kavelinrichting

De gekozen verkavelingsopzet komt overeen met de bestaande oriëntatie waarbij de voorzijde van de bebouwing gericht is op de Paradijsweg en de lange zijden van het gebouw zich richten op het noordwesten en zuidoosten (zie afbeelding 7). De voorzijde van de bebouwing dient als entree en heeft een ander karakter dan de achterzijde die zich meer op het landschap richt. De entree (publiekszijde) is gericht op het westen en biedt ruimte voor parkeren en biedt tevens de toegang tot een garage aan de oostzijde van de woningen. Vanuit de woningen lopen verschillende zichtlijnen naar het bos en het (meer open) natuurontwikkelingsgebied.

De oriëntatie van Huize Ingeborg confirmeerde zich niet aan andere aanwezige richtingen in het landschap en hield meer verband met bezonning en uitzicht. Deze oriëntatie met een nokrichting zuidwest – noordoost en de voorgevel naar de weg gekeerd wordt overgenomen voor de nieuwbouw. Gekozen is voor één zelfde oriëntatie voor de beide nieuwe bouwvolumes; dit schept rust. Het bestaande perceel is in twee gelijke stukken verdeeld; het ruimtebeslag wordt in de nieuwe situatie gelijk aan de bestaande situatie. De nieuwe grens tussen de twee percelen loopt van min of meer het midden van de (zuid)westelijke perceelgrens naar min of meer het midden van de (noord)oostelijke perceelgrens.

Voor een optimale bezonning en bereikbaarheid is de woning in de noordelijke helft van de nieuwe kavel gesitueerd, op ongeveer 20m uit de (zuid)westelijke grens langs de Paradijsweg. De plekken dicht rond de woningen kunnen van onderbegroeiing worden ontdaan en als tuin ingericht worden. Gezien de natuurontwikkeling die op de aangrenzende terreinen plaatsvindt, dient de inrichting van de omgeving van de woningen zoveel mogelijk gericht te zijn op de beleving van het landschap. De inrichting dient daarom zo natuurlijk mogelijk te worden gehouden. De zichtlijnen vanuit de huizen naar het omliggende landschap en vice versa lopen over hagen heen. Op boomkroonniveau lopen de omgeving en de tuin in elkaar over. Zichtbare afrasteringen op de perceelgrens zijn minder gewenst (geen hekwerken).

De ontsluiting geschiedt net als in de bestaande situatie via de Paradijsweg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein in de directe omgeving van de woningen. Verlichting dient terughoudend te worden toegepast en zo laag mogelijk bij de grond te worden geplaatst om verstrooiing van het licht zoveel mogelijk te voorkomen.



Afbeelding 7: eerste schetsvoorstel nieuwe kavelinrichting
Bron: Adviesbureau Haver Droeze

2.5 Mobiliteitsscan

Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie dient een mobiliteitsscan te worden uitgevoerd om de verkeerseffecten van de beoogde plannen inzichtelijk te maken. Doel van de Mobiliteitstoets is vast te stellen of de bestaande wegenstructuur van Leusden is toegerust om het extra verkeer van de nieuwe woningen op een goede en veilige wijze af te wikkelen.

Het plangebied wordt ontsloten via de doodlopende Paradijsweg. Voor de nieuwe woningen worden twee inritten gemaakt. De Paradijsweg is een doodlopende weg die alleen wordt gebruikt door bestemmingsverkeer en recreatief verkeer (fietsers). De extra uitrit leidt dan ook niet tot extra inritten op een drukke doorgaande weg en daarmee tot gevaarlijke situaties. Bovendien is ter plaatse van het plangebied een gescheiden fietspad aanwezig, aan de overzijde (westzijde) van de Paradijsweg.

Met betrekking tot een eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen kan worden opgemerkt dat met deze herziening het gebruik van Huize Ingeborg als groepsaccommodatie (50 personen) komt te vervallen. Voor het bepalen van de bestaande en te verwachten verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de kentallen uit de CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Voor het gebruik als groepsverblijf is gekeken naar de algemene kentallen per weekdag voor een bungalowpark met 10 bungalows (gemiddeld bezet door 5 personen) en een gemiddelde bezittingsgraad van de vakantiebungalows. Dit komt neer op 23,2 motorvoertuigbewegingen per dag.

Voor wonen wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende woningtypen en woonmilieus. In onderhavige situatie is voor alle plangebieden uitgegaan van vrijstaande koopwoningen in weinig stedelijk gebied - buitengebied. Op basis van de in de publicatie opgenomen normen betekent dat een verkeersgeneratie van 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per woning per dag. De nieuwe functie leidt derhalve tot een afname van het aantal verkeersbewegingen per dag ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat ontwikkeling van de beoogde twee woningen niet zal leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling.

2.6 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.

Onderhavig plan ziet op de nieuwbouw van 2 woningen in combinatie met sloop van de bestaande bebouwing in de vorm van een groepsaccommodatie. Uit de Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking blijkt dat in geval van nieuwbouw in ruil voor sloop, waarbij de bebouwing wordt gereduceerd zoals ook in onderhavig plan het geval is, de ladder niet hoeft te worden toegepast.

Daar komt bij dat uit recente jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471) heeft bepaald dat de ontwikkeling van een beperkt aantal woningen, in de betreffende uitspraak een aantal van 3 woningen, niet als verstedelijking hoeft te worden aangemerkt. Ook gelet op het aantal woningen waar dit plan op ziet(2), behoeft de Ladder voor Duurzame Verstedelijking geen nadere uitwerking.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld 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 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):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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 drie hoofddoelen zijn regionaal uitgewerkt. Voor de regio Utrecht zijn de volgende opgaven van nationaal belang geformuleerd:

1. Het goed laten draaien van de draaischijf van Nederland (weg, spoor en vaarweg);
2. Realiseren van de waterveiligheidsopgave langs de Lek en Nederrijn en zoetwatervoorziening via het hoofdwatersysteem;
3. Het tot stand brengen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden;
4. Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk en het accommoderen van de inzet van de regio op geothermie en warmte-koudeopslag;
5. Op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.

Bij gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag vanuit de markt leidend. Nieuwe ontwikkelingen worden benaderd vanuit de ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling: inventarisatie van de vraag naar een nieuwe voorziening, kan het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing daarvoor worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan dient sprake te zijn van een optimale inpassing en bereikbaarheid.

De regio Utrecht kent een grote ruimtedruk vanwege de grote behoefte aan woningen in combinatie met de beperkte ruimte daarvoor. Daarnaast kent de regio Utrecht een hoge kwaliteit van het omliggende landschap en de aanwezige cultuurhistorische waarden. De economie en het aantal huishoudens zal in Utrecht naar verwachting tot 2040 blijven groeien. Tot 2040 is er in de regio Utrecht vraag naar ruim 100.000 woningen en bovendien vragen circa 20.000 woningen om vervanging. Vanwege de complexiteit en omvang van de binnenstedelijke opgave en de relatie van deze opgave met het functioneren van de draaischijf Utrecht, maken Rijk en regio hierover afspraken.

3.1.2 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte heeft directe gevolgen voor de ruimtelijke besluitvorming van andere overheden. Het omvat alle ruimtelijke rijkskaders uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken in provinciale verordeningen en bestemmingsplannen en geeft aan wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke kaders vorm kunnen geven. Het gaat om de kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, de nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, de grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

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 moet in beginsel worden toegepast bij verbindende plannen die voorzien in "stedelijke ontwikkelingen". In onderhavig geval is sprake van het reduceren en verplaatsen van bebouwing. In dat geval hoeft de Ladder niet te worden toegepast¹, zie tevens paragraaf 2.6.

NNN

Om de biodiversiteit in Nederland te beschermen, in stand te houden en verder te ontwikkelen heeft het Rijk het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen: Ecologische Hoofdstructuur of EHS) aangewezen. De Provincie is verantwoordelijk voor de aanwijzing en begrenzing in een verordening van de gebieden die tezamen het NNN vormen. Deze begrenzing kan alleen worden gewijzigd om ecologische redenen (als wijziging het NNN 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 ontwikkelingen binnen het NNN geldt het "nee, tenzij" principe: alle nieuwe activiteiten die de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN 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 het NNN dient rekening te worden 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, uitvoering, 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 het NNN.

Het plangebied ligt binnen een gebied dat onderdeel vormt van het NNN. Dit bestemmingsplan bevat daarom een beoordeling van de effecten van het plan op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Deze beschrijving is opgenomen in paragrafen 5.4 en 5.5.2.

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. Het plangebied ligt niet binnen een gebied dat is aangewezen als Nationaal Landschap.

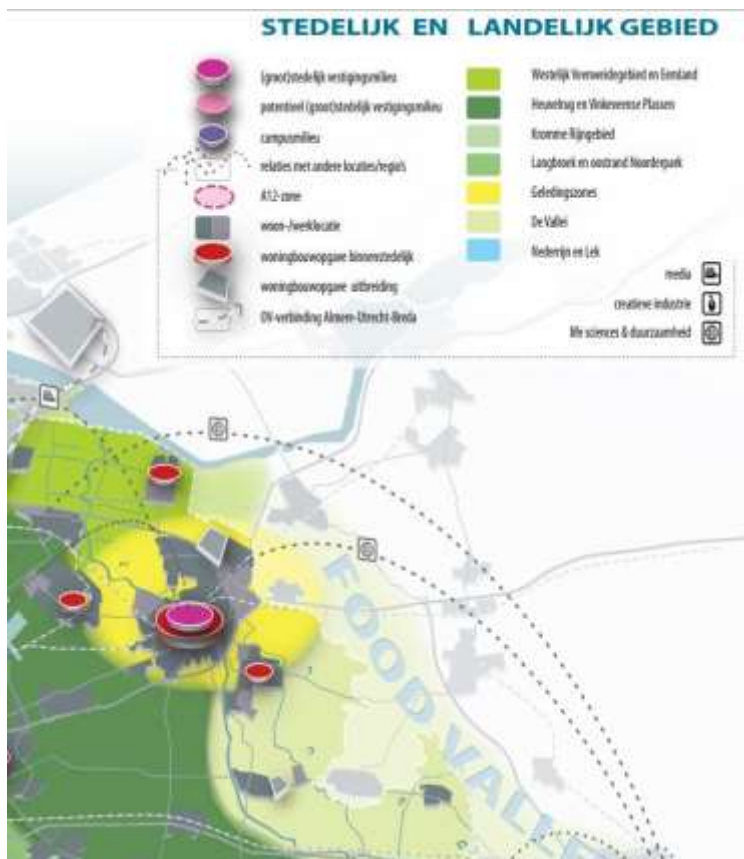
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Op 4 februari 2013 is de Ruimtelijke Structuurvisie voor de periode 2013-2028 voor de Provincie Utrecht vastgesteld door Provinciale Staten (PS). De Ruimtelijke Structuurvisie bouwt voort op de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen zoals die zijn beschreven in de Kadernota Ruimte en de strategie voor Utrecht 2040 (zie afbeelding 8). Op 10 maart 2014 hebben PS de eerste partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de eerste partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. In de partiële herziening zijn aanpassingen opgenomen voor duurzame energie en windenergie, cultuurhistorie, rode contouren Utrecht en Rhenen, EHS en groene contour en enkele technische aanpassingen. Op 3 november 2014 hebben PS de Tweede partiële herziening van de PRS en PRV vastgesteld. Hierin is de windenergielocatie Lage Weide geschrapt en is het artikel om meer ruimte te bieden aan vormen van duurzame energie aangepast. De artikelen rond de definitie van stedelijk gebied en landschappelijke kwaliteit zijn aangevuld. De tweede partiële herziening is op 3 november 2014 vastgesteld.

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is het feit dat Utrecht aantrekkelijk is als vestigingsgebied vanwege de volgende drie kwaliteiten:

1. Utrecht ligt centraal is daarom een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken. Daarnaast is Utrecht een aantrekkelijk ontmoetingspunt;
2. Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen;
3. Utrecht is sterk in kennis en cultuur.



Afbeelding 8: uitsnede uit de (algemene) visiekaart bij de Provinciale Structuurvisie.
Bron: Provincie Utrecht

De hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling luidt als volgt:

1. voldoende en divers woningaanbod en een goed voorzieningenniveau met inbegrip van het culturele aanbod;
2. goede bereikbaarheid;
3. concurrerend vestigingsmilieu voor kennis- en creatieve bedrijven;
4. behoud van de aantrekkelijkheid en beleefbare natuur en landschappen;
5. het bieden van een duurzame leefomgeving.

Voorgenomen ontwikkelingen steunen op drie pijlers die tevens zijn aangeduid als provinciaal ruimtelijk belang:

- een duurzame leefomgeving: de ontwikkeling van een robuust en duurzaam bodem en watersysteem en een waterveilige provincie;
- vitale dorpen en steden: het realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling, een vitale en innovatieve regionale economie met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden, optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte, een goede bereikbaarheid voor woon werk- en vrije tijdslocaties;
- landelijk gebied met kwaliteit: uitnodigende stadlandzones die stad en land verbinden en met een adequaat recreatie aanbod, behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden, een economisch vitale en duurzame landbouwstructuur, behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrije tijdsbesteding, behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

Voor onderhavig plan is met name het beleid 'landelijk gebied met kwaliteit' relevant. De ontwikkeling van de kwaliteit van het landelijk gebied is gewenst omdat deze bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de provincie. De behoefte aan een aantrekkelijk landelijk gebied wordt versterkt door de vraag naar een tegenhanger voor de grote binnenstedelijke opgave. Om die reden zijn ruimtelijke ontwikkelingen voor vrije tijdsbesteding gewenst. De ontwikkeling van herkenbare en beleefbare cultuurhistorie draagt ook bij aan het voorzien in de recreatiebehoefte, evenals de mogelijkheid tot het ervaren van rust en stilte.

De aantrekkelijkheid van het landschap wordt in grote mate bepaald door de kernkwaliteiten, die vaak aansluiten op de cultuurhistorie van het landschap. Het beleid is gericht op het behouden en beleefbaar maken van de cultuurhistorische kwaliteit van de landgoederen en buitenplaatsen, het militair erfgoed en het agrarisch cultuurlandschap. Om die reden wordt ook ruimte geboden om bij bedrijfsbeëindiging de bebouwing te vervangen door woningen. Sanering heeft immers een belangrijke rol bij het behouden van de landschappelijke kwaliteit.

Onderhavig plan maakt deel uit van het landschap de Utrechtse Heuvelrug. De bosdeken die op dit gebied aanwezig is, is een robuust onderdeel van het natuurnetwerk van de provincie Utrecht. In dit gebied dient rekening te worden gehouden met de robuuste eenheid, reliëfbeleving en extreme historische gelaagdheid. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen 3.2.4.

Voor de kwaliteit van de natuur is daarbij de verwezenlijking van het NNN van belang. In het Akkoord van Utrecht zijn de afspraken neergelegd voor de uitvoering van het (herziene) natuurbeleid. Binnen de afspraken van het akkoord zal circa 1500ha nieuwe natuur worden gerealiseerd. Daarnaast voorziet het akkoord in een groene contour, waarbinnen de nieuwe natuur door andere partijen op vrijwillige basis kan worden gerealiseerd. Binnen het NNN is het mogelijk om kleinschalige ontwikkelingen uit te voeren, mits ze aansluiten bij de bestaande functie en ze op al verstoord terrein plaatsvinden. Het plangebied is onderdeel van het NNN. Buiten het NNN is er ook een groene structuur. In een deel van het landelijke gebied realiseert de provincie zelf geen nieuwe natuur als onderdeel van het NNN, maar liggen er wel kansen voor het realiseren van duurzame ecologische kwaliteiten, die van belang zijn voor het functioneren van het NNN. Dit is de zo genoemde 'groene contour'. In en aangrenzend aan deze gebieden stimuleert de provincie de vrijwillige realisatie van nieuwe natuur via onder andere het instrument rood-voor-groen. Op de "groene contour" is het nee, tenzij regime niet van toepassing. Zodra in deze gebieden nieuwe natuur is gerealiseerd, neemt de provincie deze op in het NNN.

Om de functies wonen en natuur zoveel mogelijk te beschermen, is in de PRV onderscheid gemaakt tussen gebieden waar de landbouw voorrang krijgt (landbouwontwikkelingsgebieden), gebieden waar landbouw moet worden afgebouwd (extensiveringsgebieden) en gebieden waar landbouw samen gaat met andere functies (verwevingsgebieden). Het plangebied is aangewezen als extensiveringsgebied. Het extensiveringsgebied heeft als hoofddoel dat uitbreiding of nieuwvestiging van intensieve veehouderij niet meer mogelijk is. Op deze manier kan aantasting van de natuurwaarden worden teruggedrongen (zie paragraaf 3.3.2 voor Reconstructieplan Gelderse Vallei en Utrecht Oost (maart 2005)).

Ook maakt het plangebied deel uit van de recreatiezone. In dit gebied wordt er ingespeeld op de verwachte toename van recreatiebehoefte vanuit de stedelijke gebieden. In de recreatiezones kunnen geen ontwikkelingen plaatsvinden die realisatie en behoud van recreatief groen belemmeren. Het recreatief medegebruik van de gebieden die deel uitmaken van het NNN wordt daarbij ook bevorderd.

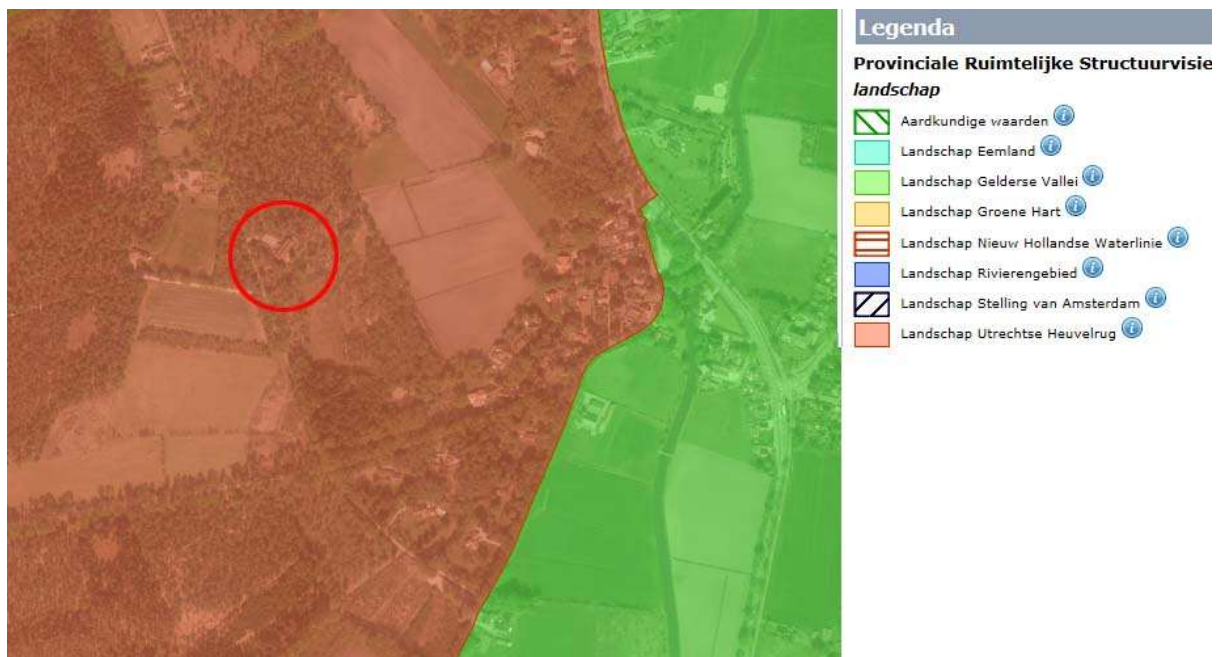
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

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. Zoals hierboven reeds vermeld is de PRV inmiddels tweemaal herzien. De meest recente herziening is op 3 november 2014 vastgesteld. Gelet op de in voorbereiding zijnde herziening van het provinciaal beleid is in het kader van deze herziening reeds rekening gehouden met de beoogde herzieningen.

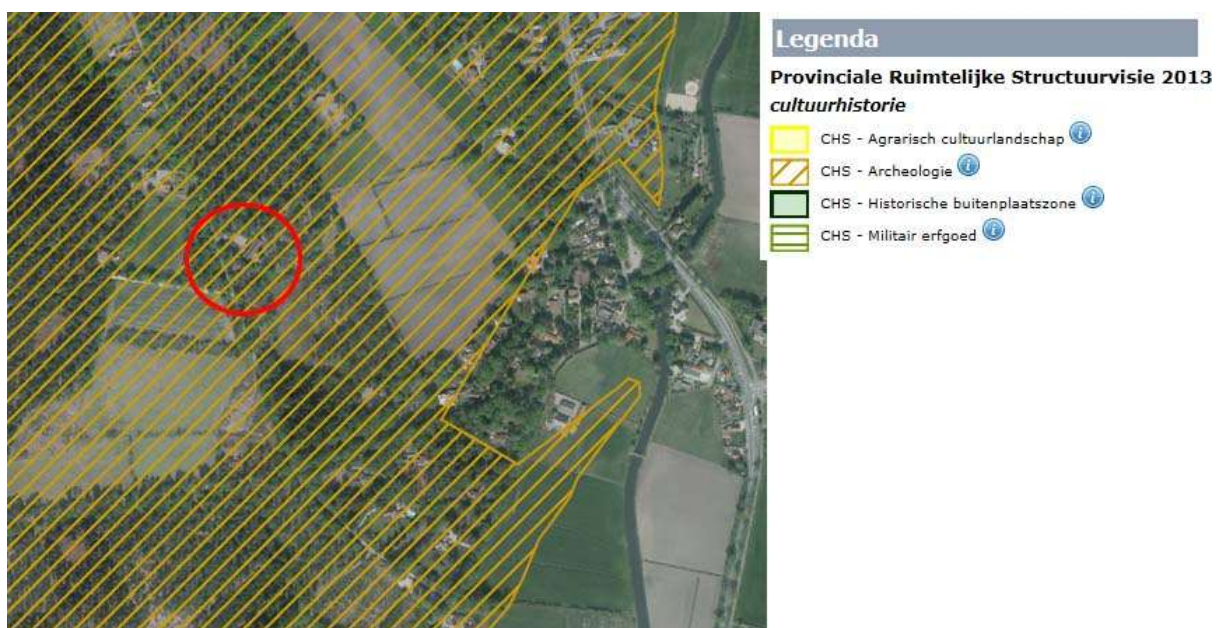
Voor onderhavige plannen zijn de volgende bepalingen relevant:

Pijler 1 Duurzame Leefomgeving *Paragraaf Cultuurhistorie*

Het plangebied ligt op de grens tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei (zie afbeelding 9). De Utrechtse Heuvelrug, en daarmee het plangebied, is vanwege de lange bewoningsgeschiedenis onderdeel van de archeologische zone van de cultuurhistorische structuur van de provincie Utrecht (zie afbeelding 10). Het beleid is gericht op het bevorderen van duurzaam behoud en beheer van de archeologische resten in de bodem (in situ). Als ruimtelijke ingrepen onvermijdelijk zijn, wordt gevraagd de zichtbaarheid te versterken en de beleefbaarheid van het archeologisch erfgoed te vergroten, bijvoorbeeld door deze als inspiratiebron te gebruiken bij ontwikkelingen. De toelichting op een ruimtelijk plan dient een beschrijving te bevatten van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ten aanzien van dit aspect in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen. Dit is in Hoofdstuk 4 verder uitgewerkt.



Afbeelding 9: uitsnede kaart Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie - landschap.
 Bron: www.provincie-utrecht.nl



Afbeelding 10: uitsnede kaart Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie - cultuurhistorie.
 Bron: www.provincie-utrecht.nl

Pijler 2 vitale steden en dorpen
 Paragraaf Wonen

Onderhavig plangebied ligt buiten het gebied dat is aangeduid voor wonen en werken. De bepalingen ten aanzien van wonen en werken in dit hoofdstuk zijn van toepassing op het stedelijk gebied en daarmee niet van toepassing voor onderhavig plangebied.

Voor de hele provincie geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen op adequate wijze ontsloten dienen te zijn (artikel 3.7). De bepalingen ten aanzien van verkeer en vervoer zijn daarmee wel van toepassing. Bij ruimtelijke plannen dient door middel van een mobiliteitsscan inzicht te worden verkregen in het aantal verplaatsingen als gevolg van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot bekende ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied. Doel is om te bepalen in hoeverre het aantal verplaatsingen leidt tot knelpunten in het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk. In dit bestemmingsplan is het aspect verkeer uitgewerkt in paragraaf 2.5 Mobiliteitsscan.

Pijler 3 Landelijk gebied met kwaliteit

Paragraaf Landelijk Gebied

In artikel 4.2 en verder zijn regels gesteld ten aanzien van verstedelijking in het landelijk gebied. Algemeen geldt dat in het hele landelijke gebied een ongebreidelde uitwaaiing van stedelijke functies moet worden voorkomen. Nieuwe vormen van versterking zijn daarom alleen onder specifieke voorwaarden toelaatbaar. Het beleid sluit aan bij de duurzame verstedelijkingsladder uit het Barro. Dit houdt in dat, als de behoefte aan de voorgenomen verstedelijking is aangetoond, bij voorkeur wordt gekeken naar de mogelijkheden voor herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied en pas daarna naar locaties die passend ontsloten zijn of als zodanig (kunnen) worden ontwikkeld.

Een ruimtelijk plan bevat daarom geen bestemmingen en regels die verstedelijking toestaan, tenzij het ruimtelijke ontwikkelingen betreft die in overeenstemming zijn met de bepalingen ten aanzien van *experimenteerruimte duurzame energie*, cultuurhistorie en - voor zover relevant voor onderhavige plannen - in overeenstemming zijn met het bepaalde ten aanzien van niet-agrarische bedrijven (artikel 4.6) en het NNN (artikel 4.11) en plaatsvinden in de daartoe aangewezen gebieden.

In de verordening wordt de volgende (afwijkende) definitie gehanteerd voor 'verstedelijking': nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen. Onder verstedelijking wordt mede verstaan uitbreiding van bestaande bedrijfsgebouwen van aan het landelijk gebied verbonden functies die niet worden gerechtvaardigd door een op de eigen bedrijfsvoering gerichte economische en functionele noodzaak.

Voor onderhavig plan is relevant dat op grond van artikel 4.6 PRV (vervangen door artikel 3.6 in de herijkte PRV) functieverandering is toegestaan bij bestaande stedelijke functies in het buitengebied. Onder artikel 4.6 mochten dergelijke bestaande niet-agrarische bedrijfsfuncties vervangen worden door een andere niet-agrarische bedrijfsfunctie mits de functiewijziging niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving. In de herijkte PRV is dit artikel in die zin gewijzigd dat in artikel 4.6 herijkte PRV is bepaald dat dergelijke percelen mogen worden bestemd voor een andere specifiek stedelijke functie, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel. Voorwaarde daarbij is dat de functiewijziging naar aard en omvang niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving. Dit aspect is verder uitgewerkt in 2.4 en verder. Functieverandering van Maatschappelijk naar Wonen past daarmee binnen het (herijkte) provinciale beleid.

Voorts is relevant dat op grond van artikel 3.2 (ontwerp herijking) PRV in het bestemmingsplan een maximale inhoudsmaat voor de woning (in landelijk gebied) moet zijn opgenomen. De maximale inhoudsmaat moet landschappelijk goed inpasbaar zijn; een maat van 600 tot 800m³ wordt over het algemeen door de provincie aanvaardbaar geacht. Met de gemeente is voor onderhavig plan een inhoudsmaat van 600m³ per woning overeengekomen.

Paragraaf Landschap

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn verschillende landschappen onderscheiden. De plangebieden maken deel uit van het landschap van de "Utrechtse Heuvelrug" (zie afbeelding 10). Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied dient aansluiting te worden gevonden bij de kernkwaliteiten van het gebied. In de bijlage Kernkwaliteiten is per landschap beschreven welke kwaliteiten beschermd en versterkt moeten worden. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming en versterking is omgegaan.

Met de tweede partiële herziening van de PRV is het beleid aangescherpt in die zin dat een ruimtelijk plan geen nieuwe bestemmingen en regels mag bevatten die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap. Een aantasting van het landschap is onevenredig indien het belang van de ruimtelijke ontwikkeling die door het ruimtelijk plan mogelijk wordt gemaakt niet opweegt tegen de aantasting van de kernkwaliteiten die het gevolg is van de ruimtelijke ontwikkeling. Een goede locatiekeuze beperkt de schade voor het landschap. Voorts is een goede landschappelijke inpassing vereist die in de regels van het bestemmingsplan is geborgd.

De kernkwaliteiten voor onderhavige plangebieden zijn kort beschreven in de bijlage "Kernkwaliteiten landschap" die deel uitmaakt van de Provinciale ruimtelijke verordening. In onderhavig plan is dit aspect uitgewerkt in Hoofdstuk 2 aan de hand van de beschrijving in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen.

Paragraaf Natuur

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn in artikel 4.11 regels opgenomen ter bescherming van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur). Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die de wezenlijke kenmerken en waarden beschermen, in stand houden en ontwikkelen. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe bestemmingen en regels toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van het NNN. Dit is het "nee, tenzij - principe". Het plangebied van Huize Ingeborg ligt binnen het NNN (zie afbeelding 11). Hierdoor zal er moeten worden getoetst aan het "nee, tenzij - principe". Een verdere uitwerking is te vinden in paragraaf 5.4 en paragraaf 5.5.2.



Afbeelding 11: uitsnede kaart Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie - natuur.

Bron: www.provincie-utrecht.nl

3.2.3 Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening - herijking 2016

De PRS en PRV zijn in 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht en worden elke vier jaar herijkt. Eind 2016 zal een herijkte versie van de PRS en PRV worden vastgesteld. Voor onderhavig plan is relevant dat in de herijkte PRS - 2016 is opgenomen dat voor bestaande stedelijke functies in het buitengebied ruimte wordt geboden om de bestemming te wijzigen. Voorwaarde daarbij is dat de ruimtelijke impact op de omgeving daarbij niet toeneemt en bij voorkeur afneemt. Indien een niet-agrarische functie wordt beëindigd, is de vestiging van een andere stedelijke functie mogelijk, als de verkeersaantrekkende werking en landschappelijke verstoring niet toenemen en zoveel mogelijk worden beperkt.

Dit beleid is vertaald naar artikel 3.6 PRV - herijking 2016 waarin is bepaald dat percelen die bestemd zijn voor specifieke stedelijke functies een andere stedelijke functie mogen krijgen, mits het geen permanente bewoning van recreatiewoningen, kantoren of detailhandel betreft en mits de functiewijziging naar aard en omvang niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving. Uit de toelichting op het bestemmingsplan waarin de verandering wordt toegestaan, dient een toelichting te bevatten waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan.

Onderhavig plan heeft betrekking op een voormalige recreatieve groepsaccommodatie waarop een maatschappelijke bestemming rust. Het oorspronkelijke gebruik is reeds geruime tijd beëindigd en in ruil voor sloop van de bestaande bebouwing wordt medewerking gevraagd voor de bouw van twee woningen. Zowel de invloed op de omgeving als de verkeersintensiteit neemt daardoor af ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie. De twee nieuwe woningen worden zorgvuldig en zoveel mogelijk binnen het bestaande erf ingepast op basis van een landschappelijk inpassingsvoorstel.

Concluderend kan worden gesteld dat ook aan de voorwaarden van het in voorbereiding zijnde provinciale ruimtelijke beleid wordt voldaan.

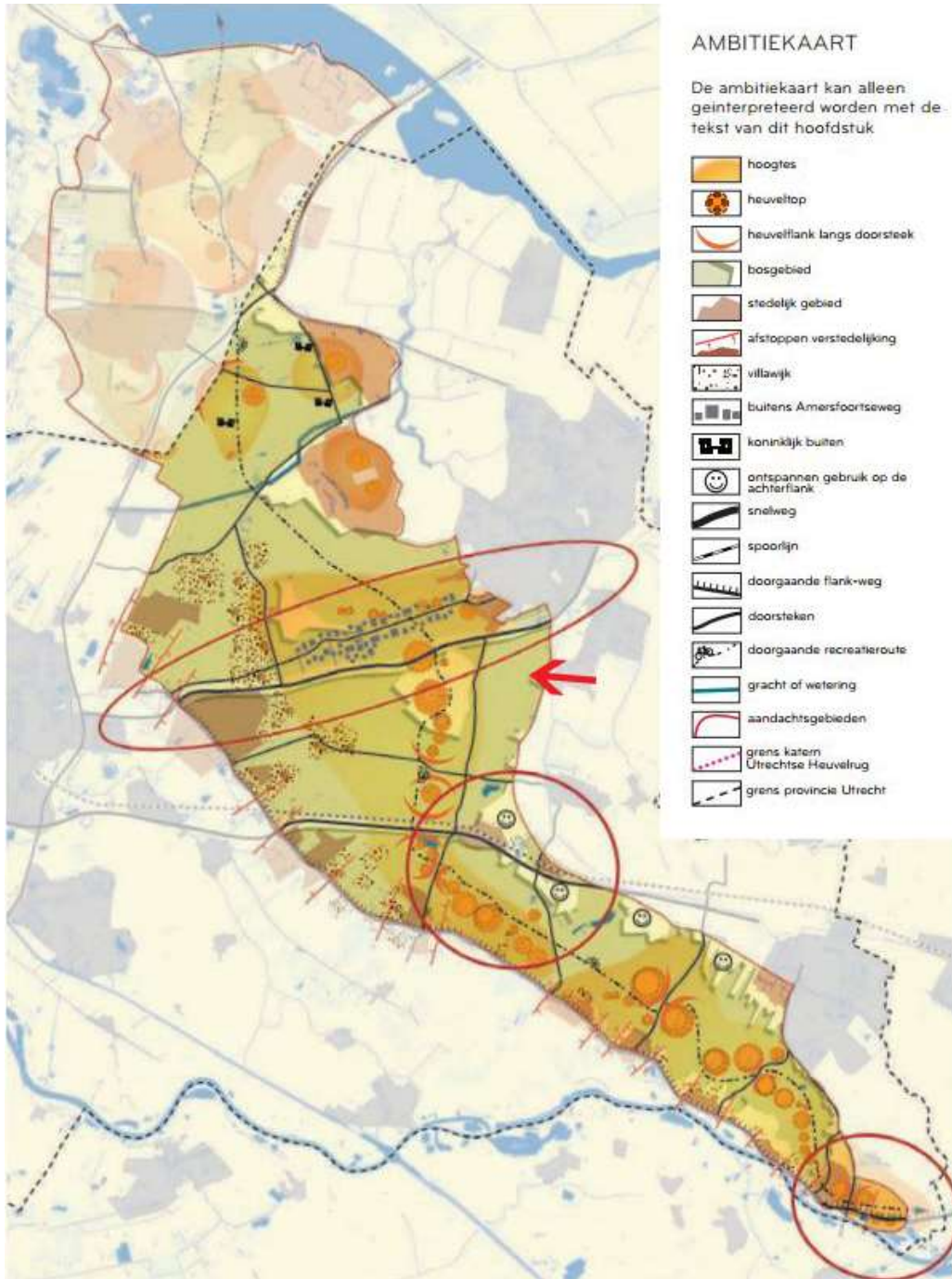
3.2.4 Kwaliteitsgids voor Utrechtse Landschappen

De Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen (7 februari 2011) bevat de provinciale invulling van het begrip 'landschapskwaliteit'. De kwaliteitsgids maakt als bijlage deel uit van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie. 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 Utrechtse Heuvelrug zijn de kernkwaliteiten als volgt geformuleerd (zie afbeelding 12):

1. Robuuste eenheid
2. Reliëfbeleving
3. Extreme historische gelaagdheid

De provincie beoogt het behoud van de aaneengeslotenheid van het aanwezige bos, de diverse aanwezige reliëf en de daarbij behorende belevingswaarde. Ook wordt de historische gelaagdheid die is ontstaan uit de eeuwenlange bewoning van het gebied, op deze manier gewaardeerd. De planlocatie bevindt zich in een bosgebied.



Afbeelding 12: ambitiekaart Utrechtse Heuvelrug.

Bron: Kwaliteitsgids Utrechts Landschap - www.provincie-utrecht.nl

3.3 Regionaal beleid

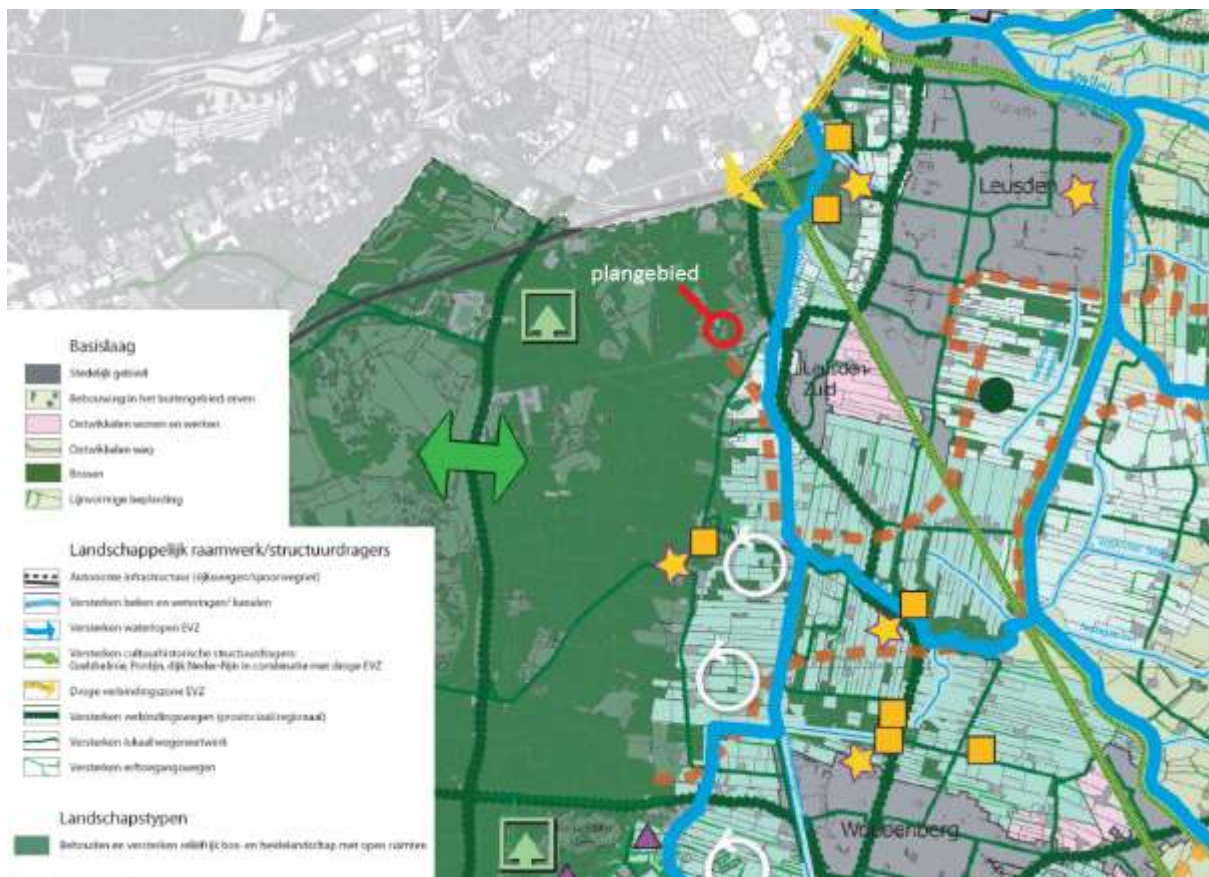
3.3.1 Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei+ (2005)

Het belangrijkste doel van het LOP is het stimuleren van initiatieven voor landschaps- en natuurontwikkeling in het buitengebied. Hierbij staat het behouden, versterken en verbeteren van de landschappelijke identiteit en de groen/blauwe structuur voorop.

Het LOP is een uitwerking van het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost en het Streekplan van de Provincie Utrecht. De zonering in het Reconstructieplan is het uitgangspunt voor de uit te werken ruimtelijke kwaliteit. Daartoe is de Gelderse Vallei ingedeeld in vier gebieden met elk hun eigen kenmerken:

1. Rivierengebied
2. Utrechtse Heuvelrug
3. Vallei
4. Veluwe

Het plangebied ligt op de grens tussen Utrechtse Heuvelrug en de Vallei (zie afbeelding 13). De belangrijkste ontwikkeling is het versterken van het landschappelijke raamwerk: naast ruimte voor (nieuwe) landgoederen en landelijk wonen, wordt bijzondere aandacht gevraagd voor het behoud van het agrarische karakter en de versterking van streekeigen landschapselementen en kleinschalige natuurontwikkeling. De onderdelen zijn per landschapstype nader uitgewerkt.



Afbeelding 13: uitsnede kaart Landschaps Ontwikkelings Plan Gelderse Vallei,
Bron: www.ro-online.robeheer.nl

Voor onderhavig plan is met name het bos- en heidelandschap van de Utrechtse Heuvelrug relevant. De opgaven bestaan uit het verder ontwikkelen tot Nationaal Park en het vitaal houden van het boslandschap, waarbij natuur, landschap en economie (recreatie en landgoederen) centraal staan. Er wordt ruimte geboden aan maatregelen die bijdragen aan de instandhouding van landgoederen, onder meer door mogelijkheden voor hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Daarbij worden randvoorwaarden gesteld aan de gewenste landschappelijke structuur en beeldkwaliteit bij functieverandering, deze zijn als vertrekpunt genomen bij de uitwerking van het ruimtelijke plan.

3.3.2 Reconstructieplan Gelderse Vallei en Utrecht Oost (maart 2005)

Hoewel de Reconstructiewet per 1 juli 2014 is ingetrokken is het hieruit voortkomende ruimtelijk beleid voor onderhavige plannen nog altijd relevant. Het Reconstructieplan beoogt een oplossing te bieden voor de ruimtelijke en milieuproblematiek in het gebied dat wordt begrensd door de Veluwe, de Randmeren, de A27, de Kromme Rijn en de Nederrijn. Ook beoogt het Reconstructieplan het woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur te verbeteren.

Het Reconstructieplan brengt een scheiding aan tussen gebieden met functies die niet met elkaar te verenigen zijn, zoals intensieve veehouderij en kwetsbare natuur en streeft anderzijds naar gebieden met functies die wel met elkaar verweven kunnen zijn zoals landbouw, recreëren, water en natuur. Hierdoor ontstaat een duurzame kwaliteit. Het Reconstructieplan onderscheidt de volgende gebieden: extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden. Leusden ligt op zandgrond en valt binnen het Reconstructiegebied Gelderse Vallei / Utrecht Oost (zie afbeelding 14). Het Reconstructieplan maakt gebruik van een integrale zonering. Het plangebied ligt binnen het als 'extensiveringsgebied' aangeduide gebied. In 'extensiveringsgebieden' is het beleid gericht op het terugdringen van de aantasting van natuurwaarden. Uitbreiding of nieuwvestiging van intensieve veehouderij is om die reden niet mogelijk; het primaat ligt bij wonen en natuur.



Afbeelding 14: uitsnede kaart Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie - reconstructie.
Bron: www.provincie-utrecht.nl

Daarnaast zijn in het Reconstructieplan kwetsbare natuurgebieden voorzien van een beschermingszone van 250 meter. Binnen die gebieden dient de ammoniakemissie zoveel mogelijk te worden teruggedrongen. Nieuwvestiging van (intensieve) veehouderij is om die reden niet toegestaan. Ten slotte voorziet het Reconstructieplan in de aanleg van waterbergingsgebieden om de toenemende wateroverlast tegen te gaan.

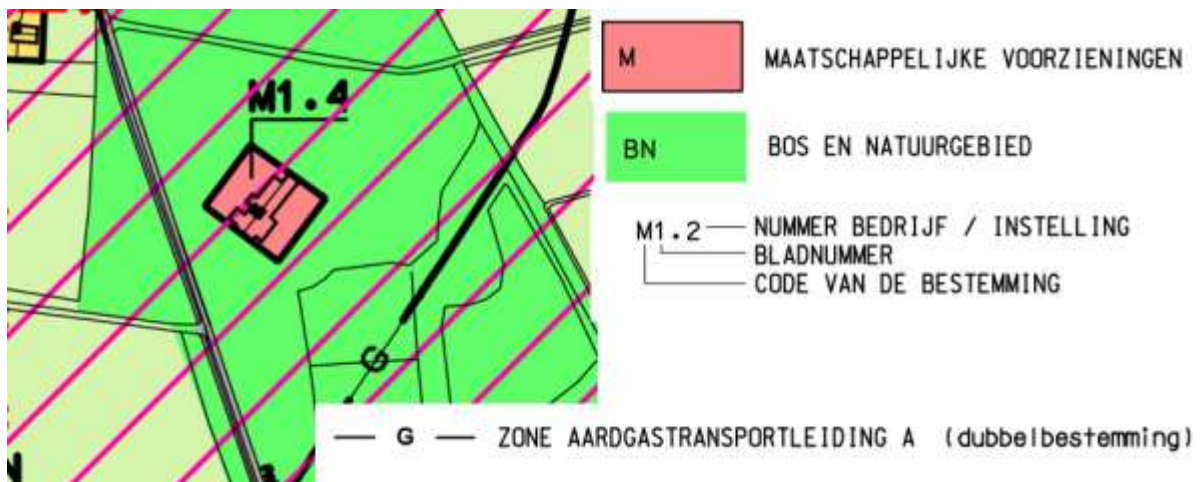
Concluderend kan worden gesteld dat de beoogde woonfunctie past binnen de doelstellingen van het beleid voor extensiveringsgebieden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2009

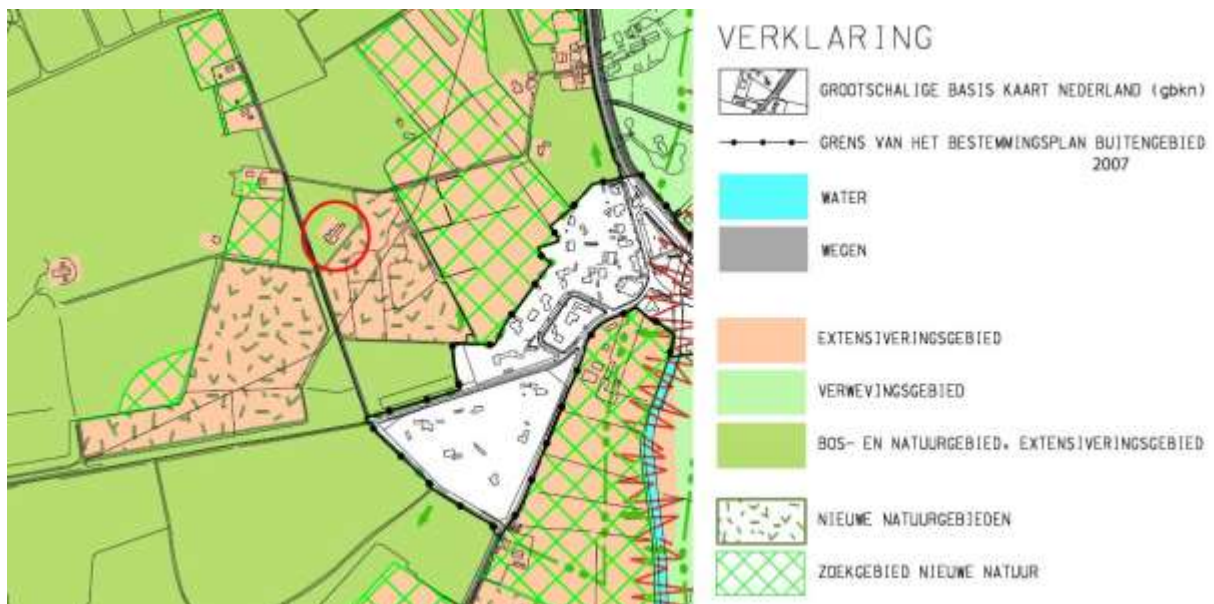
Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Het bestemmingsplan is op 25 februari 2010 in werking getreden en op 2 december 2010 onherroepelijk geworden.

Het plangebied is voorzien van de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" (artikel 17) en valt binnen de gronden met de dubbelbestemming "Landgoed / Buitenplaats" (artikel 20) (zie afbeelding 15 en 16). Op deze gronden zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan met de nadere bestemming: M1.4 verzorgingscentrum met bijbehorende voorzieningen waaronder begrepen parkeerplaatsen en tuinen. De oppervlakte van de gebouwen mag maximaal 1200m² bedragen en de goot- en bouwhoogte respectievelijk 4 en 6 meter. Tevens is één dienstwoning toegestaan met een maximale inhoud van 600m³. De gezamenlijke oppervlakte van bij een dienstwoning behorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50m² (afwijkingbevoegdheid voor 80m²). De bouw- en goothoogte van een dienstwoning mag respectievelijk 10m en 6m bedragen.



Afbeelding 15: uitsnede Plankaart Bestemmingsplan Buitengebied.

Bron: gemeente Leusden



Afbeelding 16: uitsnede kaart Ontwikkelingskaart Bestemmingsplan Buitengebied.

Bron: gemeente Leusden

De voorschriften voorzien in afwijkingsbevoegdheid om een ander soort maatschappelijke voorziening toe te staan: religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie en fysieke en geestelijke volksgezondheid en openbare en bijzondere dienstverlening. Als voorwaarden zijn daarbij gesteld dat in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijven minder gunstige gevolgen mogen ontstaan voor de omgeving en de functie geen significante nadelige gevolgen heeft voor aanwezige natuurwaarden binnen de op de Ontwikkelingskaart aangegeven 'groene contour'.

De dubbelbestemming "Landgoed / Buitenplaats" bepaalt dat de betreffende gronden (mede) zijn bestemd voor de instandhouding van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische en landschapsarchitectonische waarden, bestaande uit de paden, lanen en groenstructuren, cultuurhistorische landschappelijk en architectonisch waardevolle gebouwen, waterpartijen en landschappelijke elementen. De voorschriften bevatten een regeling die voorzien in een afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van – niet voor bewoning bestemde – gebouwen bij een landgoed behorende bebouwing (koetshuis, priemel of orangerie) en of bebouwing die ten dienste staat van het beheer van het landgoed of de buitenplaats.

Daarnaast voorzien de voorschriften in een wijzigingsbevoegdheid om het landhuis en andere gebouwen op het landgoed te gebruiken voor maatschappelijke voorzieningen, een kantoor, recreatie, kleinschalige horeca, mits:

- de functiewijziging aantoonbaar in wezenlijke mate bijdraagt aan de instandhouding van het landgoed of de buitenplaats;
- daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend ongunstiger gevolgen ontstaan voor de omgeving;
- geen onevenredig grote verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt, en in voldoende mate op eigen terrein kan worden voorzien in parkeergelegenheid conform het parkeerbeleid van de gemeente.

In artikel 31 is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin het beleid van vrijgekomen Agrarische bebouwing (VAB-beleid) is uitgewerkt. Het plan voorziet niet in de mogelijkheid om de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" te wijzigen in "Wonen". Wel biedt het VAB-beleid aanknopingspunten voor een dergelijke wijziging. Zo kan op grond van het bepaalde in artikel 31 lid 3 onder l, m en n worden toegestaan dat op gronden binnen een voormalig agrarisch bouwperceel één extra vrijstaande woning wordt gebouwd mits:

- ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning en de extra woning worden gronden tot bij elke woning een oppervlakte van ten hoogste 800m² aangewezen met de bestemming Wonen als bedoeld in artikel 13;
- de overige gronden houden de betreffende aangrenzende bestemming;
- het bepaalde in artikel 13 Wonen is overeenkomstig van toepassing;
- elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwperceel te omvatten;
- voor elke extra te bouwen woning ten minste 1000m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- de extra woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, en vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwperceel de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden worden gesloopt met uitzondering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt en gezien de oppervlakte bepalingen zoals opgenomen in artikel 13 (Wonen) als zodanig mogen worden aangemerkt.

Conclusie:

De gronden waarop deze herziening betrekking heeft hebben drie bestemmingen: Maatschappelijke voorzieningen, dubbelbestemming Buitenplaats / Landgoed en bos en natuurgebied. Aangezien het bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid om de Maatschappelijke bestemming te wijzigen in een Woonbestemming is ervoor gekozen om de beoogde woningen via een herziening van het bestemmingsplan planologisch te borgen. De planontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande erf, maar deels buiten het bestemmingsvlak met de Maatschappelijke bestemming. De oppervlakte van het gebruiksgebied wordt teruggebracht van 2000m² tot 2x 800m². De gronden met een maatschappelijke bestemming, krijgen - voor zover deze geen deel uitmaken van de nieuwe bouwkavels - een Bos / Natuur bestemming.

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 (Wam). 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. Deze uitgangspunten staan ook centraal in de nieuwe Erfgoedwet die sinds 1 juli 2016 in werking is getreden.

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 Wet archeologische monumentenzorg (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 zijn vastgelegd op een gemeentelijke archeologische beleidskaart die eind 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. In het kader van dit bestemmingsplan is een verkenning uitgevoerd op basis van de Archeologische Beleidskaart (zie afbeelding 17):



Afbeelding 17: uitsnede uit de Archeologische Beleidskaart ter plaatse van Paradijsweg 15.

Bron: Gemeente Leusden

Waarden en verwachtingen

De Archeologische Beleidskaart geeft aan welke bekende archeologische waarden er binnen het plangebied reeds vastgesteld zijn of wat de verwachting is op het aantreffen van archeologische resten.

Binnen het plangebied liggen geen bekende archeologische vindplaatsen. Binnen het plangebied is wel een archeologisch verwachtingsgebied aanwezig met een middelhoge verwachting (afbeelding 17). Dit is een gebied waar – op basis van onder meer de bodemkaart en historisch kaartmateriaal – archeologische waarden in (middel)hoge mate verwacht worden.

Beleidsregels

De zone met een archeologische verwachting brengt aanvullende regels met zich mee wat betreft de voorschriften in de omgevingsvergunning wanneer er bodemversturende activiteit plaatsvindt dieper dan 30cm onder maaiveld. De middelhoge archeologische verwachting is op de Archeologische Beleidskaart aangegeven met de kleur geel. Voor deze zones geldt een archeologische onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 500m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30cm onder maaiveld plaatsvinden. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is door Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie een archeologisch bureau- en veldonderzoek verricht. De resultaten van het onderzoek maken als bijlage 2 deel uit van dit bestemmingsplan.

Met het bureauonderzoek is de middelhoge archeologische verwachtingswaarde voor vondsten en sporen vanaf het Laat-Paleolithicum / Neolithicum tot aan de Late Middeleeuwen / Nieuwe Tijd bevestigd. In aanvulling op het archeologisch bureauonderzoek is een verkennend archeologisch booronderzoek verricht waarbij 6 boringen zijn gezet om de geo(morfo)logische en bodemkundige kenmerken van het plangebied te toetsen.

Tijdens het booronderzoek is vastgesteld dat binnen het plangebied een veelal intacte podzolbodem aanwezig is. Het verwachte sporenniveau (top van de C-horizont) bevindt zich op circa 0,4m tot 0,6m onder het maaiveld. De bodemopbouw daarboven is intact en doordat de podzolbodem niet opgenomen is in de bouwvoor kunnen ook eventuele ondiepe sporen nog aanwezig zijn. Dit betekent dat vindplaatsen met enkel ondiepe sporen (zoals vuursteenvindplaatsen) in principe aanwezig kunnen zijn binnen het plangebied, evenals sporen uit alle periode vanaf het Laat-Paleolithicum. Gezien de diepteligging van de bestaande kruipruimte kunnen er in principe ook nog sporen onder de kruipruimte van het bestaande gebouw worden verwacht, mits de bouwput niet dieper is uitgegraven. Tevens kunnen er onder het gebouw nog diepere sporen aanwezig zijn.

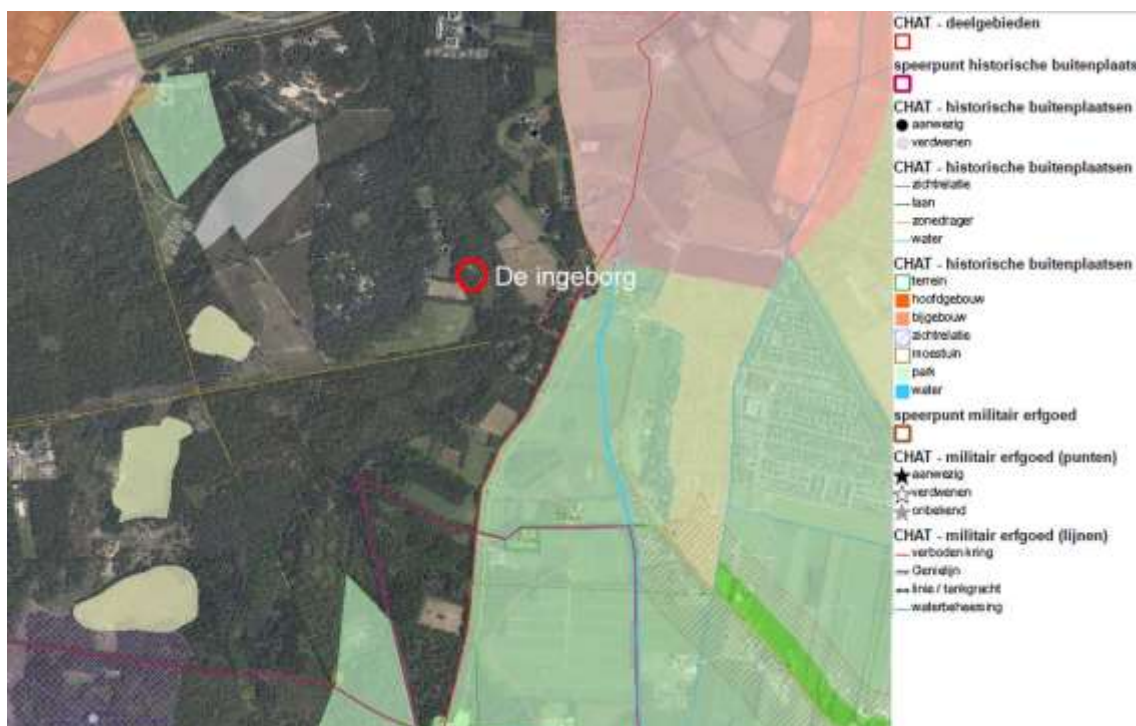
Geadviseerd wordt om bij ingrepen die een grotere oppervlakte beslaan dan 500m² en die dieper gaan dan 0,3m beneden maaiveld archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een karterend booronderzoek of een proefsleuvenonderzoek. Dit vervolgonderzoek zal in overleg met het bevoegd gezag (gemeente Leusden) worden afgestemd. In het geval van een proefsleuvenonderzoek dient eerst een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. Deze voorwaarde is vertaald naar de planregels.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat De Ingeborg niet is aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument.

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 de provinciale Ruimtelijke Verordening. 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: Utrechtse Heuvelrug.

In de Atlas wordt aangegeven dat het landschap wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan cultuurhistorische kwaliteiten die vaak door de dichte bebossing aan het oog worden onttrokken. Archeologische waarden liggen vaak op de flanken van de Heuvelrug. Bijzonder karakteristiek voor de Heuvelrug is de benutting van natuurlijke hoogten en gradiëntverschillen voor uitzichtpunten en voor het creëren van lange zichtlijnen en assen. Instellingen liggen vaak verscholen in de bossen. Direct ten noorden van het plangebied is op de kaart een zichtrelatie aangegeven (zie afbeelding 20). Deze zichtrelatie betreft een zichtlijn tussen (het balkon van) Slot Zeist naar de toren van de St. Josephkerk aan de Hamersveldseweg 51 in Leusden. Gegeven de fysieke omstandigheden (bebossing) is het niet aannemelijk dat deze zichtrelatie negatief wordt beïnvloed door de beoogde bouw van twee woningen op de locatie van Huize Ingeborg.



Afbeelding 18: uitsnede Cultuurhistorische kaart rondom Huize Ingeborg.
Bron: Provincie Utrecht <https://webkaart.provincie-utrecht.nl/>

Als belangrijkste opgave vanuit cultuurhistorisch oogpunt noemt de Provincie het leveren van een cultuurhistorische inbreng bij nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen. 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 3.2.4) en het Landschaps Ontwikkelingsplan (zie paragraaf 3.3.1) 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 onderhavige plannen is aansluiting gezocht bij die uitgangspunten, daarmee is het aspect cultuurhistorie voldoende geborgd.

4.3 Conclusie

In het kader van de invulling van haar verantwoordelijkheid voor het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed werkt de gemeente Leusden aan een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. De plannen zijn voorlopig beoordeeld aan de hand van deze kaart. Op deze kaart is te zien dat het plangebied aan de Paradijsweg zich bevindt in een gebied waarvoor een middelhoge verwachting geldt. Op grond van het gemeentelijk beleid geldt een onderzoeksverplichting bij ingrepen die dieper gaan dan 0,3m onder het maaiveld en een grotere oppervlakte beslaan dan de in het beleid genoemde drempelwaarden. In het kader van dit bestemmingsplan is archeologisch onderzoek verricht.

Vanuit cultuurhistorie geldt met name het verduidelijken en herkenbaar maken van oude structuren als belangrijkste opgave. Bij de uitwerking van onderhavige plannen is rekening gehouden met de uitgangspunten en aanbevelingen die zijn opgenomen in het Landschaps Ontwikkelingsplan en de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen en de Cultuurhistorische Atlas van de Provincie Utrecht, waarin die structuren beschreven zijn. In de directe nabijheid van het plangebied loopt een zichtrelatie tussen Slot Zeist en de St. Josephkerk in Leusden. De nieuwbouw is niet van invloed op deze zichtrelatie.

Het plangebied bevindt zich binnen de aandachtszone voor archeologisch erfgoed; dit is vertaald naar de archeologische beleidskaart van de gemeente en in de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied en in het kader van dit bestemmingsplan onderzocht. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor uitvoering van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Ecologisch kader

5.1 Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden; deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Per 1 januari 2017 zijn de Flora- en faunawet, samen met de Boswet en de Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wn). Met de invoering van de nieuwe Wn is de bijzondere beschermde status van natuurmonumenten vervallen. Daarnaast is de Provincie bevoegd gezag als het gaat om vergunningverlening en ontheffingen.

De Wn maakt onderscheid tussen soorten die bescherming genieten op grond van de Vogelrichtlijn en soorten, die bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Beide categorieën vallen onder een strikt beschermingsregime. Daarnaast voorziet de wet in een algemener beschermingsregime voor andere (nationale) soorten (bijlage A van de Wet natuurbescherming). Daarnaast kunnen provincies een eigen lijst aanleggen van beschermde soorten. Ieder beschermingsregime kent een eigen afwegingskader waarmee wordt bepaald of een activiteit vergunningplichtig is.

De zorgplicht zoals die gold op grond van de Flora- en faunawet blijft inhoudelijk ongewijzigd. Deze is opgenomen in artikel 1.11 Wn dat voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000 gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten in hun directe leefomgeving.

Het uitgangspunt van de zorgplicht is dat burgers, ondernemers en overheden alle handelingen die een nadelig effect zouden kunnen hebben op dieren en planten achterwege laten. Degene die een bepaalde handeling wil verrichten moet zich daarom vooraf op de hoogte stellen van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvan voor zijn handelen. De zorgplicht dient (mede) als vangnet voor de bescherming van soorten waarvoor op grond van de Wn geen specifiek verbod geldt.

Net als de Flora en Faunawet bevat de Wn verbodsbepalingen. Deze zijn neergelegd in artikel 2.7 (Natura 2000), artikel 3.1 (Vogelrichtlijn), artikel 3.5 (Habitatrichtlijn) en 3.10 (nationale soorten) Wn. In de wet is ook bepaald in welke gevallen GS ontheffing of vrijstelling kunnen verlenen. Voor soorten die bescherming genieten op grond van de Vogelrichtlijn of de Habitatrichtlijn zijn in de wet de wet de toetsingsgronden overgenomen uit die richtlijnen. Voor die soorten kan ontheffing of vrijstelling uitsluitend worden verleend, indien is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

- er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- de ontheffing is nodig in het kader van een groot maatschappelijk belang, waarbij voor soorten uit de Habitatrichtlijn ook ontheffing mogelijk is vanwege redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijk gunstige effecten. Voor soorten die bescherming genieten op grond van de Vogelrichtlijn is dat niet mogelijk;
- er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven van de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

5.2 Beleidskader natuur en landschap - provincie Utrecht

De Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017 vormt samen met de Beleidsregels Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017 het beleidskader voor de natuur in de provincie Utrecht. Beide zijn op 12 december 2016 vastgesteld naar aanleiding van de inwerking treding van de Wet natuurbescherming per 1 januari 2017.

In de beleidsregels geeft de provincie aan op welke wijze zij invulling geeft aan haar taken op het gebied van de natuurbescherming. Voor onderhavig plan is met name relevant dat de provincie eigen beleid heeft ontwikkeld ten aanzien van soortenbescherming vanuit de verantwoordelijkheid die de provincie onder de nieuwe wet heeft voor de gunstige staat van instandhouding van soorten.

In dat kader is van belang dat de provincie bevoegd gezag is voor het verlenen van ontheffingen. Als in een plangebied één of meer beschermde soorten aanwezig zijn en één of meer verbodsbepalingen uit de Wn worden overtreden, er geen vrijstelling of gedragscode van toepassing is, dient de initiatiefnemer ontheffing aan te vragen. Ontheffing wordt verleend indien:

- voor alle beschermde soorten waarvoor ontheffing wordt aangevraagd moet worden aangetoond, dat er geen andere bevredigende oplossing is voor de geplande activiteit die minder schade oplevert voor de betreffende soort;
- de ingreep moet passen in een in de Wn genoemd belang behorend bij het verbod;
- de ingreep mag niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de betreffende soort (VR) en/of geen afbreuk doen aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan (HR, Verdrag van Bonn en Bern en nationaal beschermde soorten).

Uitgangspunt bij ruimtelijke ingrepen is dat iedereen is gehouden om zoveel mogelijk te voorkomen dat werkzaamheden en andere activiteiten leiden tot het overtreden van de verbodsbepalingen in de Wn. Bij planvorming moet altijd worden vastgesteld of er in het plangebied beschermde plant- en diersoorten voorkomen, die strikt beschermd zijn. Daarbij moet worden aangegeven onder welk beschermingsregime deze vallen. Tevens wordt gevraagd om de eventuele aanwezigheid van beschermde soorten zo vroeg mogelijk in de planvorming te betrekken (natuurinclusief ontwerpen).

Voor soorten die bescherming genieten op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn, bijlage II verdrag van Bern of bijlage I verdrag van Bonn kan slechts ontheffing worden verleend voor de in de Wet genoemde belangen (artikel 3.3 en 3.8 Wn) en niet voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig beheer. Ontheffing ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen is alleen mogelijk voor soorten die vallen onder artikel 3.10 lid 1 Wn en die zijn opgenomen in de bijlage van de Wn. Op deze lijst zijn zowel meer algemene als (zeer) zeldzame soorten opgenomen.

Voor een aantal algemene soorten vindt de provincie Utrecht het niet gewenst dat voor alle werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten in het kader van beheer en onderhoud een ontheffing moet worden aangevraagd. Bij minder algemene soorten of bij soorten die in een ongunstige staat van instandhouding verkeren, acht de provincie een individuele beoordeling van belang. In bijlage 2 van de Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017 heeft de provincie een lijst van soorten opgenomen waarvoor een algemene vrijstelling geldt, indien geen gedragscode is vastgesteld. Overigens ontslaat de algemene vrijstelling een initiatiefnemer niet van de algemene zorgplicht.

Binnen de ontheffing wordt aangegeven welke maatregelen een initiatiefnemer dient te treffen om de effecten van het initiatief op de getroffen soort te verzachten of te voorkomen (mitigeren). Als schadelijke effecten onontkoombaar zijn, dient de schade hersteld te worden door maatregelen elders te treffen die de getroffen soort ten goede komen (compensatie). De verbodsbepalingen mogen niet worden overtreden, tenzij ontheffing mogelijk is. De ontheffing dient uiteindelijk bij te dragen aan het voortbestaan van de soortenpopulaties.

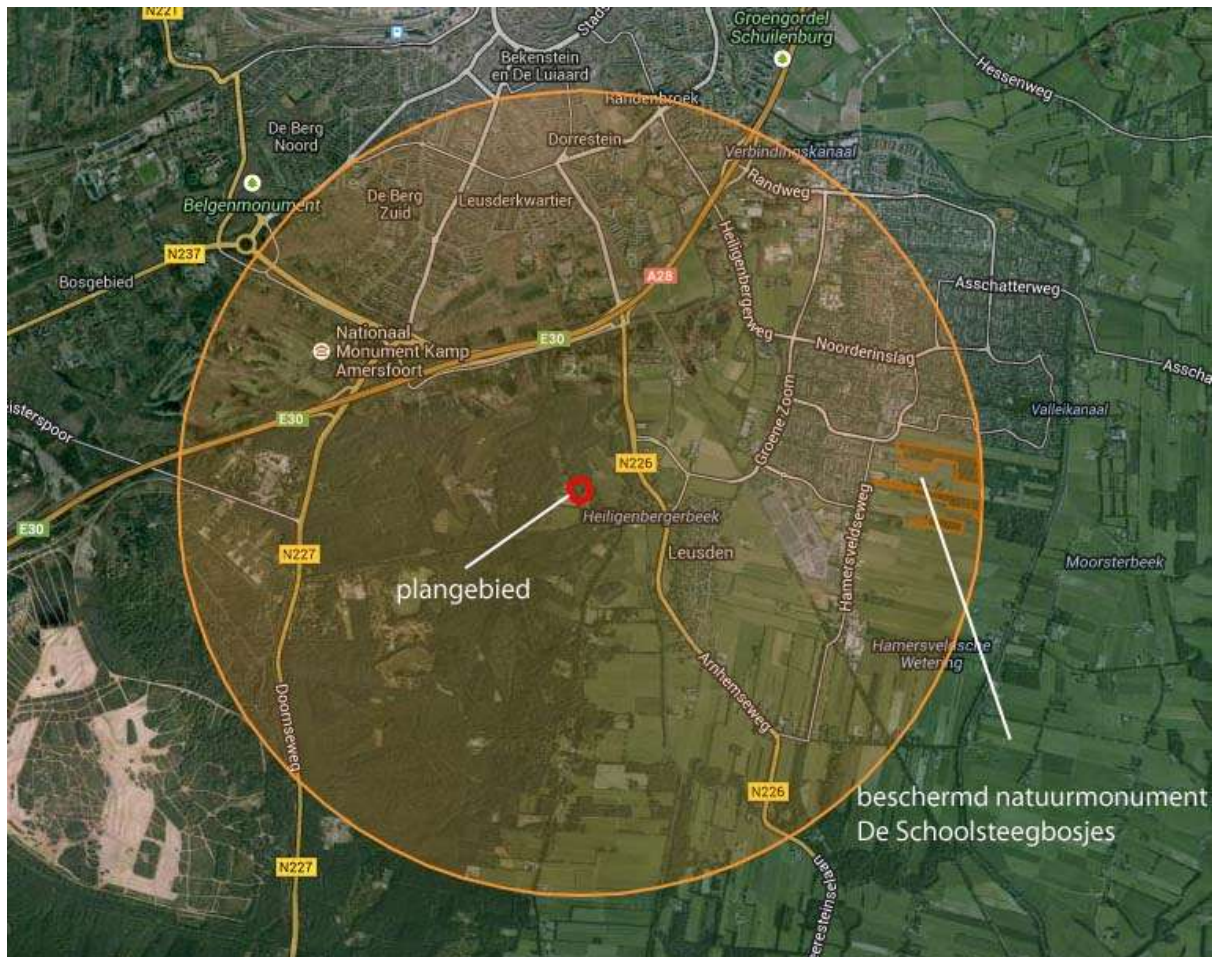
In het kader van de zorgplicht is ten behoeve van voorliggend plan onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het op plan op de in het plangebied voorkomende (beschermde) plant- en diersoorten in het plangebied. De resultaten van dat onderzoeken maken als bijlage Bijlage 3 deel uit van dit plan.

5.3 Natura 2000

Met de voormalige Natuurbeschermingswet zijn de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie omgezet in nationale regelgeving. Dit 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 instandhoudingsdoelstellingen van het gebied, die de kwaliteit van de habitats zouden kunnen doen verslechteren of een verstorend effect zouden kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Dit verbod is niet gewijzigd ten opzichte van vigerende regelgeving.

In en in de nabijheid van Natura 2000 beschermingszones / gebieden is verboden om zonder vergunning activiteiten of handelingen uit te voeren in een speciale beschermingszone als deze, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied, de kwaliteit van de habitats zouden kunnen doen verslechteren of een verstorend effect zouden kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van een speciale beschermingszone (Natura 2000 gebied) uit de Habitat- of de Vogelrichtlijn (zie afbeeldingen 19). De invloed van de bouw en het gebruik van 2 nieuwe woningen ter vervanging van recreatieve / maatschappelijke bedrijfsbebouwing is, mede gelet op de afstand (meer dan 3km) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, verwaarloosbaar. Er is ook geen sprake van de zogenaamde 'externe werking' van deze gebieden. De in dat kader verplichte 'passende beoordeling' is hier dan ook niet aan de orde.



Afbeelding 19: het nabijgelegen natuurmonument De Schoolsteegbosjes liggen binnen een straal van 3km. afstand van het plangebied.

Bron: www.provincie-utrecht.nl

De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is "Arkemheen". De relatief nabijgelegen "Schoolsteegbosjes" waren onder de Natuurbeschermingswet aangewezen als natuurmonument, geen Natura 2000 (zie afbeelding 19). Met de invoering van de Wet natuurbescherming is de beschermde status van natuurmonumenten komen te vervallen.

5.4 Nationaal Natuur Netwerk (NNN)

Zoals eerder aangegeven (in paragraaf 3.2), heeft de Provincie Utrecht in haar de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening uitwerking gegeven aan het Natuur Netwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur of EHS). Nieuwe projecten, plannen of handelingen in het NNN zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke waarden en / of kenmerken van het NNN aantasten, tot oppervlakte verlies van het NNN leiden of de robuuste samenhang wezenlijk (negatief) beïnvloeden, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Dit principe wordt het 'nee, tenzij beginsel' genoemd. Raadpleging van de interactieve kaart van de Natuurnetwerk Nederland (NNN) van de Provincie Utrecht (zie afbeelding 20) laat zien dat het plangebied in het NNN ligt. Het nee, tenzij – beginsel is daarom van toepassing.



Afbeelding 20: uitsnede kaart Natuur, Provinciale Ruimtelijke Verordening Herijking 2016
Bron: www.provincie-utrecht.nl

Voorliggend plan gaat uit van vervangende nieuwbouw min of meer ter plaatse van de bestaande bebouwing. De tweede woning is grotendeels op het bestaande parkeerterrein geprojecteerd. Daarbij moet worden opgemerkt dat niet alle gronden van Huize De Ingeborg zijn bestemd ten behoeve van de functie. De bebouwing staat binnen het bestemmingsvlak, tevens bouwperceel, maar dit vlak beslaat slechts een deel van het bestaande voorterrein dat tevens wordt gebruikt als parkeerplaats. Hier is halfverharding aanwezig in de vorm van grind. De oppervlakte van het bestemmingsvlak is 1646m². Het gebruiksoppervlak (tuin en parkeerterrein / erf) beslaat circa 2000m² (zie afbeelding 21). Bij de nieuwbouw zal er worden gebouwd op twee beperkte kavels van elk 800m². De overblijvende gronden worden ingericht als bos. Het gebruiksoppervlak / verstoorde gebied neemt derhalve af ten opzichte van de bestaande situatie. Zoals ook blijkt uit het inrichtingsplan zal het bosachtige karakter zoveel mogelijk worden gehandhaafd.



Afbeelding 21: overzicht bestaand bestemmingsvlak (rood omkaderd) en de twee nieuwe woon-bestemmingen (zwart omkaderd)

bron: luchtfoto is afkomstig van de gemeente Leusden, bewerking door Adviesbureau Haver Droeze

Gelet op de bestaande bestemming, de inrichting en het gebruik, is geen sprake van oppervlakteverlies van de EHS. Door de extensivering van het gebruik door de functiewijziging van maatschappelijk naar wonen, zal de intensiteit waarmee het gebied wordt gebruikt (groepsaccommodatie voor maximaal 50 personen) en daarmee de verstoring (van een veel groter deel van het als NNN aangewezen gebied) en verkeersbewegingen over de Paradijsweg eveneens verminderen.

Het is dan ook aannemelijk dat uitvoering van het plan niet zal leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Doordat de voor Wonen bestemde percelen een kleiner gezamenlijk oppervlak hebben dan het bestemmingsvlak én het feitelijke gebruiksgebied, kan gesteld worden dat ook geen sprake zal zijn van oppervlakteverlies van het NNN of een wezenlijke aantasting van de robuuste aaneengeslotenheid van het NNN.

Volledigheidshalve is echter als onderdeel van het natuurwaardenonderzoek tevens een toets uitgevoerd naar de gevolgen van het plan op het NNN. Hieruit komt eveneens naar voren dat geen sprake is van significante aantasting van het NNN. Het onderzoek maakt als bijlage Bijlage 3 deel uit van dit plan.

5.5 Flora- en fauna

Op grond van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming geldt bij elk project, elke locatie of activiteit een algemene 'zorgplicht'. 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 gevegd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd, teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken".

In het kader van voorliggende plannen is in de periode maart tot oktober 2016 ecologisch onderzoek gedaan. Het onderzoek richtte zich op de voorkomende natuurwaarden binnen het plangebied in relatie tot het beoogde plan. Uit het onderzoek komt naar voren dat op, in of aan het gebouw aan de Paradijsweg geen verblijfplaatsen of nesten van andere beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet zijn aangetroffen.

Het houten gebouw kent een stenen fundering en hier zijn geen hopen of ingangen van zoogdieren waargenomen. Rond het gebouw zijn ook geen wissels of mestplekken gezien. Ook aan het gebouw zelf zijn geen sporen van bijvoorbeeld een steenmarter aangetroffen. In en rond het plangebied zijn ook geen dassen aangetroffen. Regelmatige inspectie van gebieden rondom het plangebied waar afgraving van grond plaatsvond, leverden ook geen sporen van dassen op. Onder de dakpannen of nokken zijn geen nesten aangetroffen van zwaluwen, mussen, kwikstaarten, uilen of andere vogelsoorten die soms rond gebouwen nestelen. Alleen aan het schuurtje hangt een kleine nestkast (type mees) waarin mogelijk wordt gebroed.

In het bosperceel rondom de planlocatie komen algemene bosvogels voor zoals koolmees, grote bonte specht, vink, winterkoning, merel, roodborst, tjif-tjaf, boomklever, pimpelmees en vlaamse gaai. Buiten deze voorkomende soorten, komen er ook diverse vleermuizen voor, zoals opgenomen in paragraaf 5.5.1 Vleermuisonderzoek.

5.5.1 Vleermuisonderzoek

Op basis van veldonderzoek blijkt dat er op de planlocaties 3 vleermuissoorten zijn aangetroffen: de gewone dwergvleermuis, de Laatvlieger en de Rosse vleermuis. De Rosse vleermuis vloog hoog over en er is geen binding met de projectlocatie vast te stellen. De gewone dwergvleermuis is op de planlocatie alleen foeragerend aangetroffen. Er zijn geen indicaties van zomerverblijven gevonden of kraamlekken zoals in- en uitvliegopeningen. Dat geldt ook voor de Laatvlieger die af en toe werd waargenomen. Van geen enkele soort werden zwermen waargenomen waardoor er geen sprake is van massaverblijven. Er is op grond van de analyses geen reden om aanvullend ecologisch onderzoek uit te voeren op of nabij de slooplocatie.

Op basis van het veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen wettelijk beschermde soorten in het gebouw zijn vastgesteld waarmee rekening moet worden gehouden tijdens de sloop. De Flora en faunawet wordt niet overtreden. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is daarom niet nodig. Dat geldt ook voor compenserende en mitigerende maatregelen. Het kan niet voor 100% worden uitgesloten dat er incidenteel sprake is van overwinterende dwergvleermuizen. Daarom wordt aanbevolen als voorzorg het pand pas na 15 maart te slopen bij temperaturen boven de 10 graden. Bij de uitvoering van de sloop wordt aanbevolen voorafgaand aan de sloop en als voorzorg, het gebouw ongeschikt te maken voor eventueel toch toevallig aanwezige overwinterende vleermuizen. Dit kan plaatsvinden door minimaal een week voor de feitelijk sloop tochtgaten aan te brengen op aanwijzing van een deskundige. Ook wordt aanbevolen als voorzorgsmaatregel de sloop te laten begeleiden door een deskundige. Het volledige rapport is terug te vinden in Bijlage 3.

5.5.2 NNN

Met het oog op de gevolgen van het plan voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is als onderdeel van het natuurwaardenonderzoek ook getoetst aan de toetsingsaspecten voor het NNN:

- bestaande en potentiële waarden
- robuustheid en aaneengeslotenheid
- bijzondere soorten
- verbindingfunctie van het gebied
- behoud van oppervlakte
- behoud van samenhang

Ten aanzien van al deze aspecten is geconcludeerd dat de plannen niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Voorts is in dit kader van belang dat als onderdeel van de herontwikkeling van Huize De Ingeborg tussen de gemeente en landgoed Den Treek - Henschoten afspraken zijn gemaakt over de herinrichting van de parkeerplaats langs de Dodeweg, die eveneens in het NNN is gelegen. Door de herinrichting van deze parkeerplaats wordt de nadelige effecten van de bestaande parkeerplaats geminimaliseerd en neemt de rust in het gebied toe. De parkeerplaats zal in de toekomst aansluiten op het ecorecreaduct dat als onderdeel van de plannen voor Knooppunt Hoevelaken zal worden gerealiseerd.

Aangezien het tijdschema van de procedures voor het EcoRecreaduct en de herinrichting van de parkeerplaats niet synchroon lopen met de herontwikkeling van Huize De Ingeborg, is in overleg met de Provincie Utrecht besloten om de benodigde planologische procedures voor deze ontwikkelingen niet aan elkaar te koppelen.

Concluderend kan worden gesteld dat in het plangebied geen (strikter) beschermde soorten voorkomen, zodat de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming niet zullen worden overtreden. Evenmin leidt de herontwikkeling tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

Aangezien niet volledig kan worden uitgesloten dat in het gebouw een enkele vleermuis aanwezig zou kunnen zijn, is met het oog op de zorgplicht voorgesteld om het gebouw onder begeleiding van een ecooloog en 'vleermuisvriendelijk' te slopen en preventief enkele vleermuiskasten op te hangen. Op grond van het natuurwaardenonderzoek kan worden geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar is.

5.6 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.

5.6.1 M.e.r. - beoordeling

In het kader van voorliggende plannen 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 plannen hebben betrekking op nieuwbouw in ruil van sloop van voormalige (maatschappelijke) bedrijfsbebouwing in het buitengebied is gesloopt, het wijzigen van de maatschappelijke bestemming op een perceel in een woonbestemming en het toestaan van woningbouw op dat perceel. De genoemde drempelwaarden worden door dit 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 de plannen 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.

5.7 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.

Het plangebied ligt buiten de rode contouren en binnen de grenzen van het NNN; ook de twee nieuwe bouw kavels zijn geprojecteerd binnen de grenzen van het NNN. Gelet op de bestaande terreininrichting en het bestaande gebruik is op voorhand aannemelijk dat twee woningen ten opzichte van een groepsaccommodatie voor 50 personen, leiden tot minder verstoring binnen het NNN. Ook leiden de twee nieuwe woningen niet tot oppervlakteverlies binnen het NNN. Zorgvuldigheidshalve is toch een nee, tenzij toets uitgevoerd als onderdeel van het onderzoek naar beschermde plant- en diersoorten in het kader van de Wet natuurbescherming. Uit het onderzoek komt naar voren dat de plannen niet leiden tot het vernietigen of verstoren van vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen of andere (strikter) beschermde soorten. Wel kunnen werkzaamheden zoals het slopen van de schuren en het vellen van bomen en het rooien van struiken leiden tot het verstoren en vernietigen van nesten van broedvogels. Indien deze werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, zullen de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming niet worden overtreden. Er hoeft in dat geval geen ontheffing te worden aangevraagd.

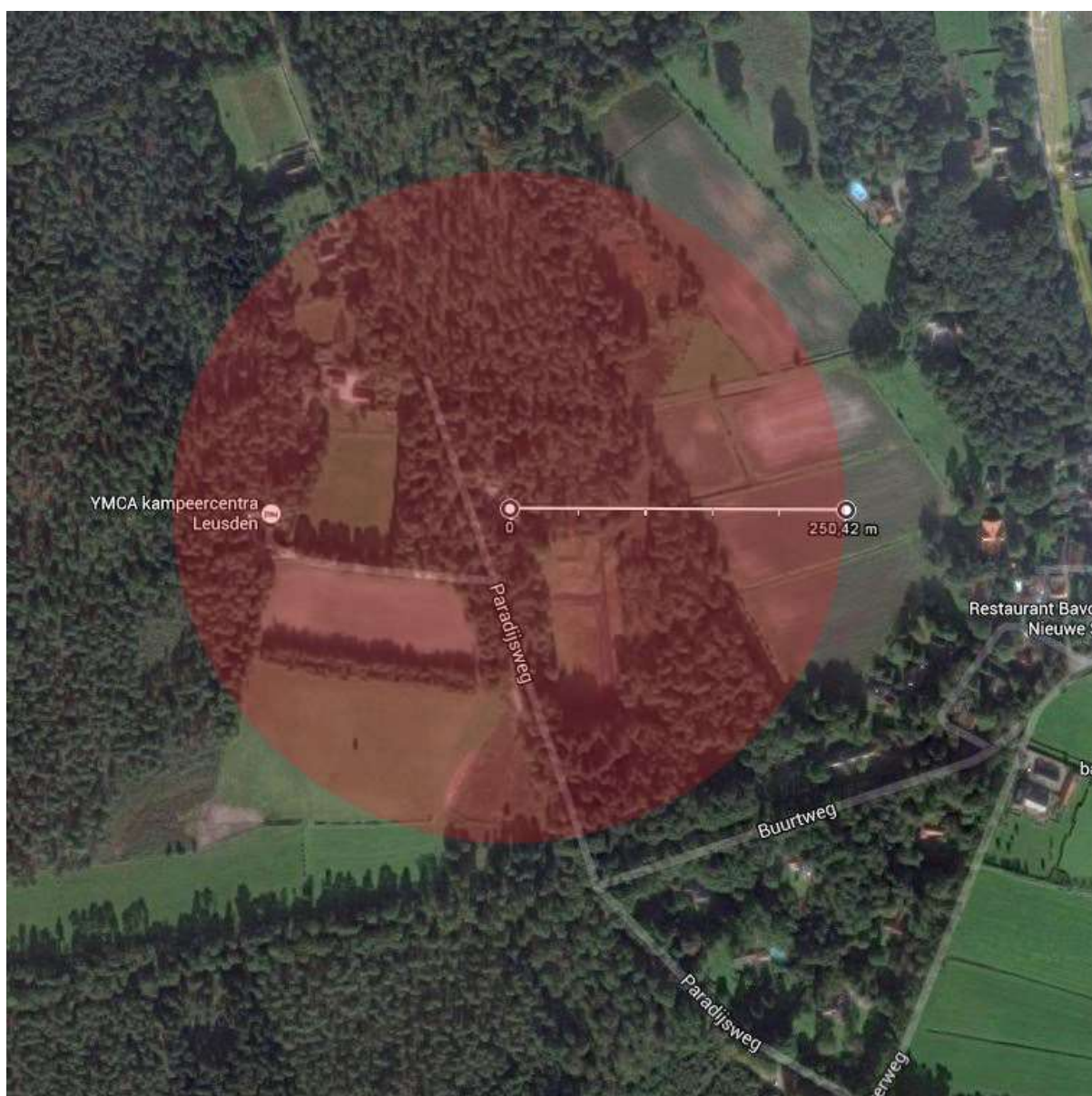
Met het oog op de zorgplicht zal het gebouw onder begeleiding van een ecooloog en 'vleermuisvriendelijk' worden gesloopt en worden preventief enkele vleermuiskasten opgehangen. Vanuit het aspect ecologie kan worden gesteld dat het plan uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Geluid

6.1.1 Wegverkeerslawaai

Aangezien dit bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van geluidgevoelige objecten (woningen), is een akoestisch onderzoek in beginsel noodzakelijk. De locatie en wegen liggen buiten de bebouwde kom en hebben een geluidszone van 250m. Het plangebied ligt buiten de geluidszone van de Arnhemseweg. Voor het plangebied is daarom alleen de Paradijsweg relevant (zie afbeelding 22). Dit is een geasfalteerde eenbaansweg buiten de bebouwde kom die overgaat in een zandpad. De weg wordt uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer voor de aanliggende woningen en de YMCA. De afslag naar de YMCA ligt direct tegenover het plangebied.



Afbeelding 22: 250m. zone vanaf Huize Ingeborg naar de dichtstbijzijnde wegen. Enkel de Paradijsweg ligt binnen deze zone.

Bron: naar Google Maps

Het plangebied ligt in een buitenstedelijk gebied. Voor geluidgevoelige bestemmingen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48dB. Gelet op het karakter van de Paradijsweg is het aannemelijk dat de etmaalintensiteiten dermate laag zijn (<500 vervoersbewegingen per dag) dat op voorhand vaststaat dat de geluidbelasting niet boven de voorkeursgrenswaarde uitkomt. Voor de locatie is geen akoestisch onderzoek gedaan.

Volledigheidshalve wordt ten slotte opgemerkt dat de plangebieden niet in een stiltegebied liggen. 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. Dit project kan 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.

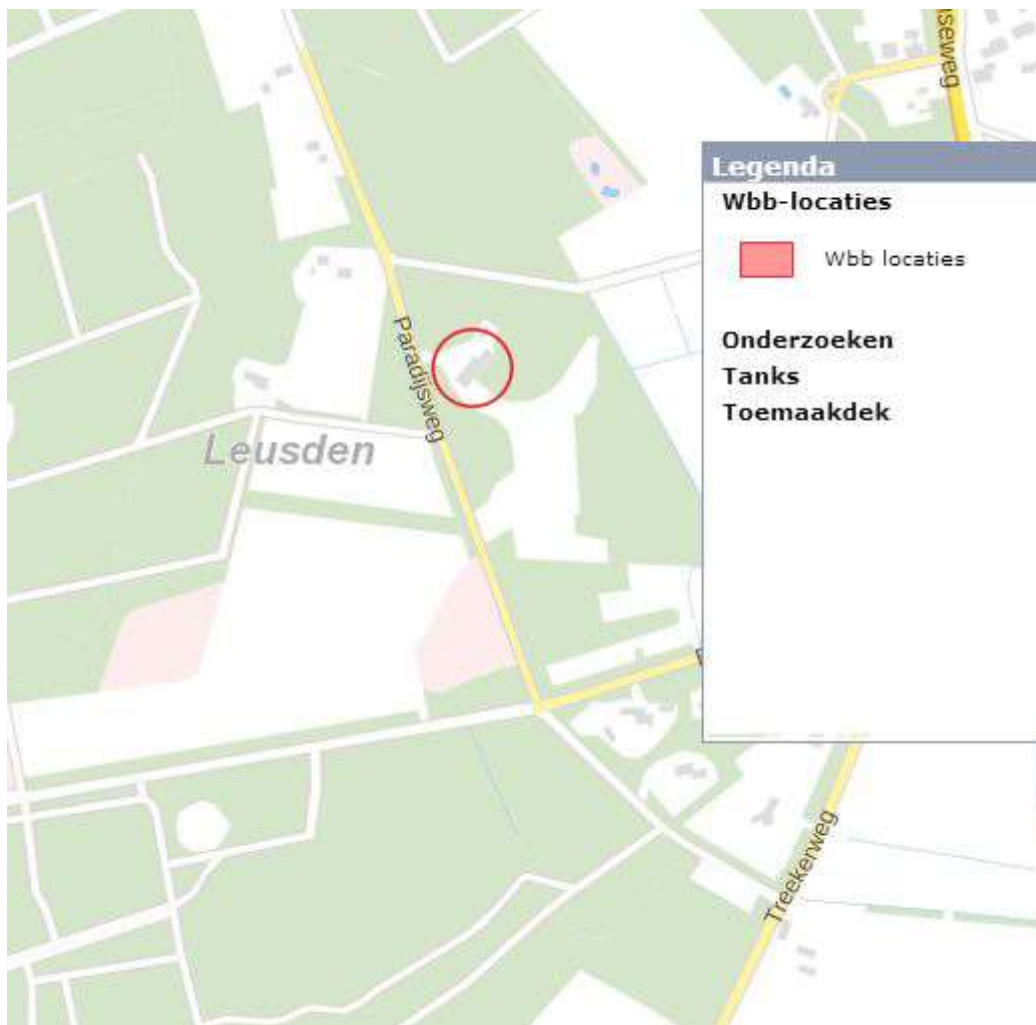
Bij woningbouw geldt dat een bouwplan met minder dan 1500 woningen, gelegen aan één ontsluitingsweg, niet in betekenende mate bijdraagt. Deze gevallen kunnen als gezegd zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Onderhavig plan gaat uit van de bouw van 2 woningen. Er kan worden gesteld dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt en dat nader onderzoek achterwege kan blijven. Aangezien woningen niet zijn 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 (N226) een belemmering vormt voor uitvoering van de plannen.

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 nieuwbouw activiteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Binnen het plangebied zijn blijkens de bodemkaart (zie afbeelding 23) geen gegevens bekend van de bodemsituatie. In het kader van dit bestemmingsplan is daarom een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het bodemonderzoek maken als bijlage 4 deel uit van dit bestemmingsplan.

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. Het historisch onderzoek is opgesteld volgens de NEN 5725 Bodem. Het aansluitend uitgevoerde verkennende bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740. Tevens is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbest in de grond en/of het puin; dit onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5707 en NEN 5897.

Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese "onverdachte locatie". Uit het onderzoek komt naar voren dat ter plaatse van het plangebied bij enkele boringen de streefwaarde worden overschreden. Er is sprake van lichte verontreiniging. De tussenwaarde wordt echter niet overschreden en nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Er is tevens een onderzoek uitgevoerd naar asbest in de bodem; er is geen asbest aangetroffen. Concluderend kan worden gesteld dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen).



Afbeelding 23: uitsnede bodemkaart met bodemkwaliteit.
Bron: www.provincie-utrecht.nl

6.4 Externe veiligheid en overige risico's

In het Besluit Externe Veiligheid (Bevi) zijn de risiconormen voor bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Het besluit heeft tot doel om zowel individuele burgers als groepen een minimumbeschermingsniveau te bieden tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Raadpleging van de risicokaart (afbeelding 24) leert dat in de omgeving van het plangebied een ondergrondse buisleiding voor aardgastransport aanwezig is (A-510). Het plangebied zelf staat aangegeven als 'kwetsbaar object' dat thans als woning in gebruik is. De afstand van het plangebied tot de aardgastransportleiding bedraagt 75m.

De risicokaart toont alle gasleidingen vanaf een diameter van 50mm en druk van 16bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5m afstand van de buis. Het risico bestaat uit brand of explosie of beschadiging als gevolg van graafwerkzaamheden waardoor bijvoorbeeld giftige gassen kunnen ontsnappen. Voor de afstand tussen woonbebouwing en de buisleiding wordt daarom een risicocontour aangeduid. Binnen de risicocontour mag in principe niet gebouwd worden. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

De geldende regels zijn vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op basis van het Bevb moeten gemeenten bij het vaststellen van een bestemmingsplan de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden risico in acht nemen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten en dient het groepsrisico te worden verantwoord. Het groepsrisico is de berekende kans per jaar per kilometer transportleiding dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportleiding dodelijk wordt getroffen als gevolg van een ongeval met die transportleiding. Voor het groepsrisico geldt geen wettelijke norm, maar een oriënterende waarde. Bij een berekend groepsrisico kleiner dan 10% van de oriënterende waarde, volstaat een beperkte afweging van het groepsrisico.

Van belang zijn dan de mogelijkheden voor de brandweer en de hulpverlening om de gevolg van een ongeval te bestrijden en voor personen in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen. Indien de berekening van het groepsrisico van een nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie een toename van minder dan 10% laat zien, kan eveneens worden volstaan met een beperkte afweging. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zal advies moeten worden ingewonnen bij de Omgevingsdienst.

Daarnaast bestaat er een kleine kans op overstromingen in de naaste omgeving van het plangebied. Het plangebied ligt echter buiten dit gebied.



Afbeelding 24: uitsnede Risicokaart locatie Paradijsweg 15.
Bron: www.risicokaart.nl

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 milieu belastende 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 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 50 meter. Dezelfde afstand geldt ingevolge artikel 3 lid 2 sub b Wgv voor veehouderijen en geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij (bedrijfswooning) 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.

In de nabijheid van het perceel liggen geen agrarische bedrijven die van belang zijn conform de Wet Geurhinder en Veehouderij (Wgv). Deze wet vormt daarom ook geen belemmering voor de uitvoering van de plannen.

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 ontwikkellocaties en bestaande bouw 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 de locatie Paradijsweg 15 zijn diverse bedrijven gevestigd. Zij zijn echter door de aanzienlijke afstand tussen de locaties, niet relevant in relatie tot de VNG.

Het dichtstbijzijnde bedrijf, YMCA kampeercentra, valt onder de categorie 3.1 waarbij een maximale afstand van 50m hoort (Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken, SBI-code 553, 552)). Gezien de afstand tussen de twee percelen meer dan 400m bedraagt, is er geen sprake van relevante hinder (zie afbeelding 25).



Afbeelding 25: afstand tussen De Ingeborg en YMCA bedraagt meer dan 400m.

Bron: maps.google.nl

6.6 Duurzaamheid

Het wettelijke 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 de 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 is opgenomen in het Dynamische Duurzaamheidsprogramma Leusden 2016 - 2030. De ambities van de gemeente Leusden richten zich op het ontwikkelen van een goed en duurzaam leefklimaat.

6.6.1 Dynamische Duurzaamheidsagenda 2016 - 2030

De Dynamische Duurzaamheidsagenda komt voort uit de opdracht van de gemeenteraad om een Duurzaamheidsagenda op te stellen 'voor en door de samenleving'. Doel van de Duurzaamheidsagenda is om een context te scheppen waarbinnen duurzame initiatieven uit de samenleving kunnen slagen.

De Dynamische Duurzaamheidsagenda bestaat uit 3 onderdelen:

1. de ambities;
2. de activiteiten;
3. de verdeling van middelen.

In de Duurzaamheidsagenda is de ambitie geformuleerd dat Leusden in 2040 energie-neutraal is, maar liever sneller. Algemeen uitgangspunt is dat gestreefd wordt naar een duurzaam Leusden waarbij gezondheid en de kwaliteit van de leefomgeving belangrijk zijn, zodat de aarde aan onze kinderen kan worden doorgegeven. De samenleving levert een zichtbare en concrete bijdrage aan een kleinere ecologische footprint. Dit gebeurt op basis van een gelijkwaardige relatie tussen samenleving en overheid.

Voor onderhavig plan is relevant dat voor projecten waarvoor planologische medewerking wordt gevraagd, initiatiefnemers worden gestimuleerd om energieneutraal te bouwen. Voor nieuwbouw geldt als ambitie dan nieuwbouw duurzaam, dus energieneutraal en waar mogelijk circulair is. Om initiatiefnemers te stimuleren om duurzaamheidsmaatregelen te nemen, heeft de gemeente een fonds voor duurzaamheidsleningen. Het fonds is inmiddels vrijwel leeg en in het kader van de Duurzaamheidsagenda wordt voorgesteld om het fonds op te hogen en permanent revolverend te maken. Ook de provincie heeft een Nul op de Meter - renovatiefonds en ook landelijk is er een investeringssubsidie voor duurzame energie (ISDE) voor bedrijven en particulieren. Daarnaast is er een toenemend aantal crowdfunding initiatieven gericht op duurzame energieprojecten.

De nieuwe woningen zullen door de koper / erfpachter worden gebouwd. Er worden vanuit de grondeigenaar geen specifieke aanvullende eisen met betrekking tot duurzaamheid opgelegd.

6.7 Conclusie

Voor onderhavig project zijn de volgende milieu aspecten (oriënterend) beschreven: geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, hindercontouren bedrijvigheid en duurzaamheid. Vanuit al deze aspecten volgen geen belemmeringen die uitvoering van de voorgenomen plannen in de weg staan.

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 Waterschap - Waterbeheerplan 2016-2021

Op 30 september 2015 is het Waterbeheerplan 2016 - 2021 vastgesteld door het bestuur van Waterschap Vallei en Veluwe. Het Waterschap geeft zijn taken ten aanzien van waterbeheer vorm in de drie programma's waterveiligheid, waterketen en watersysteem. Watersysteem is opgesplitst in landelijk gebied, stedelijk gebied en de kaderrichtlijn water. Op deze manier kan er worden omgegaan met klimaatverandering, de groeiende aandacht voor een circulaire economie, het toenemend gebruik van complexe stoffen, de krimp en groei van de bevolking, de schaarser wordende technische kennis en de veranderende houding van de samenleving. De hoofddambities zijn het gebied beschermen tegen overstromingen, zorgen voor de juiste hoeveelheid water, zorgen voor goede oppervlaktewaterkwaliteit, schoon en vuil water zoveel mogelijk scheiden, de hoogst mogelijke waarde uit water halen en het beheren van de afvalwaterketen en watersysteem als één geheel.

Het programma waterveiligheid heeft betrekking op de bescherming tegen overstroming door waterkeringen te laten voldoen aan de veiligheidsnormen die er gelden. Dit wordt gedaan aan de hand van het meerlaagse veiligheidsprogramma van het Rijk. De eerste laag is gericht op het voorkomen van overstromingen. De tweede laag richt zich op het beperken van de gevolgen van een overstroming en de derde laag richt zich op gevolgbeperking door adequate hulpverlening en zelfredzaamheid. Hierdoor kan er per locatie en situatie worden besloten welke maatregelen er dienen te worden genomen.

Het programma watersysteem kan worden verdeeld in drie onderdelen, landelijk gebied, stedelijk gebied en kaderrichtlijn water. Het programma van landelijk gebied richt zich op voldoende en schoon oppervlaktewater. De inzet is gericht op de juiste hoeveelheid oppervlaktewater van de juiste chemische en ecologische kwaliteit, op de juiste plek en op het juiste moment. Op deze manier kunnen inwoners optimaal wonen, werken en recreëren. Dit wordt gedaan door de focus te leggen op de potentie van de haarvaten en de samenhang tussen stedelijk en landelijk gebied. Daarbij gaat naast

de inrichting steeds meer aandacht uit naar beheer en onderhoud. Een goede harmonie met de ruimtelijke inrichting en grondgebruik is essentieel. In het stedelijk gebied ligt er ook nog een opgave voor klimaatadaptatie en piekbeheer. In beide gebieden dient er rekening te worden gehouden met de Europese kaderrichtlijnen.

Het derde programma is gericht op waterketen met water op landelijk, stedelijk en Europees niveau. Nieuwe ontwikkelingen, zoals een circulaire economie, bevolkingskrimp- en groei en klimaatverandering hebben invloed op de waterketen. Hierdoor is er extra aandacht voor communicatie en maatwerk noodzakelijk.

7.4 Watertoets

Een watertoets heeft als doel water als ordenend element vroegtijdig te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daartoe zal in het kader van dit bestemmingsplan vooroverleg plaatsvinden met de waterbeheerder in het gebied (Waterschap Vallei en Veluwe).

Uitgangspunt voor het hemelwater is dat dit 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.

In het kader van dit bestemmingsplan is er in mei 2016 een digitale watertoets uitgevoerd. De resultaten van de digitale watertoets maken deel uit van dit bestemmingsplan als Bijlage 5. Hieruit kan geconcludeerd worden dat in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

7.5 Conclusie

Voor onderhavig project zijn de wateraspecten beschreven en is er een digitale watertoets uitgevoerd. Vanuit al de onderzochte aspecten volgen geen belemmeringen die uitvoering van de voorgenomen plannen in de weg staan.

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, maar wel te bestemmen volgens de systematiek van de SVBP 2012. De begrenzing van het plangebied komt overeen met de begrenzing van de voormalige agrarische bouwpercelen.

In het plangebied komen de volgende bestemmingen voor: Wonen en Bos en Natuurgebied. Daarnaast komt de volgende dubbelbestemming voor: waarde Landgoed / buitenplaats.

Dit bestemmingsplan is opgezet volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) die het mogelijk maakt om bestemmingsplannen te maken die op een vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 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.

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 mogelijk is gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit 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.

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 uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of 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 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.

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 plankaart of analoge verbeelding is de bestemming van de betreffende percelen aangegeven. De plankaart 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. Dit geldt onder meer voor de gebiedsaanduiding 'kernrandzone' ter plaatse van het plangebied Paradijsweg. In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 betreft dit een aanduiding in de vorm van een lijn; met de overgang naar de SVBP 2012 worden dergelijke aanduidingen als 'vlak' weergegeven.

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 bebouwingmogelijkheden. Elke bestemming is geometrisch bepaald. In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemming opgenomen: "Wonen" en "Bos". In navolging van het advies met betrekking tot de archeologische waarde is een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Vanwege het feit dat deze gronden deel uitmaken van het landgoed Den Treek - Henschoten, is tevens de dubbelbestemming "Waarde - Landgoed" opgenomen.

Ter plaatse van de twee nieuwe woningen is een bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" toegekend. De gronden die eerder de bestemming Maatschappelijke voorzieningen hadden en die geen woonbestemming hebben gekregen, krijgen de bosbestemming van de aangrenzende gronden. De begrenzing van het plangebied sluit aan op de grenzen van de nieuwe bouwpercelen en het voormalige bestemmingsvlak met de maatschappelijke bestemming.

De bestemmingsvlakken voor de bestemming "Wonen" hebben elk een oppervlakte van maximaal 800m². Per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan. De inhoud van de woning is gemaximeerd tot 600m³. Overeenkomstig de huidige regeling in het bestemmingsplan zijn bijgebouwen in beginsel toegestaan tot 50m². Via een afwijkingsbevoegdheid kan omgevingsvergunning worden verleend voor een grotere oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 80m². Voor zover relevant zijn de flexibiliteitsbepalingen uit het bestemmingsplan Buitengebied 2009 overgenomen.

Aangezien dit bestemmingsplan de grondslag biedt voor de ontwikkeling van een nieuwe woning, zonder dat hiervoor concrete bouwplannen beschikbaar zijn, is - in aanvulling op de regels van het bestemmingsplan Buitengebied - in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in de uitvoering van een aantal onderzoeken die noodzakelijk zijn met het oog op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. Zodoende is bepaald dat voorafgaand aan het afgeven van de vergunning om te mogen bouwen een inrichtingsvoorstel dient te worden overgelegd waaruit blijkt dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast is de verplichting opgenomen dat deze inrichting in stand dient te worden gehouden.

Hoofdstuk 9 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Financiering

De gronden waarop de voorgenomen nieuwbouw is geprojecteerd, zijn eigendom van Landgoed Den Treek- Henschoten NV. De bouw van de nieuwe woning vindt plaats voor rekening en risico van de nieuwe gebruikers van de woningen en kent derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. In het kader van het bepaalde in afdeling 6.4 Wro zijn afspraken gemaakt inzake kostenverhaal, eventuele planschade daaronder begrepen. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een overeenkomst. Hiermee is kostenverhaal anderszins verzekerd en kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Gelet op de bestaande bebouwing en functie, de eigendomssituatie en de afstand tot aangrenzende percelen met (woon)bebouwing wordt het risico op planschade ingeschat als 'zeer beperkt'. Een risicoanalyse naar de mogelijke planschade is daarom achterwege gelaten.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omwonenden zijn tijdens een informatieavond over geplande ontwikkelingen binnen het landgoed op 7 december 2015 door het landgoed op de hoogte gebracht van de plannen. Omwonenden zijn daarbij namens het landgoed op de hoogte gebracht van het plan en hebben de gelegenheid gekregen om vragen te stellen en/of te reageren op de plannen. Het plan voor functieverandering bij Huize Ingeborg is tijdens die avond positief ontvangen. Naar aanleiding van de presentatie avond zijn geen aanvullende reacties ontvangen op het plan voor Huize Ingeborg.

Het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Hierop is de reguliere procedure en rechtsbescherming van toepassing. Gelet op de aard van de aanpassing van het bestemmingsplan, de beperkte impact en het feit dat er reeds een informatieavond heeft plaatsgevonden, zal het plan direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Het plan is wel als concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Utrecht, het Waterschap en de Gasunie in het kader van het bestuurlijk vooroverleg (art. 3.1.1 Bro).

Bijlagen

Bijlage 1 Ruimtelijke Onderbouwing

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 Ecologisch onderzoek

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Watertoets

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Paradijsweg 15 met identificatienummer NL.IMRO.0327.179-0201 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 gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het gebouw 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 bed & breakfast:

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, toeristische verblijfsvoorziening voor kortdurend verblijf (maximaal 21 nachten aaneengesloten) voor uitsluitend logies en ontbijt voor maximaal 8 personen, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw of is gevestigd in een bestaand bijgebouw en wordt gerund door de gebruikers van de betreffende woning. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoengebonden werkzaamheden en / of arbeid.

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bouwen:

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

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.13 bouwperceel of bebouwingsvlak:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.14 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.15 bouwvlak:

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

1.16 bouwwerk:

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

1.17 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.

1.18 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, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.19 gebouw:

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

1.20 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.

1.21 hoofdgebouw:

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

1.22 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.

1.23 mantelzorg:

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

1.24 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.

1.25 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.

1.26 overig bouwwerk:

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

1.27 paardenbak:

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

1.28 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.

1.29 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.

1.30 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 wordt in elk geval verstaan een bordeel;

1.31 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.32 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.

1.33 voorgevelrooilijn:

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

1.34 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 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 bovenzijde van de begane grondvloer, de binnenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en binnenwerkse dakvlakken, met uitzondering van erkers 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:

- instandhouding van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, met inbegrip van bos;
- bosbouw en houtproductie;
- instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- instandhouding van de onverharde uitvoering van aldaar voorkomende onverharde wegen;
- extensieve openluchtrecreatie, met daarbij behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, ruiterspaden en picknickplaatsen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 algemeen

Op de gronden als bedoeld in artikel 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde, 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 bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte
licht- en andere masten		10m
erf- of perceelafscheidings		2m
bruggen en andere overige bouwwerken		3m

3.2.3 tijdelijke bouwwerken

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

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

3.3.1 vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- het aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- 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;
- het uitvoeren van werken en werkzaamheden, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten, die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tengevolge hebben;
- het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

3.3.2 *Uitzonderingen op het verbod*

Het in lid 3.3.1 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 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 krachtens de Ontgrondingenwet;
- e. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 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 lid 3.3.1, onder e, voor zover de Kapverordening daarop van toepassing is;
- g. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen.

3.3.3 *Afwegingskader*

Een in 3.3.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:

- a. door de werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan (hetzij direct, hetzij indirect) te verwachten gevolgen de in 3.1 bedoelde natuurwaarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, danwel de mogelijkheden voor 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).

3.3.4 *Advies*

Indien zij dat wensen of noodzakelijk achten, wint het bevoegd gezag advies in van een door hen aan te wijzen ter zake kundige alvorens vergunning te verlenen als bedoeld in 3.3.1.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met bijbehorende tuinen, erven en toegangswegen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

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

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mag niet meer dan 1 woning worden gebouwd;
- c. de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan 3 meter bedragen, behoudens aan de zijde(n) waar de woning aan een andere woning is vastgebouwd;
- d. de inhoud van een woning mag niet meer dan 600m³ bedragen;
- e. 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;
- f. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op het achtererf worden gebouwd;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen, onverminderd het bepaalde **onder j**;
- h. naast het bepaalde **onder g**, mogen bij elke woning ten hoogste twee bouwwerken als bedoeld in lid 4.2.1 **onder c** worden gebouwd met een inhoud van 30 m³, onverminderd het bepaalde **onder j**;
- i. de oppervlakte van een overkapping met een open constructie mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- j. 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**;
- k. 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 **g, h en i**, dan is die bestaande oppervlakte als maximum toegestaan, zo nodig in afwijking van het bepaalde **onder j**;
- l. 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
pergola's, en overkappingen met een open constructie	-	3m
erf- of perceelscheidingen vóór de voorgevel van een woning	-	1m
overige erf- of perceelscheidingen en bouwwerken, geen gebouw of vlaggenmast zijnde	-	2m
windturbines	-	6m

4.2.3 *voorwaardelijke verplichting bij het bouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een woning mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning verlenen Burgemeester en wethouder slechts vergunning indien een sloopmelding is gedaan voor het slopen van de bestaande bebouwing. Eventuele bestaande bebouwing dient binnen een maand gesloopt te zijn nadat de nieuwe woning door de Afdeling Toezicht en Handhaving gereed is gemeld;
- b. bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een woning een inrichtingsplan voor het erf en de tuin bij de woning wordt overgelegd waaruit blijkt dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing, dit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, die daarover advies kunnen inwinnen;
- c. de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt getoetst aan de in Bijlage 1 bij de planregels van dit plan opgenomen criteria voor de beeldkwaliteit.

4.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de inrichting van het perceel en de plaatsing van de woning ter voorkoming van onevenredige aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van de nieuwe 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 e** en toestaan dat de goothoogte en bouwhoogte wordt vergroot tot respectievelijk 6 en 10 meter;
- b. artikel 4.2.2 **onder g** en toestaan dat bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd tot:
 1. een oppervlakte van maximaal 80m², onverminderd het bepaalde **onder j en k** en mits daardoor de aanwezige landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
 2. een oppervlakte van maximaal 100 m², indien de gezamenlijke oppervlakte van de bij de betreffende woning behorende gronden 1 ha of meer bedraagt;
 3. een oppervlakte van maximaal 150 m², indien de gezamenlijke oppervlakte van de bij de betreffende woning behorende gronden 2 ha of meer bedraagt.

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 als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. 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.

4.5.3 *Erf- en terreininrichting*

Het gebruik van het perceel overeenkomstig de bestemming is alleen dan toegestaan indien het terrein wordt ingericht en de beplanting overeenkomstig het in 4.2.3 **onder b** bedoelde inrichtingsplan wordt aangelegd en in stand gehouden met inachtneming van het burennrecht als bedoeld in artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

- a. 4.1 ten behoeve van 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. 4.1 ten behoeve van verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van "bed and breakfast"-appartementen, vakantie-appartementen of pension, in een woning en daaraan aangebouwde bijbehorende bouwwerken mits:
 1. de vloeroppervlakte van de verblijfsrecreatieve voorzieningen niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt en in ieder geval niet meer dan 60 m²,
 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 bepaalde in 4.5.3 ten behoeve van een alternatieve inrichting van erf en tuin mits hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan het zicht op en de landschappelijke inpassing van de bebouwing op het betreffende erf. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' 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 500m² 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 verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 30cm bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een 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 verband houdende 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 5.2.1 **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 500m².

Artikel 6 Waarde - Landgoed

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. 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 architectonische waardevolle gebouwen, zoals landhuizen en bijbehorende gebouwen, zoals koetshuizen;
 3. waterpartijen, en;
 4. bijzondere landschappelijke elementen, zoals een sterrenbos;
- b. bij een en ander behorende parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het overigens in deze voorschriften bepaalde met betrekking tot het bouwen, mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1, tevens andere bouwwerken ten behoeve van de in 6.1 aangegeven doeleinden worden gebouwd, zoals informatie- en aanwijsborden;
- b. voor het bouwen van de hier bedoelde andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 6m mag bedragen.

6.3 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 of de buitenplaats 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 bestaande gebruik in de omgeving, en;
- d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij zal worden getoetst aan het parkeerbeleid van de gemeente zoals dat geldt op het moment dat de aanvraag tot wijziging wordt ingediend.

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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het 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 30 m³ 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 blijvende 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 antennemasten voor telecommunicatie al dan niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken op een minimale afstand van 50m tot woningen, tot een hoogte 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.

8.1 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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, 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 te wijzigen zodanig, dat:

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

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

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken 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 Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Paradijsweg 15.

Bijlagen

Bijlage 1 Beeldkwaliteitscriteria

Eindnoten

1. Zie p. 9 van de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Den Haag, 2 november 2013. Ook in de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is inmiddels bevestigd dat bij de ontwikkeling van slechts een beperkt aantal woningen de Ladder niet hoeft te worden toegepast. Zie onder meer: ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471 en ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252.