

Buitengebied herziening Waterlooweg 36 - 't Waswater



**Ontwerp Partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied 2009,
Waterlooweg 36 te Leusden
d.d. 21 maart 2017**

Gemeente:



Opdrachtgever:



Landgoed Den Treek - Henschoten NV
P/a Rentmeesterskantoor 't Schoutenhuis
contactpersoon: mw. mr. J.M.A. Diepenhorst
Postbus 13
3930 EA Woudenberg
T. 033 286 11 66

Adviseur:



Adviesbureau Haver Droeze bnt
Muurhuizen 165
3811 EG Amersfoort
T: 033-4613535
F: 033-4651898
E: info@haverdroeze.nl

Document informatie:

Titel : Buitengebied herziening Waterlooweg 36 - 't Waswater
Rapporttype : Toelichting en regels
Rapportnr. : NL.IMRO.0327.178-0301
Datum : januari 2017
Ontwerp : maart 2017
Vaststelling :

Beknorte inhoud: Op boerderij 't Waswater (Waterlooweg 36 in Leusden) wordt als uitwerking van de afspraken in het convenant voor het landgoed Den Treek – Henschoten de bouw van een extra woning toegelaten. Ook de bestaande hoeve krijgt een woonbestemming. Aangezien de afspraken in het convenant uitgaan van 'maatwerk' is gekozen voor partiële herziening van het bestemmingsplan.

Inhoudsopgave

Toelichting	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3 Inhoud van het bestemmingsplan	10
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Ontstaansgeschiedenis	11
2.2 Bestaande situatie	13
2.3 Inrichtingsvoorstel	13
2.4 Nieuwe situatie	14
2.5 Ladder voor duurzame verstedelijking	20
2.6 Conclusie	21
Hoofdstuk 3 Beleidskader	22
3.1 Rijksbeleid	22
3.2 Rijksbeleid - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	22
3.3 Rijksbeleid - AMvB Ruimte	23
3.4 Provinciaal Beleid - Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028	24
3.5 Herijkte Provinciale Ruimtelijke Verordening	26
3.6 Gemeentelijk Beleid - Bestemmingsplan buitengebied 2009	30
3.7 Gemeentelijk Beleid - Woonvisie 2012-2020	32
3.8 Gemeentelijk Beleid - Welstandsnota 2014	32
3.9 Conclusie	33
Hoofdstuk 4 Cultuurhistorie	34
4.1 Archeologie	34
4.2 Cultuurhistorie	35
Hoofdstuk 5 Ecologisch kader	37
5.1 Nieuwe Wet natuurbescherming	37
5.2 Beleidskader natuur en landschap - Provincie Utrecht	37
5.3 Natura 2000	38
5.4 NNN	39
5.5 Flora en fauna	40
5.6 Strategische Milieubeoordeling / Plan-mer	41
5.7 Conclusie	41
Hoofdstuk 6 Milieu	42
6.1 Geluid	42
6.2 Lucht	42
6.3 Bodem	43
6.4 Externe veiligheid	44
6.5 Bedrijven en milieuzonering	45
6.6 Vormvrije mer	47
6.7 Verkeer en mobiliteit	47
6.8 Duurzaamheid	48
6.9 Overige belemmeringen	49
6.10 Conclusie	49

Hoofdstuk 7	Water	50
7.1	Internationaal beleid - Kaderrichtlijn Water	50
7.2	Nationaal Waterplan	50
7.3	Waterschap - Waterbeheerplan 2016-2021	50
7.4	Drinkwaterwinning	51
7.5	Watertoets	52
7.6	Riolering	52
7.7	Conclusie	52
Hoofdstuk 8	Juridische planbeschrijving	53
8.1	Algemeen	53
8.2	Methodiek	53
8.3	Opzet regels	53
8.4	Verbeelding	54
8.5	Bestemmingen	54
Hoofdstuk 9	Economische uitvoerbaarheid	56
9.1	Financiering	56
Hoofdstuk 10	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
Bijlagen		58
Bijlage 1	Convenant Den Treek - Henschoten	59
Bijlage 2	Nadere uitwerking Principeverzoek	60
Bijlage 3	Ecologisch onderzoek	61
Bijlage 4	Bodemonderzoek	62
Bijlage 5	Watertoets	63

Regels		64
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	65
Artikel 1	Begrippen	65
Artikel 2	Wijze van meten	68
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	69
Artikel 3	Natuur	69
Artikel 4	Wonen	71
Artikel 5	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	74
Artikel 6	Waarde - Landgoed	76
Hoofdstuk 3	Algemene regels	77
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	77
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	78
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	79
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	80
Artikel 10	Overgangsrecht	80
Artikel 11	Slotregel	81

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Begin 2011 is een convenant gesloten tussen de Provincie Utrecht, de gemeente Leusden en Landgoed Den Treek – Henschoten NV. Doel van het convenant is het vastleggen van afspraken ten aanzien van natuurontwikkeling, recreatie, landschap, milieu, water, landbouw en economische dragers. In het convenant zijn afspraken gemaakt over het realiseren van overheidsdoelen ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen EHS) inclusief het Groene Valleilint tussen de Heuvelrug en de Veluwe, landschap en milieukwaliteit op het grondgebied van landgoed Den Treek – Henschoten (zie afbeelding 1 voor begrenzing van het landgoed). Het convenant maakt als bijlage 1 deel uit van dit bestemmingsplan.



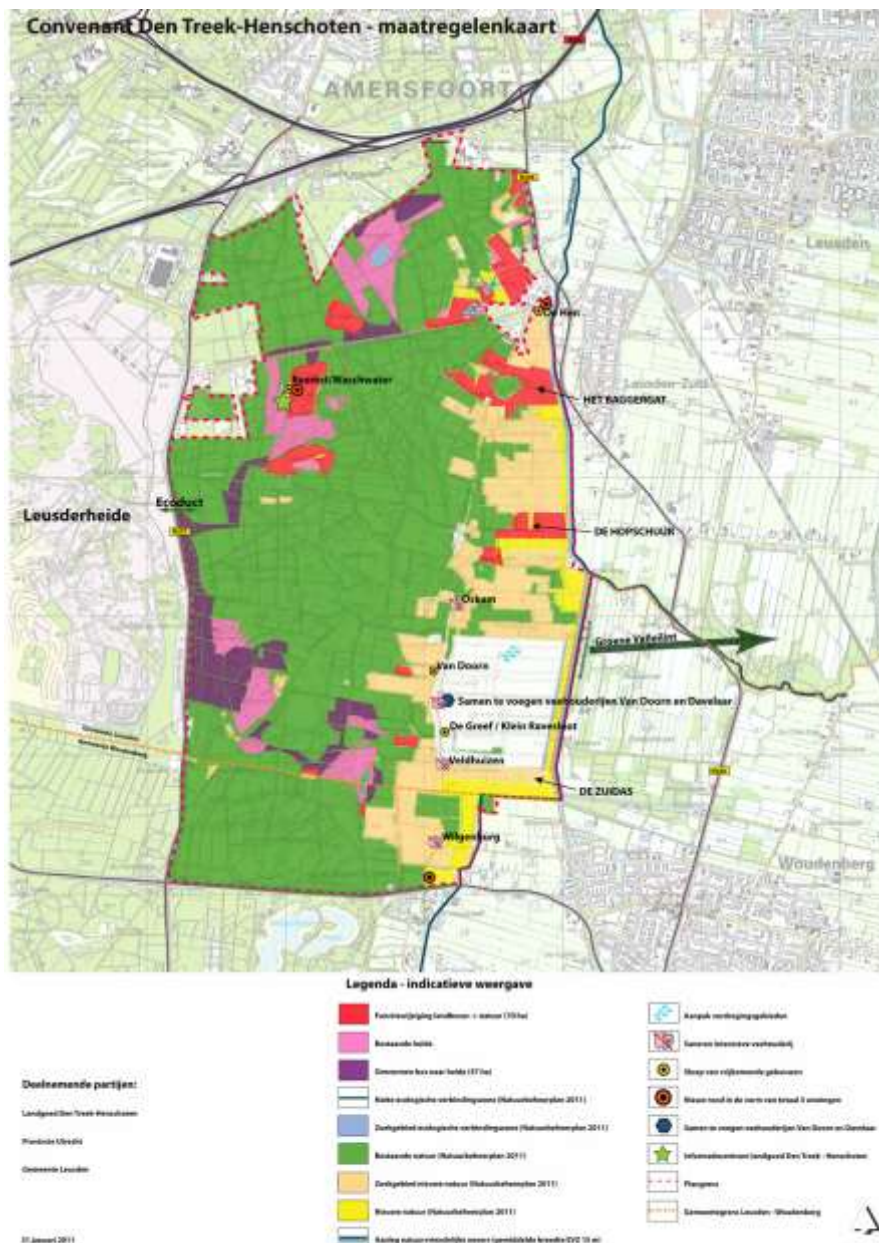
Afbeelding 1: plangebied 't Waswater binnen de grenzen van Landgoed Den Treek - Henschoten
Bron: Den Treek - Henschoten

Vanwege de oppervlakte aan voormalige bedrijfsgebouwen dat wordt gesloopt en de meerwaarde van de afspraken binnen het convenant ten aanzien van het realiseren van overheidsdoelen ten aanzien van het NNN, landschap en milieukwaliteit, zijn binnen het convenant afspraken gemaakt over het toepassen van saldering en maatwerk waarbij ruimte geboden wordt voor nieuwe economische dragers in de vorm van wonen (conform de Ruimte-voor-Ruimteregeling) op een ruimtelijk en ecologisch aanvaardbare schaal. Binnen de afspraken van het convenant komt het Landgoed in aanmerking voor een bouwrecht van totaal 2000m³.

Het bouwrecht is verdeeld over drie locaties:

1. De Hen naast Treekerweg 5 te Leusden
2. 't Waswater ten zuiden van de Waterlooweg te Leusden
3. Zeisterweg te Woudenberg.

Afbeelding 2 geeft een overzicht van de afgesproken maatregelen die in het kader van het convenant gelden en daarnaast ook de 3 nieuwbouwlocaties.



Afbeelding 2: Overzicht afspraken en maatregelen volgens convenant
 Bron: Den Treek - Henschoten / gemeente Leusden

De agrarische functie van 't Waswater is enkele jaren geleden beëindigd. Met voorliggende herziening van het bestemmingsplan wordt binnen het voormalige agrarische bouwvlak de agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming. Daarnaast wordt als onderdeel van de afspraken in het convenant in ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel zelf en op andere locaties binnen het landgoed, binnen het voormalig agrarische bouwperceel de bouw van één nieuwe woning mogelijk gemaakt. De inhoud van deze nieuwe woning bedraagt vanwege de ligging in het NNN maximaal 660m³.

Vrijwel alle voormalige bedrijfsbebouwing op het perceel wordt gesloopt; totaal 590,8m². Daarnaast voorziet het plan in het verwijderen van de kuilplaten en een deel van de bestaande verharding (kuilplaten) op het erf (totaal 322m²). Hierdoor is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De hooibergen, het tuinhuisje en de varkensschuur blijven in de nieuwe situatie behouden als verwijzing naar de oorspronkelijke functie van het perceel. De bestaande varkensstal krijgt een functie als opslagruimte voor het beheer van het landgoed. Met het behoud van dergelijke elementen blijft het voormalige agrarische karakter van het erf herkenbaar aanwezig.

Met voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 wordt de beoogde functieverandering en de bouw van een nieuwe woning planologisch mogelijk gemaakt. Daarbij wordt het voormalig bouwvlak daarbij verkleind tot twee percelen van elk 800m² met een woonbestemming. De vrijkomende gronden krijgen dezelfde bestemming als die van de aangrenzende gronden (ALN).

Hoewel het bestemmingsplan Buitengebied voorziet in de mogelijkheid om in ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing de bouw van een nieuwe woning toe te staan en de bestemming van het perceel te wijzigen naar Wonen, kan hier voor onderhavig plan geen gebruik van worden gemaakt. De in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen wijzigingsbevoegdheid (art. 31 lid 3 sub l, m en n) stelt namelijk als voorwaarde dat binnen het betreffende bouwperceel ten minste 1000m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. In het convenant is overeengekomen de te slopen bedrijfsbebouwing verdeeld mag zijn over verschillende locaties. Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken, is gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld op grond van artikel 3.1 Wro en zal als ontwerp ter inzage worden gelegd. Tegelijkertijd worden betrokken instanties om advies gevraagd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Deze partiële herziening heeft betrekking op locatie 't Waswater en ligt in het hart van het landgoed, ten zuiden van de Waterlooweg (nummer 36) in het buitengebied van de gemeente Leusden. Op het perceel is een voormalige varkensschuur, een voormalige grupstal, een boerderij, een tuinhuisje, twee hooibergen, een kapschuur en een houten schuur aanwezig (zie afbeelding 3 en 4).



Afbeelding 3: Luchtfoto 't Waswater: in het midden de bestaande en te behouden boerderij, rechts de te behouden schuur.

Bron: Den Treek - Henschoten

Landgoed Den Treek-Henschoten

Boerderij 't Waswater

Waterlooweg 36 te Leusden

1. Voormalige varkensschuur
2. Voormalige grupstal
3. Boerderij met deel
4. Tuinhuisje
5. Hooiberg
6. Hooiberg
7. Kapschuur
8. Houtschuur (aangebouwd bij kapschuur)



Afbeelding 4: bestaande opstallen op het perceel van 't Waswater.

Bron: Den Treek - Henschoten

1.3 Inhoud van het bestemmingsplan

Met deze partiële herziening worden - binnen de grenzen van het voormalig agrarisch bouwperceel - twee percelen van elk 800m² met de bestemming "Wonen" aangewezen. Eén perceel beslaat de bestaande hoeve met het bijbehorende tuinhuisje. Het andere perceel betreft de nieuw te bouwen woning. Het agrarisch bouwperceel vervalt en de vrijkomende gronden houden de bestemming "Agrarisch met Landschaps- en Natuurwaarden".

De regels van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 waarop deze partiële herziening betrekking heeft. De toelichting is niet juridisch bindend maar vormt wel een belangrijk onderdeel omdat hierin de achtergronden en overwegingen waaraan de partiële herziening ten grondslag ligt worden omschreven.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, regels en een digitale verbeelding (plankaart). Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de IMRO standaarden en de SVBP 2012. Ook voldoet het plan aan de eisen uit de Wro inzake digitale raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen.

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

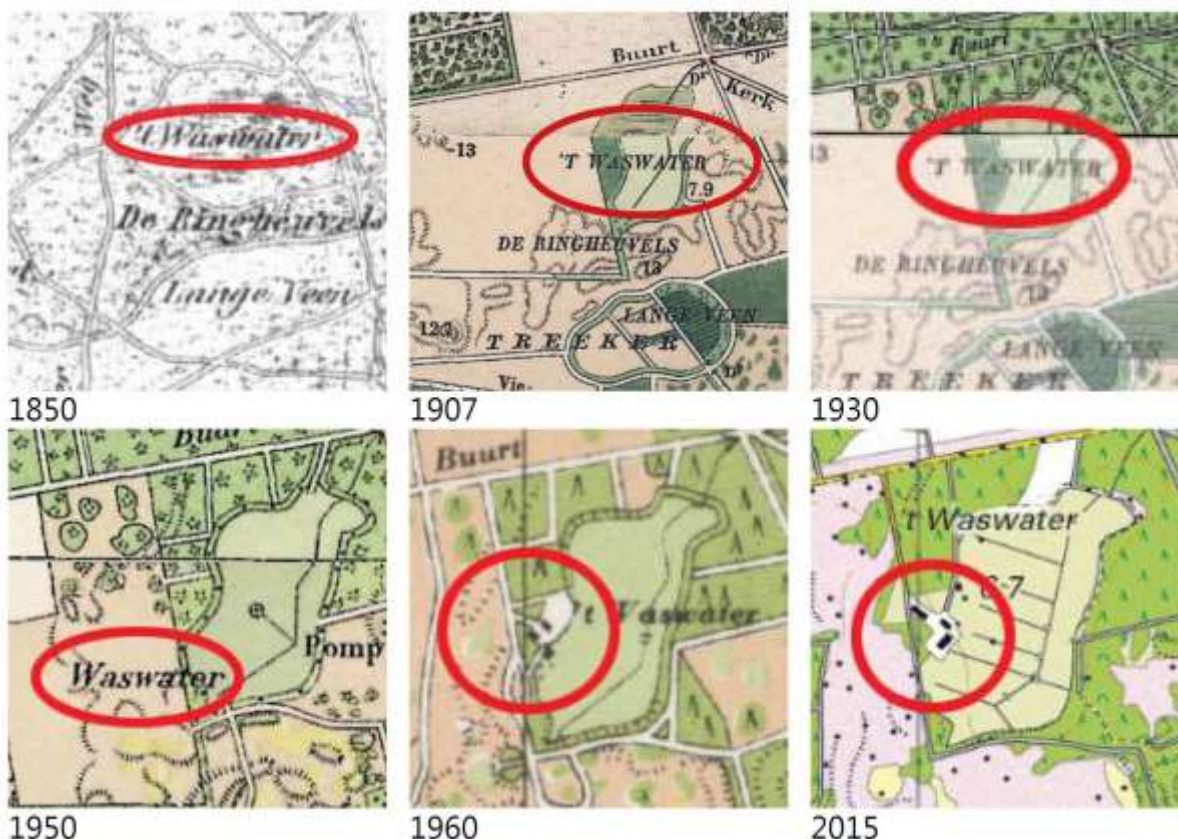
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Landgoed Den Treek – Henschoten 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. Het landgoed bestaat voornamelijk uit bos met aan de oostelijke rand weilanden en akkers. Verspreid in het bos liggen ook nog voormalige landbouwgronden: Langeveen, 't Waswater met bijbehorende droogmakerij, heidevelden, zandverstuivingen en vennen. Ook de recreatieplas het Henschotermeer en de Pyramide van Austerlitz maken deel uit van het landgoed. In het grondgebruik ligt de nadruk op grondgebonden landbouw, natuurontwikkeling en bosbouw. Het landgoed wordt doorsneden door de N224 en de N227. Ook de A28 doorsnijdt het landgoed sinds 1986, waardoor de noordwestelijke punt van het landgoed werd geïsoleerd van de rest van het landgoed.

Het gebied, is altijd nat geweest door kwel vanaf de Heuvelrug en stagnatie van de afvoer van water uit de Gelderse Vallei. Halverwege de 19e eeuw waren er drie meertjes: 't Hazenwater, 't Vogelwater en 't Waswater. 't Hazenwater en 't Vogelwater werden al in 1873 drooggemaakt door de afvoer van het water naar het noorden. 't Waswater en het zuidelijk daarvan gelegen Lange Veenven bleven tot het begin van de 20e eeuw open water. Op de kaart van 1907 is voor het eerst te zien dat deze beide wateren droog gemaakt zijn (zie afbeelding 5).



Afbeelding 5: overzicht van het plangebied van 1850, 1900, 1930, 1950, 1960 en 2015

Bron: www.topotijdreis.nl

De droog gemaakte grond van 't Waswater werd direct daarna als wei- en/of hooiland in gebruik genomen. Het droog maken zal vermoedelijk met dat oogmerk ook hebben plaatsgevonden. Het water werd langs de Waterlooweg en de Buurtweg afgevoerd richting Bavoort. De bodem van de droogmakerij is ca. 1m lager dan het omringende maaiveld en de voormalige oevers zijn veelal als steilranden zichtbaar. Vanaf 1982 is op kaarten te zien dat er extra ontwateringsloten zijn gegraven.

Pas vanaf 1952 is op de kaart een erf aangegeven aan de westzijde, net buiten de oorspronkelijke droogmakerij. De locatie van het erf en ook die van de boerderij komen overeen met de huidige situatie. Op de daarop volgende topografische kaarten (1962 en 1983) is te zien dat het erf oorspronkelijk was opgebouwd uit twee woongebouwen (rood) en een schuur (zwart; aan de noordzijde van het erf). Later is het erf uitgebreid met een tweede schuur aan de westkant. Het woongebouw op het zuidelijke deel van het erf is verbouwd tot of vervangen door een schuur.

Als onderdeel van het convenant is vanaf 2012 binnen het landgoed circa 60ha landbouwgrond omgevormd naar natuur. Ook 't Waswater maakt samen met de voormalige droogmakerij ('t Vogelwater) en het Langeveen deel uit van de tweede fase, die betrekking heeft op verschillende, ver uit elkaar gelegen locaties binnen het landgoed (zie afbeelding 6). Deze terreinen sluiten vaak aan bij bestaande natuurterreinen en vervullen een belangrijke functie in de uitbreiding en het verbinden van leefgebieden. Daarnaast zorgen ze voor het veiligstellen van waterberging, waterkwantiteit en werken ze als anti-verdrogingsmaatregel. Het vormt op deze manier een ontwikkeling van nieuwe gradiënten en biotopen.



*Afbeelding 6: de recent ingezette ontwikkeling van vochtige heide ten noorden van 't Waswater
Bron: Adviesbureau Haver Droeze*

Voor de locatie 't Waswater is van belang dat deze deel uitmaakt van een reeks laagtes, waartoe ook de Droogmakerij en het Langeveen behoren, waar zich deels veen heeft gevormd. Dit veen is in de 19^e en 20^e afgegraven, waarna de achterblijvende grond verder is ontwaterd en voor de landbouw in gebruik is genomen. De Droogmakerij is als eerste ontgonnen met een afvoersloot in noordelijke richting ten behoeve van de ontginning. In 2010 is ten oosten en ten zuiden van de Droogmakerij bos omgevormd naar heide. Ook in het gebied ten noorden van 't Waswater is bos omgevormd naar heide.

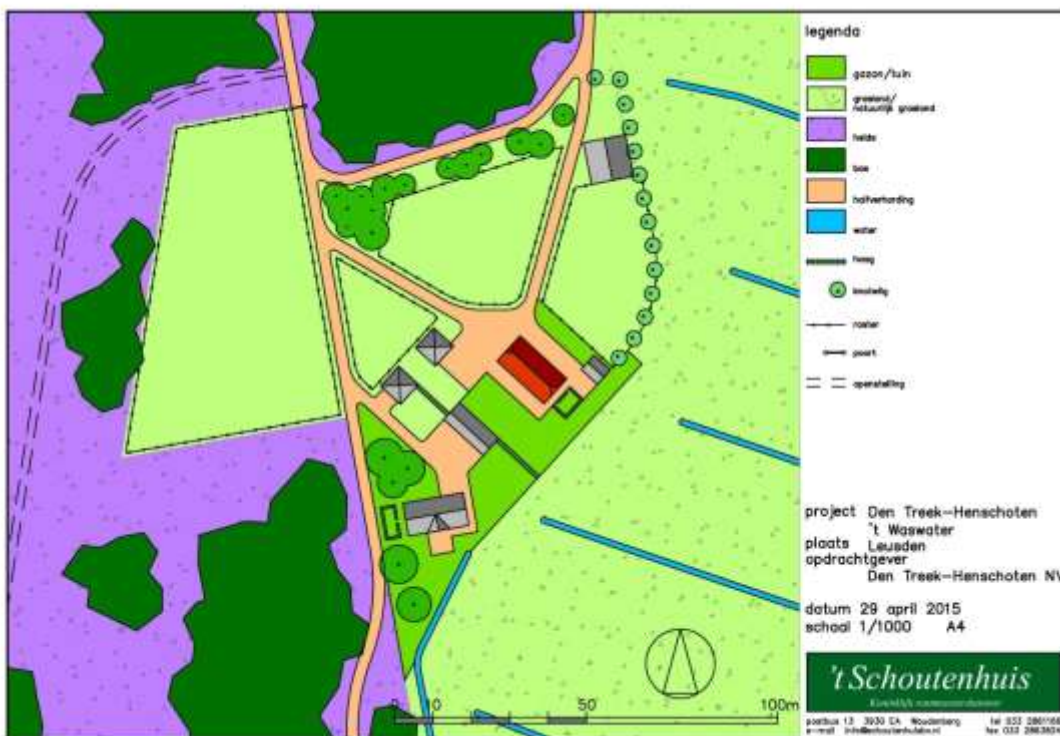
Bij 't Waswater zullen pas op langere termijn inrichtingsmaatregelen genomen (kunnen) worden. De reden hiervoor is dat het fosfaatgehalte in de bodem op dit moment nog te hoog is om de gewenste natuurtypen te kunnen ontwikkelen. Het beheer is op dit moment gericht op het omlaag brengen van het fosfaatgehalte in de bodem. Op termijn zal worden gekeken wanneer de situatie geschikt is voor peilverhoging en/of (gedeeltelijk) afplaggen om zo vochtige heide en/of vochtig hooiland te laten ontstaan.

2.2 Bestaande situatie

Het erf met de bijbehorende bebouwing ligt tegen de bosrand op de rand van het Waswater. Het erf bestaat uit een boerderij met drie schuren en twee hooischelven. De boerderij is gebouwd in 1935 en bestaat uit een woonhuis met stal onder een oranje pannendak met wolfseinden. Twee grote schuren hebben geen bijzondere bouwkundige waarde. Een derde kleinere varkensstal is gebouwd op enige afstand van het woonhuis aan de noordzijde van het erf en heeft een zadeldak met grijze pannen en daklijsten. Schuin voor de boerderij staat nog een klein houten gebouwtje (berging). Verder bevinden zich op het erf twee kuilplekken, enkele silo's en een mestopslag bij de noordelijke schuur. Aan het erf grenzen enkele kleine weiltes. Dicht bij de boerderij staat een grote boom.

2.3 Inrichtingsvoorstel

In mei 2015 is door 't Schoutenhuis een eerste inrichtingsvoorstel ingediend bij de gemeente Leusden (zie afbeelding 7). Het voorstel werd positief ontvangen, wel werden door de gemeente enkele opmerkingen en overwegingen geplaatst met betrekking tot de landschappelijke inpassing. Gevraagd werd aandacht te besteden aan bestaande en nieuw aan te leggen landschapselementen, zoals de bestaande bomenlaan en een robuuste hagenstructuur rond het erf. Ook werd gevraagd nog eens nader te kijken naar de oorspronkelijke erfstructuur in relatie tot de beoogde nieuwbouw. Ook werd de suggestie gedaan een knipooig te realiseren naar de oorspronkelijke agrarische functie.



Afbeelding 7: oorspronkelijk ontwikkelontwerp 't Waswater.

Bron: Den Treek – Henschoten

Het commentaar en de suggesties van de gemeente zijn gebruikt om tot een verdiepingsslag te komen in het ontwerp voor de nieuwe ontwikkeling. Het resultaat is een aangepast inrichtingsplan dat enerzijds aansluit bij de geldende ruimtelijke kaders, maar tevens het oorspronkelijke gebruik van het gebied zichtbaar houdt. Dit plan is opnieuw besproken met de gemeente en voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Naar aanleiding daarvan heeft de Commissie de wens geuit om de oriëntatie van de nieuwbouwwoning aan te laten sluiten bij die van de te slopen grupstal. Het inrichtingsplan is daarmee in overeenstemming gebracht (zie paragraaf 2.4.3). De nadere uitwerking van het principeverzoek maakt als bijlage 2 deel uit van dit bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat waar de teksten in beide documenten uiteenlopen, de tekst zoals opgenomen in dit bestemmingsplan als leidend moet worden gezien.

2.4 Nieuwe situatie

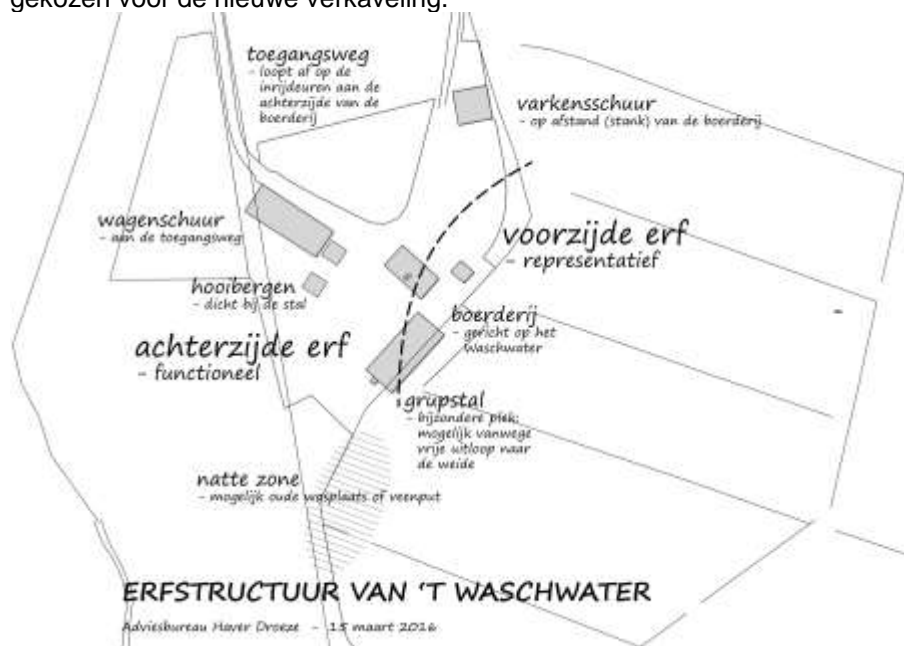
2.4.1 Ruimtelijke analyse

Naar aanleiding van de gedane suggesties op het eerste inrichtingsplan (zie afbeelding 7) is een nieuw plan ontwikkeld. Allereerst is daartoe een nadere analyse van het erf gemaakt, waarbij de relaties met de omgeving inzichtelijk zijn gemaakt (zie afbeeldingen 8 en 9). Het erf ligt op de overgang tussen meer besloten boslandschap naar open weide gronden en het recent herstelde open heidegebied. Het erf is ontsloten via twee onverharde bospaden / brandgangen, waarvan de meest westelijk gelegen de hoofdroute vormt. De bestaande bebouwing is niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de Waterlooweg en ligt tussen beide ontsluitingswegen in. Opvallend is dat de structuur van het erf niet voldoet aan de algemene erfinrichtingsprincipes, die voor het merendeel van de boerenerven opgaan.

Zo is er geen sprake van een duidelijk te onderscheiden (representatief) voor-erf en achter-erf dat als werkgebied werd gebruikt. Bij 't Waswater is het voorhuis van de hoeve op het zuidoosten (huisweide) georiënteerd, terwijl het erf vanaf de noordzijde wordt ontsloten. Bezoekers betreden daardoor direct het werkgebied en het representatieve voorerf, met veelal een siertuin, lijkt te ontbreken.

De stalbebouwing ligt niet in een veelal rechthoekige (want bedrijfsefficiënt) opzet rond een centraal erf maar lijkt haast willekeurig rond de deel gesitueerd. Opvallend is dat sommige bebouwing, zoals de voormalige varkensstal, zelfs op enige afstand van het erf staat. Mogelijk was dit in verband met de varkenslucht.

Concluderend kan worden gezegd dat sprake is van een tamelijk uitgerekt erf met een zeer open structuur. Deze open structuur is kenmerkend voor de planlocatie en is daarom als uitgangspunt gekozen voor de nieuwe verkaveling.



Afbeelding 8: schets bestaande situatie.

Bron: Adviesbureau Haver Droeze



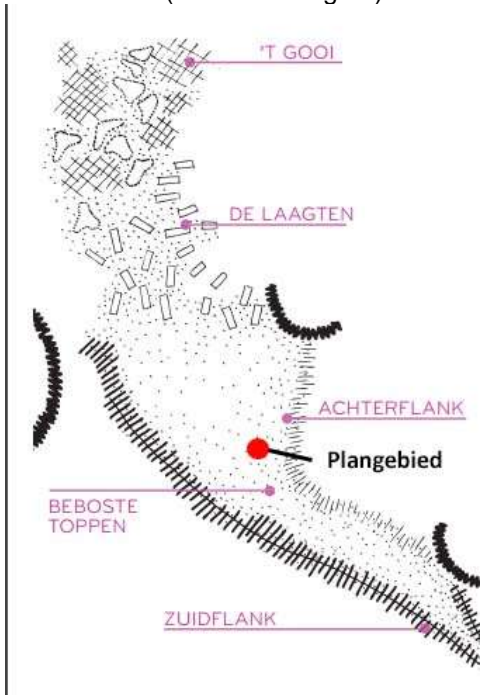
Afbeelding 9: plangebied gezien vanuit de lucht.
Bron: www.bing.nl

2.4.2 Ruimtelijke kaders

Voor de uitwerking van de landschappelijke inpassing van het plan zijn met name de ruimtelijke kaders uit het Gebiedskatern Utrechtse Heuvelrug van de Provincie Utrecht en tevens het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) relevant. Als onderdeel van de verdiepingsslag zijn deze kaders hierna uitgewerkt.

2.4.2.1 Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

In de Kwaliteitsgids zijn de kernkwaliteiten van de Utrechtse landschappen concreet gemaakt. Doel van de Kwaliteitsgids is om een inspiratiekader te bieden voor ontwikkelingen zodat de kernkwaliteiten voor de toekomst zijn zeker gesteld en beter beleefbaar worden. Het Waswater ligt binnen het deelgebied "Utrechtse Heuvelrug". Daarbinnen ligt het plangebied tussen de deelgebieden "Beboste toppen" en "Achterflank" (zie afbeelding 10).



Afbeelding 10: ligging deelgebieden,
Bron: Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, Gebiedskatern Utrechtse Heuvelrug, Provincie Utrecht, p. 84

De "beboste toppen" bestaan in essentie uit een besloten boslandschap, gelegen op een langgerekte reliëfrijke zandrug met verspreid liggende open plekken. De bossen kennen een afwisseling tussen loof- en naaldhout, lanen en hakhout. Doorgaande wegen staan haaks ten opzichte van het reliëf, terwijl door de bossen een netwerk loopt van overige paden. De bebouwing in deze gebieden is beperkt tot enkele concentraties en bestaat voornamelijk uit landhuizen, villa's, instituten of kampementen.

De "achterflank" is het overgangslandschap aan de noordoostzijde, tussen de beboste stuwwalrug en het lager gelegen halfopen landschap van de Gelderse Vallei. Er zijn hier geen doorgaande structuren parallel aan het reliëf. De hoeveelheid bebouwing is beperkt.

De Utrechtse Heuvelrug vormt een landschappelijke eenheid waarin de bosgebieden weliswaar domineren maar die worden afgewisseld met heide, vennen en stuifzand. Open plekken zijn aan het bos gerelateerd en niet aan de wegen. Het beleid is gericht op het in stand houden van het reliëf en een samenhangend boscomplex. Binnen de deelgebieden is het beleid gericht op het benadrukken van de onderscheidende kenmerken van het deelgebied ten opzichte van de andere deelgebieden. 't Waswater ligt niet in één van de drie aandachtsgebieden (Amersfoortse Straatweg, Doorn - Maarsbergen en Rhenen).

De ontwikkelprincipes zijn gerelateerd aan de gebiedskenmerken (handhaven van het boskarakter door bomen zoveel mogelijk te handhaven, kleine footprint, bouwen tot onder de boomkronen). Onderhavig plangebied ligt in een bosgebied met open ruimten. Algemeen uitgangspunt is dat dergelijke open plekken in het bos open moeten blijven door lage bebouwing met groene daken.

2.4.2.2 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Leusden, heeft samen met de gemeenten Amerongen, Barneveld, Leersum, Maarn, Renswoude, Scherpenzeel en Woudenberg beleid ontwikkeld voor ontwikkelingen in het buitengebied; dit is het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Het belangrijkste doel van het LOP is het stimuleren van initiatieven voor landschaps- en natuurontwikkeling in het buitengebied. Het behouden, versterken en verbeteren van de landschappelijke identiteit staat daarbij voorop. Het plan vormt een toetsingskader voor ontwikkelingen en functieveranderingen in het buitengebied.

Ook in het LOP is onderscheid gemaakt in deelgebieden aan de hand van de landschappelijke kenmerken van het gebied. Onderhavig plangebied ligt in het gebied dat is aangeduid als "bos- en heidelandschap van de Utrechtse Heuvelrug" (zie afbeelding 11).



Afbeelding 11: uitsnede kaart LOP

Bron: Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Leusden (e.a.), p. 4

De Utrechtse Heuvelrug wordt gekenmerkt door een uitgebreid bos- en natuurgebied met een karakteristieke zuidflank waar zich een aaneenschakeling bevindt van oude esdorpen en landgoederen. Het gebied is een belangrijk extensiveringsgebied waar natuurontwikkeling voorop staat. In de verwevingsgebieden staat een evenwichtige verdeling tussen landbouw, natuur, recreatie en wonen centraal.

De landschaps- en natuurwaarden staan onder druk als gevolg van het steeds intensiever wordende recreatieve gebruik. In het LOP is daarom aangegeven dat de ecologie de ruimte moet krijgen door het recreatieve (mede)gebruik daaromheen te zoneren. Verder is in het LOP aangegeven dat het beleid gericht is op het behoud en de versterking van de karakteristieke akkercomplexen op de zuidflank.

Ook in het LOP zijn erfinrichtings- en beplantingsprincipes per gebied uitgewerkt. Voor het bos- en heidelandschap geldt dat de bebouwing hier vooral uit vrijstaande woningen, instellingen, recreatiebebouwing en buitenplaatsen bestaat. In de enclaves vindt men vooral boerderijen, voormalige boerderijen en woningen; deze hebben diverse bouwstijlen. De erven waren relatief willekeurig van opzet. Het meest voorkomende historische type boerderij is de langhuisboerderij of hallehuis. Voor uitbreiding van bebouwing geldt dat bij solitaire bebouwing een eigen stijl mogelijk is. Wel wordt een hoge beeldkwaliteit nagestreefd. Met betrekking tot erfbeplanting wordt aangegeven dat gestreefd wordt naar:

- behoud van het bosachtige karakter en waardevolle bomen rondom alle percelen met bebouwing, in het bos en aan de rand van het bos en heide: eik, beuk, berk, lijsterbes en naaldboom;
- de erven vormen vaak een open ruimte rondom de bebouwing als contrast met het dichte bos. Erfbeplanting dient hier beperkt te blijven; door erfbeplanting zouden de open ruimten sterk kunnen verdichten en hierdoor aan kwaliteit verliezen. De inrichting van het erf dient sober te worden gehouden of er moet juist worden gekozen voor een 'landgoedkarakter';
- de erven in de open tussenruimtes zijn zonder beplanting, omheind door een rand van bos met bladverliezende en bladhoudende inheemse bomen en struiken zoals eik, beuk, berk en lijsterbes (hulst en taxus daartussen);
- er kan een mantel langs de bosrand worden aangelegd. Mogelijke soorten daarin zijn meidoorn, Gelderse roos, kamperfoelie, hondsroos, hazelaar, vuilboom, taxus en hulst. Deze mantel met een ruigterand verhoogt de ecologische waarde;
- hier en daar kan een solitair krentenboompje worden aangeplant;
- open enclaves vormen een uitzondering in het bosgebied, daarom zijn hier meer mogelijkheden voor de aanleg van erfbeplanting rond de bebouwing: een haag, fruitbomen en een of meerdere bomen;
- achter op het erf hoort in het algemeen weinig beplanting;
- klimop en kamperfoelie kunnen tegen hekken worden aangebracht;
- oude enclaves kunnen worden ingericht en beplant als in het kampenlandschap.

Deze punten zijn als leidraad gehanteerd voor de verdere ontwerputwerking van de landschappelijke inpassing en inrichting van het plan.

2.4.3 Definitieve ontwerputwerking

De planlocatie vormt een voormalige agrarische enclave binnen de bos- en heidegebieden van het landgoed Den Treek - Henschoten op de flanken van de Utrechtse Heuvelrug. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een recent hersteld heideveld. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een perceel met naaldbos. De randen van de agrarische enclave worden omzoomd door loofbos. Gesteld zou kunnen worden dat eigenlijk alle landschapskenmerken van de bosgebieden op de Utrechtse Heuvelrug hier samen komen.

Voor de inrichting van het erf zelf zijn met name de uitgangspunten uit het LOP van belang. Zoals hiervoor toegelicht houdt de nieuwe verkaveling rekening met de bestaande losse structuur op het perceel. Dit houdt in dat er ruimte zit tussen de diverse gebouwen en de bebouwing niet in één lijn wordt gezet. De nieuwe situatie gaat uit van de bestaande hoeve en een nieuwe vrijstaande woning. De nieuwe vrijstaande woning ligt binnen het voormalige bouwvlak op de plaats en met dezelfde oriëntatie als de (te slopen) grupstal en past daarmee in de bebouwingskarakteristiek van het gebied (zie afbeelding 12).

Om het voormalige agrarische karakter van het erf ook naar de toekomst zichtbaar te houden, is ervoor gekozen om de losse erfstructuur te handhaven en enkele kenmerkende objecten als element te behouden. Doordat er ruimte zit tussen de bebouwing houdt het erf een open karakter. De oorspronkelijke hoeve krijgt daarbinnen een centrale rol. Om die reden wordt de nieuwe woning niet direct in de zichtlijn van de toegangsweg gepositioneerd. Door de tweede woning ten zuidwesten, en daarmee als het ware achter de bestaande boerderij te plaatsen, blijft vanaf de Waterlooweg het bestaande zicht op de hoge staldeuren van de bestaande boerderij behouden. De zichtlijn over hei bij de Treekhoeve blijft op deze manier eveneens behouden.

De nieuwe bebouwing is ook wat betreft uitstraling en positionering ondergeschikt aan de hoeve. Er is bewust voor gekozen om het bijgebouw van de nieuwe woning aan de rand van het erf te plaatsen zodat er een open verbinding ontstaat tussen beide hoofdgebouwen. De bestaande hooibergen en varkensschuur blijven behouden als referentie naar het oorspronkelijke agrarische karakter van het erf. De bestaande ontsluitingsweg is niet verhard; deze situatie met een zandweg is typerend voor het gebied en zal daarom worden gehandhaafd. Ondanks de eigen toerit blijft het erf wel een eenheid vormen. De directe omgeving van de woningen zal worden ingericht als sier(moes)tuin. Hierdoor blijven de eenheid van het erf en de openheid gewaarborgd.

Het plan sluit daarmee zowel aan bij de uitgangspunten uit de Kwaliteitsgids als bij de uitgangspunten uit het LOP.



Afbeelding 12: Definitieve inpassingsschets 't Waswater met heroriëntatie van nieuwbouwwoning
Bron: Adviesbureau Haver Droeze

2.4.4 Beeldkwaliteit nieuwbouw

Zoals in de voorgaande paragraaf uiteen is gezet blijft de oorspronkelijke open structuur van het erf grotendeels intact door ook de nieuwe bebouwing in een losse structuur te positioneren. Door ook in de nieuwe situatie de bestaande boerderij in ruimtelijk opzicht als 'hoofdgebouw' aan te wijzen en elementen, zoals de hooibergen te behouden, wordt de verwijzing naar het agrarische karakter versterkt. Zie afbeelding 13 voor referentiebeelden voor de hooiberg.



ARCHITECTUUR REFERENTIES

hooischelven hergebruikt bij woongebouwen:

- gebruik van verwante materialen met de woongebouw
- soms nog gedeeltelijk gebruikt voor de opslag van hooi
- ambachtelijkheid dient zichtbaar te blijven

Afbeelding 13: referentiebeelden hooibergen met nieuwe functies

Voor de nieuw te bouwen woning gaat de voorkeur uit naar nieuwbouw in de vorm van een schuurwoning bestaande uit 1 bouwlaag met een kap. De maatvoering daarvan is gelijk aan de huidige maatvoering uit het bestemmingsplan voor agrarische bedrijfsgebouwen. De woning bestaat daarbij uit één hoofdvolume waarbij de noord en oostzijde van het gebouw een meer gesloten karakter hebben. De overige zijden hebben een meer open karakter zodat de woning zich ook op het omringende landschap kan oriënteren, wat extra woonkwaliteit oplevert. Wat betreft materiaalgebruik gaat de voorkeur uit naar donker carbolineum, baksteen of hout. De dakbedekking van de nieuwe woning bestaat uit grijze dakpannen of een vegetatiedak (zie afbeelding 14).



ARCHI- TECTUUR REFEREN- TIES

nieuwbouw onder-
geschikt aan het
bestaande hoofdge-
bouw (en landschap)

Afbeelding 14: referentiebeelden nieuwbouw in de vorm van een schuurwoning

2.4.5 Richtlijnen landschappelijke inpassing

Bij 't Waswater komt de in het LOP als karakteristiek omschreven contrast tussen de beslotenheid van het bos en open landschap duidelijk naar voren. De openheid bestaat uit de (aangelegde) groene graslanden waar de voormalige wasplaats voor de schaapskudde was en de recent gerealiseerde open heide gebieden. Voor het bosrijke gebied geldt als gezegd geen specifieke bouwstijl of erfinrichting.



Afbeelding 15: referentiebeelden tuin- en erfsferen

Het erf zal worden omzoomd door enkel sobere hagen van haagbeuk of meidoorn, waarmee het perceel de gewenste structuur krijgt. De hagen moeten echter niet te hoog worden, zodat de openheid behouden blijft.

De directe omgeving van de woning zal worden ingericht als erf en sier(moes)tuin. Beplanting is, om de openheid te behouden, gericht op de omheinende bosranden. Wat soorten betreft kan worden gedacht aan eik, beuk, berk en de struik lijsterbes. Tegen de bosrand kan daarnaast een mantel worden geplant met daarin meidoorn, Gelderse roos, hondsroos, hazelaar, vuilboom, taxus, hulst en kamperfoelie. Een ruigterand zorgt voor verhoging van de ecologische waarde in het gebied. Ook kan ervoor worden gekozen om een solitair krentenboompje aan te planten.

De erfafscheiding bestaat bij voorkeur uit meidoornhagen. Niet natuurlijke erfafscheidingen hebben bij voorkeur een open karakter, dus geen gesloten houten schuttingen, maar bijvoorbeeld een hek van kastanje houten palen of een afrastering van palen met draad, zodat er een geleidelijke overgang is van het erf naar het omringende open landschap. Zie afbeelding 15 voor referentiebeelden voor de tuin- en erfinrichting.

2.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De Ladder kent 3 treden die 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.

De plannen voor nieuwbouw vinden plaats in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling waarbij nieuwbouw wordt toegestaan in ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Er is daarmee sprake van vermindering van bebouwd oppervlak in het buitengebied (ontstening). 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. Overigens is in paragraaf 3.7 onderbouwd dat het aantal woningen past binnen het gemeentelijk woonprogramma.

2.6 Conclusie

Voorliggend plan bestaat uit de sloop van vrijwel alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (590,8m²), het opheffen van het agrarisch bouwperceel, het toekennen van een woonbestemming aan de voormalige hoeve en het toestaan van de bouw van een nieuwe woning op de gronden nabij 't Waswater. Deze ontwikkeling maakt deel uit van de afspraken die zijn vastgelegd in het convenant voor het landgoed. 't Waswater ligt in het midden van het Landgoed Den Treek – Henschoten. De ontwikkeling van deze woningen sluit aan bij de ruimte-voor-ruimte afspraken die gemaakt zijn in het Convenant Landgoed Den Treek – Henschoten waar 't Waswater als specifieke ontwikkelingslocatie is aangewezen.

Bij de nadere uitwerking van het inpassingsplan is nadrukkelijk rekening gehouden met de uitgangspunten uit de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen en het Landschapontwikkelingsplan van de gemeente Leusden. De bestaande open ruimte in het bosgebied blijft behouden doordat de nieuwe bebouwing binnen het voormalig bouwvlak wordt gepositioneerd en er bebouwing wordt gesloopt. De specifieke landschappelijke kenmerken (de openheid van de enclave, de afwisseling tussen heide, naald- en loofhout) blijven hierdoor behouden. Binnen het plangebied is geen reliëf aanwezig dat aangetast dan wel opnieuw zichtbaar moet worden gemaakt. Ook de inrichting van het erf houdt rekening met de openheid van het plangebied.

De nieuwbouw is geënt op de oorspronkelijke ruimtelijke structuur en functie van het erf. De boerderij blijft ook in de nieuwe situatie duidelijk herkenbaar als hoofdgebouw. Het behoud van de voormalige varkensstal en de hooibergen versterken de beleving van de oorspronkelijke agrarische functie van het erf. Doordat er ruimte is tussen de bebouwing behoudt het erf zijn open karakter en losse structuur. Doordat de directe omgeving van de woningen zal worden ingericht als sier(moes)tuin waarbij terughoudend wordt omgegaan met hoog opgaande beplanting, ontstaat geen ruimtelijke scheiding tussen beide erven. De nieuwe woning is in positionering en uitstraling ondergeschikt aan de hoeve en refereert (ook wat betreft massa en bouwhoogte) naar de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing die op het erf stond.

Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten zoals die in de diverse ruimtelijke beleidskaders zijn gesteld.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.2 Rijksbeleid - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 definitief vastgesteld. De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak 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):

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

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:

- Het goed laten draaien van de draaischijf van Nederland (weg, spoor en vaarweg);
- Realiseren van de waterveiligheidsopgave langs de Lek en Neder-Rijn en zoetwatervoorziening via het hoofdwatersysteem;
- Het tot stand brengen van de (herijkte) NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk en het accommoderen van de inzet van de regio op geothermie en warmte-koudeopslag;
- 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.

3.3 Rijksbeleid - AMvB Ruimte

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

Voor die belangen die juridisch doorwerking behoeven, is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte of Barro genoemd, het aangewezen instrument. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De AMvB Ruimte bevatte in eerste instantie een beleidsneutrale vertaling van de bestaande ruimtelijke kaders uit de PKB's: Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. In juni 2011 zijn de onderwerpen voor de grote rivieren, het kustfundament, defensie terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam definitief vastgesteld.

Onderwerpen als Herijking NNN en een vereenvoudigd NNN-regime en de bepalingen van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de toepassing van windenergie volgen later. De inwerkingtreding vindt gefaseerd plaats, het eerste deel op 30 december 2011. De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken in provinciale verordeningen en bestemmingsplannen, zoals:

Bundeling verstedelijking en landelijk gebied

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

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

NNN

Om de biodiversiteit in Nederland te beschermen, in stand te houden en verder te ontwikkelen heeft het Rijk het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen ecologische hoofdstructuur) aangewezen. In het regeerakkoord is aangegeven dat natuur, ruimte en economie kerntaken zijn van de provincies. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het NNN beleid wordt daarom neergelegd bij de provincies. Daartoe heeft een 'herijking' van de NNN plaatsgevonden. De herijkte NNN bestaat uit natuurgebieden van (inter)nationale betekenis en waarvan het beheer structureel betaalbaar is.

De Provincie is verantwoordelijk voor de aanwijzing en begrenzing in een verordening van de gebieden die de NNN vormen. Deze begrenzing kan alleen worden gewijzigd om ecologische redenen (als het de NNN ten goede komt) als ruimtelijke ontwikkelingen compensatie door grenswijzigingen nodig maken of als toepassing van de saldobenadering tot grenswijziging leidt.

Voor 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 zijn gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De verordening moet een regeling over compensatie bevatten die er ten minste voor moet zorgen dat er geen netto verlies aan oppervlakte, samenhang of kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur optreedt en dat compensatie op de juiste wijze plaatsvindt. De verantwoording hiervan dient deel uit te maken van de toelichting van het bestemmingsplan. Ook dienen in de provinciale verordening regels te worden opgenomen inzake de invulling, uitvulling, uitvoering en verantwoording van de saldobenadering van op basis van een bestemmingsplan toegestane activiteiten die afzonderlijk niet passen binnen het nee, tenzij regime, maar die door compensatie per saldo positief bijdragen aan het NNN.

Het plangebied ligt in het NNN. Dit onderwerp is daarom verder uitgewerkt in paragraaf 5.4.

Nationale Landschappen

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

3.4 Provinciaal Beleid - Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2025 (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn vastgesteld op 23 februari 2013 en sindsdien tweemaal (partieel) herzien: 10 maart 2014 en 3 november 2014. Op 13 december 2016 is een 'herijkte' versie van beide beleidsdocumenten vastgesteld.

De PRS en PRV beschrijven het ruimtelijk beleid van de Provincie Utrecht. De PRS is een Structuurvisie als bedoeld in de Wro. Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking voor de provincie. De PRS gaat daarom vergezeld van een Provinciale Ruimtelijke Verordening die bindend is voor gemeenten. De PRV beperkt zich tot de onderwerpen die in de PRS zijn aangemerkt als provinciaal belang. Echter, niet alles wat van provinciaal belang is, is zonder meer vastgelegd in de PRV. In de PRS is telkens aangegeven welke onderdelen daarvan via de PRV doorwerken naar gemeenten.

De ambities van de provincie zijn gericht op het aantrekkelijk houden van de provincie om te wonen, te werken en te recreëren. Het ruimtelijk beleid van de provincie is gebaseerd op de volgende vier pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- beschermen van kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;
- dynamisch landelijk gebied.

De pijlers 'duurzame leefomgeving' en 'beschermen kwaliteiten' leggen de basis waarbinnen ontwikkelingen volgens de pijlers 'vitale dorpen en steden' en 'dynamisch landelijk gebied' kunnen plaatsvinden. Afbeelding 16 geeft de algemene visie weer van het ruimtelijk beleid.



Afbeelding 16: uitsnede uit de (algemene) visiekaart bij de Ontwerp Structuurvisie 2016
Bron: Provincie Utrecht

Voor onderhavig plan is met name het beleid van de pijler '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 van leegstaande voormalige bedrijfsbebouwing heeft immers een belangrijke rol bij het behouden / verbeteren van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Onderhavig plan maakt deel uit van de het landschap van de Utrechtse Heuvelrug. De bosdeken die hier aanwezig is, maakt deel uit 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.

Voor de kwaliteit van de natuur is 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 het NNN door andere partijen op vrijwillige basis kan worden gerealiseerd. De afspraken zoals vastgelegd in het convenant voor het landgoed zijn daar een voorbeeld van.

Voor de herijking 2016 heeft de provincie bij alle gemeenten informatie opgehaald over onder andere de voortgang van het woningbouwprogramma, de plancapaciteit en de overige wensen en ideeën. De nieuwe PRV leidt niet tot wezenlijk andere uitgangspunten voor onderhavig plan.

3.5 Herijkte 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 volgen 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). Er kunnen ook eisen worden gesteld aan de toelichting bij een bestemmingsplan.

In de herijkte Verordening is onderscheid gemaakt tussen regels die voor de gehele provincie gelden, regels die specifiek voor het landelijk of het stedelijk gebied gelden en de relevante uitzonderingen voor die gebieden.

Voor onderhavige plannen zijn de volgende bepalingen relevant:

Gehele provincie

- **Cultuurhistorie**

In delen van de gehele provincie zijn regels gesteld ter bescherming van cultuurhistorische waarden in de vorm van de historische buitenplaatsenzones en het militair erfgoed in de vorm van de Limes, de Grebbelinie en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze gebieden zijn in de PRV aangeduid als de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS). Het plangebied ligt in een zone die deel uitmaakt van de CHS - Archeologie (zie afbeelding 17).



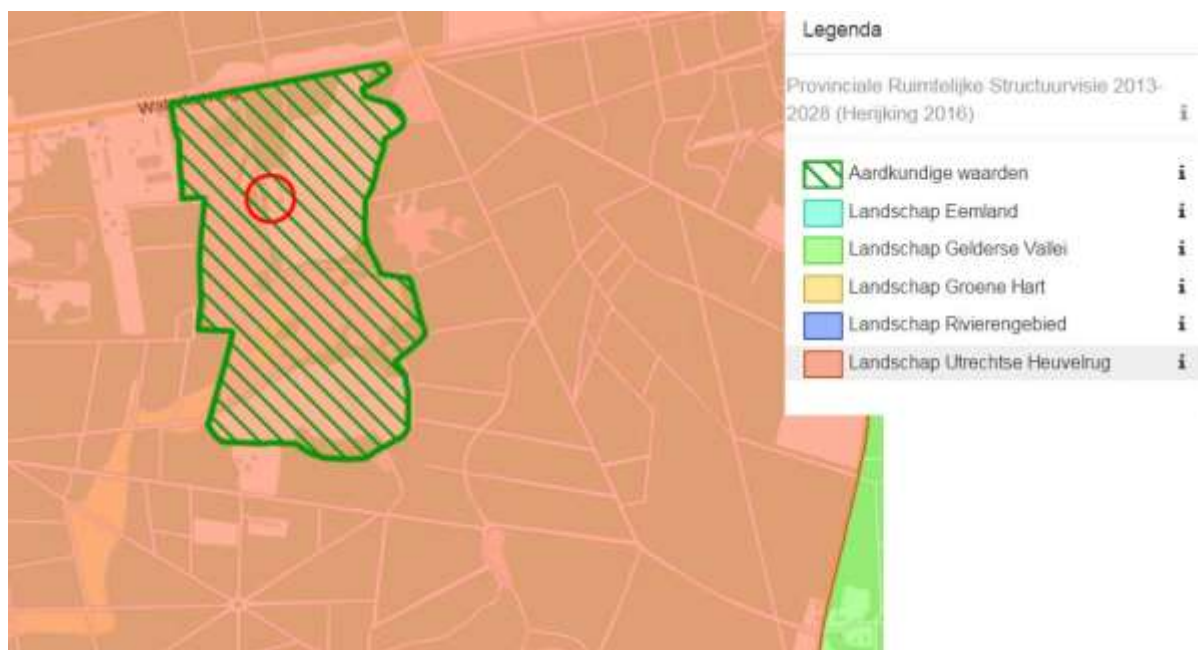
Afbeelding 17: uitsnede kaart Cultuurhistorie herijkte PRV 2016
Bron: <http://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/>

In artikel 1.7 PRV is bepaald dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels dient te bevatten ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. Deze zijn reeds vertaald in het vigerende bestemmingsplan in de vorm van een dubbelbestemming. Deze is in het voorliggende plan overgenomen.

Verder dient de toelichting op een ruimtelijk plan 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. In dit bestemmingsplan is dit in hoofdstuk 4 uitgewerkt.

Landschap

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn verschillende landschappen onderscheiden. Het plangebied maakt deel uit van het landschap van de "Utrechtse Heuvelrug" (zie afbeelding 18). Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied dient aansluiting 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.



Afbeelding 18: uitsnede kaart Landschap Herijking PRV 2016

Bron: <http://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/>

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. Voor onderhavig plan zijn de volgende kernkwaliteiten relevant:

- robuuste eenheid
- reliëfbeleving
- extreme historische gelaagdheid

In paragraaf 2.4.2.1 en verder is beschreven op welke wijze met de uitwerking van het plan rekening is gehouden met de kernkwaliteiten van het gebied.

aardkundige waarden

Voor onderhavig plan is voorts relevant dat het in gebied ligt dat is aangeduid vanwege de in het gebied voorkomende aardkundige waarden. Het gebied maakt deel uit van een reeks stuifzandgebieden in de omgeving van Leusden. Binnen het landgoed behoren naast het Waswater ook het Hazenwater en het Langeveen daartoe. Deze gebieden genieten bescherming op grond van artikel 1.9 PRV.

Het Waswater is een uitblazingslaagte waar het zand van de stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug aan de oppervlakte komt. De stuifzandgebieden maken deel uit van de beboste randen van de Heuvelrug.

Zoals hiervoor reeds opgemerkt was 't Waswater voorheen als landbouwgrond in gebruik. Dergelijke gebieden zijn zeldzaam en ecologisch waardevol omdat ze een bijzonder microklimaat bieden. Watervoerende uitblazingslaagtes zorgen voor een afwisseling in het landschap en vormen een biotoop voor aan voedselarm water en veen gebonden flora en fauna. De uitblazingsvlakten zijn kwetsbaar voor vergravingen. Met water gevulde uitblazingslaagten zijn onderhevig aan verlanding.

Het beheer is gericht op het herstel en de instandhouding. De omvorming en het herstel van deze natuurgebieden maken deel uit van de afspraken die zijn vastgelegd in het convenant. In het Inrichtingsplan natuurontwikkeling landgoed Den Treek-Henschoten tweede fase (september 2012) zijn de inrichtings- en beheersmaatregelen vastgelegd om deze voormalige landbouwenclave in te richten als gebied met vochtige heide en vochtig hooiland.

In 2011 zijn metingen uitgevoerd om het fosfaatgehalte in de bodem te bepalen. Hieruit is gebleken dat het diepe fosfaatfront in combinatie met de grondwaterstand geen mogelijkheden biedt om de beoogde natuurdoelen te kunnen realiseren. Het verondiepen van watergangen zal in de huidige situatie leiden tot mobilisatie van fosfaat. De bodem moet eerst uitmijnen (geen fosfaat toedienen, maar wel stikstof en kalium zodra de grasproductie terugloopt) zodat het fosfaatgehalte geleidelijk omlaag gaat. Pas als de bodem voldoende voedselarm is, kunnen inrichtingsmaatregelen worden genomen.

beschermingszone drinkwaterwinning

Blijkens afbeelding 19 ligt het plangebied binnen een gebied dat is aangewezen als beschermingszone voor drinkwaterwinning.



Afbeelding 19: uitsnede kaart Water Herijkte PRV 2016

Bron: <http://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/>

In artikel 1.11 PRV is bepaald dat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'beschermingszone drinkwaterwinning' bestemmingen en regels dient te bevatten die het waterwinbelang beschermen. Het beleid is gericht op het voorkomen dat de risico's op verslechtering van de bronnen toenemen, bijvoorbeeld als gevolg van nieuwe functies een verontreinigingsrisico vormen voor het grond- en oppervlaktewater.

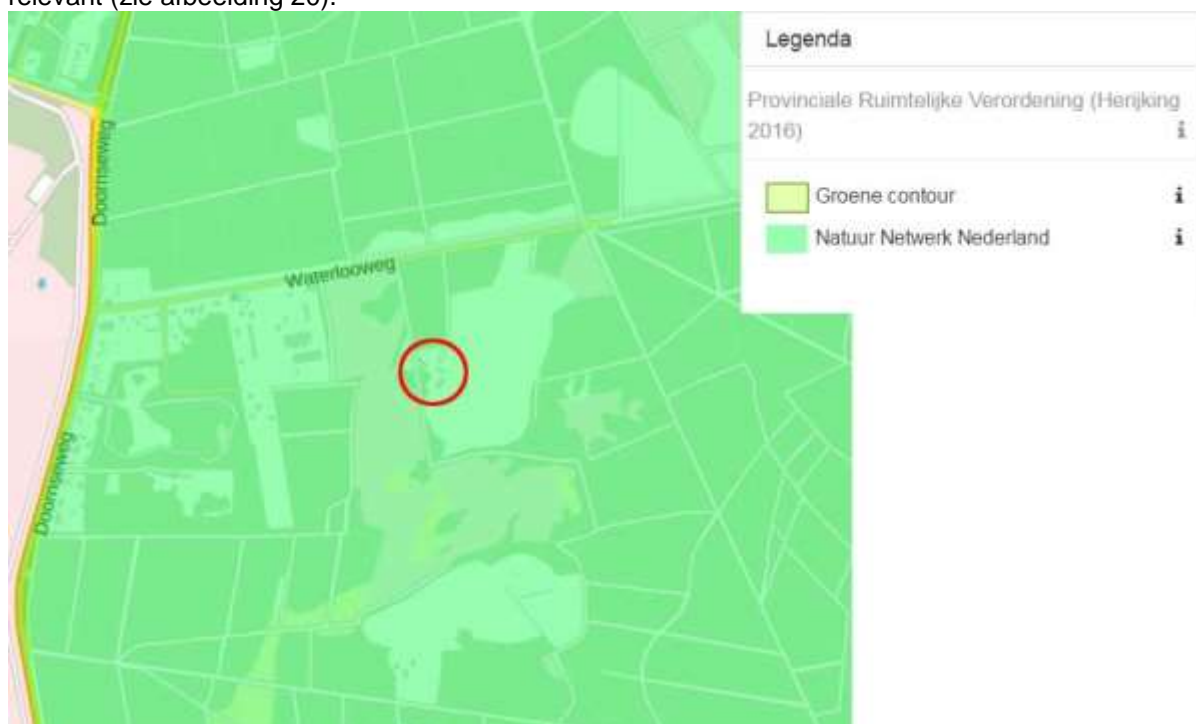
In paragraaf 7.4 is een inschatting gemaakt van de risico's als gevolg van onderhavig plan in relatie tot de drinkwaterwinning.

Landelijk gebied

- *Natuurnetwerk Nederland*

In artikel 2.4 zijn regels opgenomen ter bescherming van Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen EHS). 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, oppervlaktevermindering of aantasting van de aaneengeslotenheid van het NNN tenzij er sprake is van groot openbaar belang of er geen andere reële mogelijkheden zijn.

Het plangebied ligt binnen het NNN en de bepalingen zoals opgenomen in artikel 2.4 zijn daarom relevant (zie afbeelding 20).



Afbeelding 20: uitsnede kaart Natuur Herijkte PRV 2016

Bron: <http://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/>

Het plangebied ligt binnen het Natuur Netwerk Nederland. Een toetsing van de effecten van het plan op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN is uitgewerkt in paragraaf 5.4.

Landelijk gebied - verstedelijkingsverbod en uitzonderingen

In de PRV 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 verstening zijn daarom in beginsel niet toelaatbaar; op dit zogenoemde 'verstedelijkingsverbod (artikel 3.1 PRV)' zijn in de verordening uitzonderingen mogelijk.

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.

In de verordening wordt de volgende (afwijkende) definitie gehanteerd voor 'verstedelijking': nieuwe vestiging van stedelijke functies en uitbreiding van reeds gevestigde stedelijke functies, zowel gebruik en als bebouwing. Hieronder worden in ieder geval verstaan woningen en niet-agrarische bedrijven.

In artikel 3.7 lid 4 PRV staat dat een uitzondering op het verstedelijkingsverbod kan worden gemaakt in het geval de agrarische functie op een perceel wordt beëindigd. In dat geval kan op grond van artikel 3.7 lid 3 PRV de bestaande boerderij een woonbestemming krijgen. Tevens kan in ruil voor sloop van ten minste 1000m² de bouw van een nieuwe woning worden toegestaan.

Voorwaarde daarbij is dat de nieuwe woning binnen het voormalige bedrijfsperceel moet worden gesitueerd en dat alle niet historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing wordt gesloopt. Afwijken van deze voorwaarden (maatvoering en locatie) is mogelijk als dat leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Omringende agrarische bedrijven mogen als gevolg van het plan niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Beëindiging van het landbouwkundig gebruik is wenselijk gelet op de aanwezige natuurwaarden. Mede gelet op dat uitgangspunt kan worden gesteld dat het plangebied niet optimaal is gesitueerd voor grondgebonden landbouw. Afspraken over het beëindigen van de landbouw en de omvorming naar natuur zijn vastgelegd in het convenant. In het convenant zijn tevens afspraken gemaakt over de oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing en het aantal nieuwe woningen dat mag worden gebouwd. De nieuwe woning is binnen het voormalig agrarisch bouwperceel gesitueerd op basis van een landschappelijk inpassingsplan dat rekening houdt met de landschappelijke kernkwaliteiten en de bestaande (te behouden) bebouwing. Er zijn geen omringende agrarische bedrijven die als gevolg van het plan in hun bedrijfsvoering kunnen worden belemmerd.

Gesteld kan worden dat voldaan is aan de in de PRV opgenomen voorwaarden zodat het beoogde plan past binnen het provinciale ruimtelijke beleid.

3.6 Gemeentelijk Beleid - Bestemmingsplan buitengebied 2009

Op het plangebied is het Bestemmingsplan Buitengebied 2009 van de gemeente Leusden (onherroepelijk sinds 2 december 2010) van toepassing. In het bestemmingsplan hebben de gronden van 't Waswater de bestemming "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" (ALN, artikel 6). De omringende gronden hebben een Bos - Natuurbestemming. Tevens zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming "Landgoed/buitenplaats" (artikel 20) (zie afbeelding 21).



Afbeelding 21: Bestemmingsplan Buitengebied 2009.

Bron: Gemeente Leusden

De gronden met de bestemming ALN zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid en de instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden, waaronder begrepen geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele en cultuurhistorische waarden en tevens voor extensieve openluchtrecreatie. Bebouwing dient in beginsel binnen het bouwperceel te worden gebouwd; binnen elk bouwperceel is 1 bedrijfswoning toegestaan. Het bestemmingsplan bevat flexibiliteitsbepalingen voor onder meer het toestaan van andere agrarische bedrijfstvormen en het verschuiven en vergroten van het bouwperceel.

Verder is van belang dat het huidige bouwperceel grotendeels in een gebied ligt waarvoor een archeologische verwachtingswaarde geldt (artikel 24). Ter bescherming van de landschapswaarden en de archeologische waarden is tevens een aanlegvergunningenstelsel van toepassing (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden, artikel 28).

De gronden hebben daarnaast ook de dubbelbestemming "Landgoed/Buitenplaats" (artikel 20 lid 5). Deze bestemming is gericht op de instandhouding van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden en van landschappelijke en architectonische waarden, welke met name bestaan uit paden-, lanen- en groenstructuur, maar ook de waardevolle gebouwen, zoals landhuizen en bijbehorende gebouwen (o.a. koetshuizen) en bijzondere landschappelijke elementen. Daarnaast biedt de dubbelbestemming extra flexibiliteitsbepalingen, die met name ziet op de gebruiksmogelijkheden van bestaande bebouwing op het landgoed en de mogelijkheid om bij een landgoed behorende bebouwing op te richten.

Het bestemmingsplan biedt in artikel 31 lid 4 sub I (en verder) de mogelijkheid om de bestemming Agrarisch met Landschaps- en Natuurwaarden te wijzigen naar de bestemming Wonen en biedt tevens de mogelijkheid om daarbij de bouw van een extra woning toe te staan. Aangezien in het bestemmingsplan echter als voorwaarde wordt gesteld dat binnen het betreffende bouwperceel ten minste 1000m² aan voormalige bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt, kan geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. Om die reden is voor de planologische verankering van de afspraken uit het convenant gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Met voorliggend plan worden als uitwerking van de afspraken in het convenant de agrarische bestemming en het agrarisch bouwperceel opgeheven. Binnen het voormalig bouwperceel worden twee percelen opgenomen met de bestemming Wonen. Tevens is in het convenant vastgelegd dat, gebruik makend van de ruimte-voor-ruimte regeling uit het Provinciaal beleid, in ruil voor sloop voormalige agrarische bedrijfsbebouwing verdeeld over een aantal verschillende locaties binnen het landgoed, op 3 locaties binnen het landgoed nieuw bouw is toegestaan. Vanwege de ligging in het NNN is in het convenant overeengekomen dat bij 't Waswater 1 nieuwe woning is toegestaan met een inhoud van maximaal 660m³.

Alle niet-karakteristieke agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel zal worden gesloopt. De bestaande boerderij krijgt een woonbestemming. Binnen het voormalig agrarisch bouwperceel wordt een tweede woonbestemming toegekend waarmee de bouw van één extra woning mogelijk wordt gemaakt. De hooibergen blijven als verwijzing naar de oorspronkelijke functie van het perceel behouden en krijgen een functie als bijgebouw / berging bij de woning(en). Overeenkomstig het gemeentelijk beleid krijgen beide nieuwe woonpercelen elk een oppervlakte van 800m². De overige gronden krijgen een bestemming die aansluit op de aangrenzende bestemmingen.

Ook de bestaande voormalige varkensschuur, die buiten het voormalig agrarisch bouwperceel ligt, blijft behouden. Deze zal worden opgeknapt en in gebruik worden genomen als opslagruimte ten behoeve van het beheer van de aangrenzende (onlangs teruggebrachte) heide- en bospercelen. De gedachte hierachter is dat het logischer (logistiek) beter is om een dergelijke voorziening centraal binnen het landgoed te hebben in de nabijheid. De beheervoorziening krijgt een zelfstandige aanduiding.

3.7 Gemeentelijk Beleid - Woonvisie 2012-2020

Het woonbeleid van de gemeente is neergelegd in de Woonvisie 2012 - 2020 "Leusden: dorps, ruim en groen". Uit de Woonvisie komt naar voren dat zowel lokaal als regionaal op de korte termijn (2012-2015) een overschot aan woningbouwplannen is. Op de langere termijn (2015-2030) is er sprake van een tekort aan plancapaciteit (voor 8.000 woningen). Na 2022 is er een vraag van 70 woningen per jaar. Uit een analyse van de bevolkingsontwikkeling over de laatste 10 jaar blijkt dat mede door de toename van het aandeel eenpersoonshuishoudens de gemiddelde woningbezetting is gedaald, hetgeen zich vertaalt naar een toename van de vraag naar woningen.

Voorliggende plan biedt mogelijkheden om als uitwerking van de afspraken tussen landgoed Den Treek Henschoten, de gemeente Leusden en Provincie Utrecht enkele nieuwe woningen te realiseren en een ruimtelijke kwaliteitsslag te maken. De plannen zijn passend binnen het gemeentelijk woonprogramma.

3.8 Gemeentelijk Beleid - Welstandsnota 2014

De Welstandsnota (vastgesteld 1 juli 2014) beschrijft het beleid van – onder meer - de gemeente Leusden ten aanzien van de wijze waarop bouwplannen (architectonisch) in hun omgeving passen. De Welstandsnota is opgesteld in samenwerking met zeven andere gemeenten in de Gelderse Vallei, zodat voor het samenhangende buitengebied één welstandsbeleid is ontwikkeld. De Welstandsnota dient als toetsingskader voor het verlenen van (bouw)vergunningen. De toetsingscriteria zijn in belangrijke mate ontleend aan de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke context, maar zijn zelf bouwkundig van aard en gericht op de feitelijke situatie.

Voor onderhavige plannen zijn de gebiedscriteria voor het bos- en heidelandschap relevant (zie afbeelding 22). In dit gebied zijn de volgende wensen van toepassing:

Algemeen

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

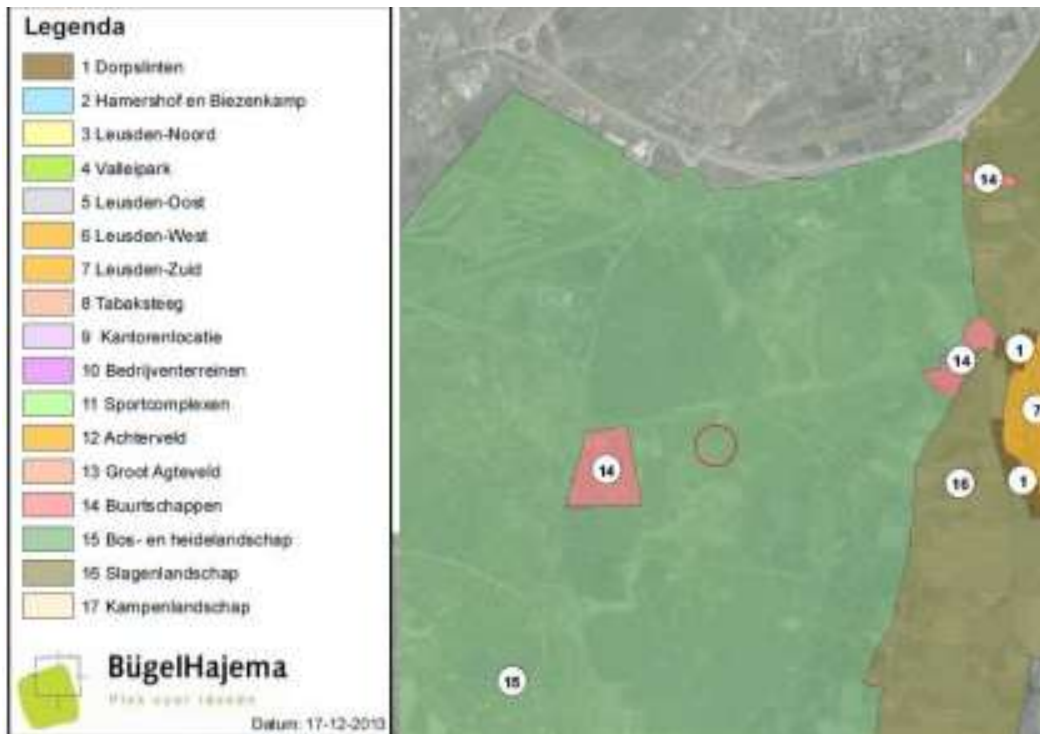
Massa en vorm bebouwing

- de bebouwing wordt terughoudend vormgegeven;
- panden hebben een individuele uitstraling;
- de gevelindeling wordt gekenmerkt door een evenwichtige opbouw;

Detailering, kleur en materiaalgebruik

- de hoofdkleuren zijn terughoudende naturel of gedempte (aard)kleuren.

In paragraaf 2.4 is de inpassing maar ook de uiterlijke verschijningsvorm van de nieuwe woning behandeld. De nieuwe woning is ingepast binnen het omgevingskarakteristiek van het erf. De openheid en het ruimtelijke karakter blijven behouden, mede door de sloop en het specifieke behoud van de agrarische elementen zoals de hooibergen en de varkensschuur. De bebouwing wordt opgetrokken in natuurlijke kleuren, passend bij de omgeving en het feit dat deze onderdeel vormt van het landgoed. Bij aanvraag van de omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woning zal het ontwerp van de nieuwbouwwoning getoetst aan de Welstandsnota.



Afbeelding 22: Welstandskartaar gemeente Leusden, het groene gebied geeft het bos- en heidelandschap weer.

Bron: <http://www.leusden.nl/1888/welstand/>

3.9 Conclusie

De ontwikkelingen die met voorliggende herziening mogelijk worden gemaakt, zijn in overeenstemming met het ruimtelijke beleid van (hogere) overheden dat uitgaat van een duurzame leefomgeving en een dynamisch platteland. In dat kader zijn tussen het Landgoed Den Treek - Henschoten, de Provincie Utrecht, de Gemeente Leusden, Waterschap Vallei en Veluwe afspraken gemaakt over natuurontwikkeling en het beëindigen van de (intensieve) landbouw binnen het landgoed.

Vanwege de ecologische en ruimtelijke kwaliteitswinst die dat oplevert zijn in het convenant tevens afspraken gemaakt over een nadere invulling waarbij met gebruik van de ruimte voor ruimteregeling in ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op een aantal locaties de bouw van enkele woningen binnen het landgoed wordt toegestaan. De gevolgen van het plan in relatie tot het NNN, de uitzonderingsmogelijkheden op het verstedelijkingsverbod voor het landelijk gebied, de CHS en Landschap en Water zijn uitgewerkt in de toelichting en/of planregels van dit plan.

De ambities ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit zijn als leidraad gebruikt voor de uitwerking van het plan op kavelniveau. De Welstandsnota geldt als toetsingskader voor bouwaanvragen, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar objecten en gebieden. Hiermee zal rekening worden gehouden bij de verdere uitwerking van de plannen tot een concreet bouwplan.

Hoofdstuk 4 Cultuurhistorie

4.1 Archeologie

Sinds de invoering van de Wet archeologische monumentenzorg (Wamz) ligt de verantwoordelijkheid voor het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed bij gemeenten. Deze wet is per 1 juli 2016 vervangen door de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het beschermingsniveau zoals dat gold in de oude wetten en regelingen, blijft echter ongewijzigd.

Op grond van de Erfgoedwet en het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht om 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.

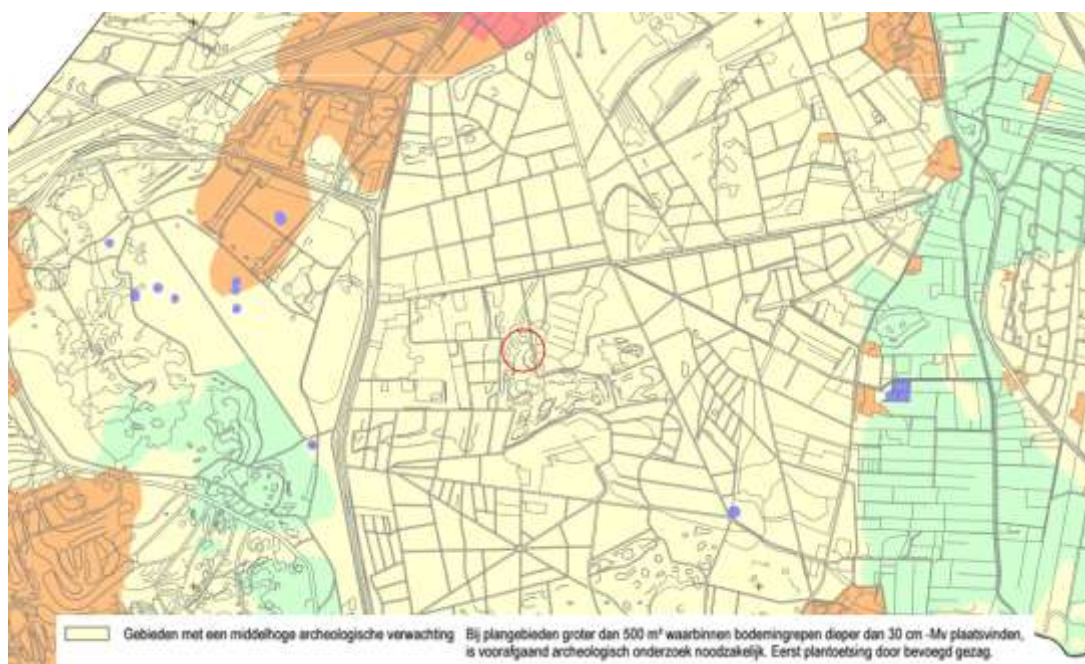
Waarden en verwachtingen

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. Voor de omgeving van 't Waswater geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (zie afbeelding 23).

Beleidsregel plangebied

De zone met een archeologische verwachting brengt aanvullende regels 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 zachtgeel. Voor deze zones geldt een archeologische onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 500m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30cm onder maaiveld plaatsvinden.

Overeenkomstig de regeling in het vigerende bestemmingsplan is in de planregels van dit bestemmingsplan een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie middelhoge verwachting" toegekend aan de gronden. Hieruit volgt een onderzoeksplicht indien ingrepen plaatsvinden in de bodem die een oppervlakte overstijgen van 500m² en dieper dan 0,3m de bodem in gaan. Indien de ingrepen onder de drempel van 500m² kan dit achterwege blijven.



Afbeelding 23: Archeologische verwachtingskaart, zachtgeel geldt voor een gebied met middelhoge verwachtingen.

Bron: Gemeente Leusden

4.2 Cultuurhistorie

Om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarde van 't Waswater is een quickscan uitgevoerd naar die waarden. Hierbij is een korte inventarisatie gemaakt naar de in het plangebied voorkomende cultuurhistorische objecten / structuren die door het voorgenomen plan verstoord zouden kunnen worden of dat hier in het plangebied een verhoogd risico voor bestaat.

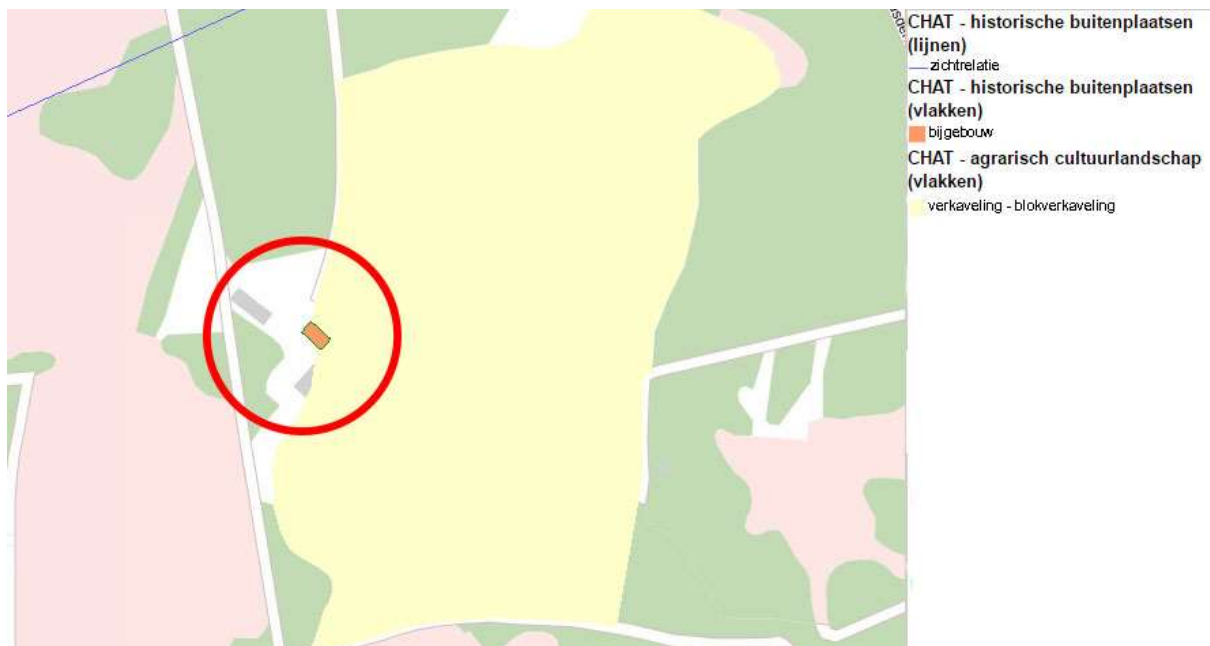
Het onderzoek bestaat uit een beknopte beschrijving van de bestaande cultuurhistorische basisgegevens. De inventarisatie omvat geen nieuwe waardestelling of bouwhistorisch onderzoek van aanwezige objecten en elementen.

Ten behoeve van deze quickscan zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Rijksmonumentenregister van de Rijksdienst voor cultuurhistorisch erfgoed
- Gemeentelijke monumentenlijst gemeente Leusden
- De MIP objecten database van RCE;
- De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Utrecht

4.2.1 Monumentenregister

De bebouwing bij 't Waswater heeft geen monumentale status; het is niet aangewezen als rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument. Ook is het object niet beschreven in het kader van het MIP (monumenten inventarisatie) project. Het perceel is dan ook niet als zodanig aangegeven op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Utrecht (zie afbeelding 24).



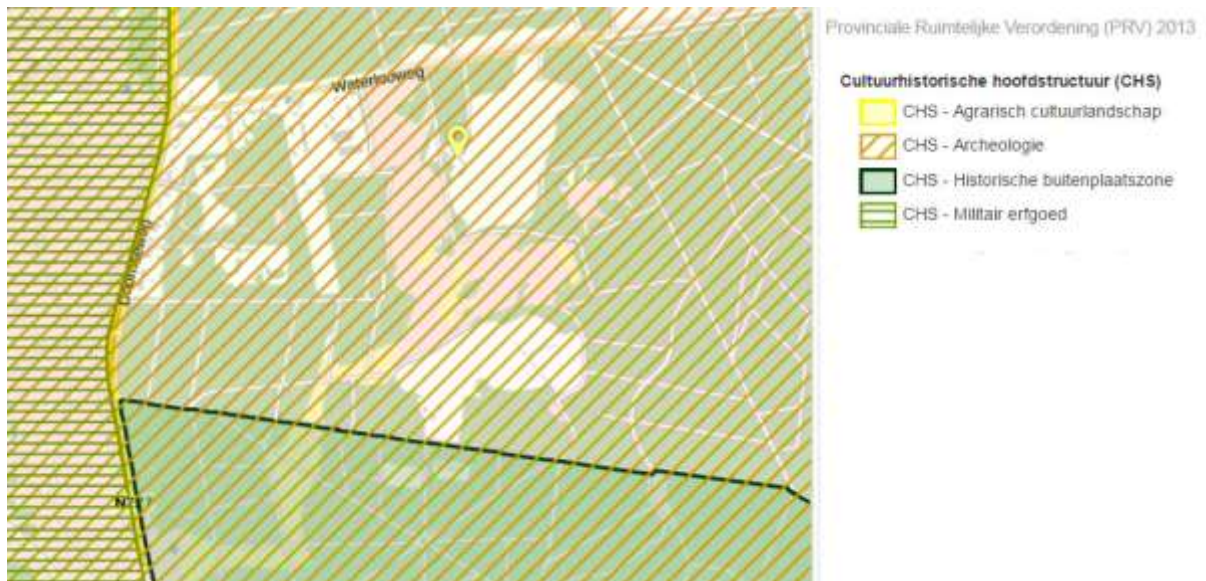
Afbeelding 24: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Utrecht (CHAT). Er is geen grijze stip opgenomen ter plaatse van het plangebied; dit geeft aan dat er geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op het perceel aanwezig is.

Bron:

<https://webkaart.provincie-utrecht.nl/viewer/app/Webkaart?bookmark=127bd9cbc5d14069b6fc7eb5f62ffd38>

4.2.2 Cultuurhistorische waardenkaart

't Waswater ligt op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie binnen het gebied waarvoor het blokverkavelingslandschap kenmerkend is (zie afbeeldingen 18). Daarnaast is 't Waswater in de PRS / PRV aangewezen als aandachtsgebied 'Archeologie' dat deel uitmaakt van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (zie afbeelding 25). Ter plaatse van dit plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aangeduid die behouden zou moeten blijven. Evenmin maakt het plangebied deel uit van het gebied dat door de provincie is aangewezen als "Historische buitenplaatsenzone".



Afbeelding 25: Cultuurhistorische Hoofdstructuur
Bron: www.provincie-utrecht.nl

4.2.3 Bestemmingsplan Buitengebied 2009

Het bestemmingsplan bevat een bepaling in (artikel 6 lid 1 onder d) die erop is gericht om de waardevolle bebouwingskenmerken en –elementen in stand te houden. In artikel 27 is aanvullend bepaald dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken voor zover die binnen een afstand van 30m worden gebouwd tot bouwwerken die op de plankaart zijn aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'.

Doel van deze regel is om te voorkomen dat aantasting plaatsvindt van het zicht op het landschap en de landschappelijke inpassing van het monument of de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is aan het perceel geen bijzondere cultuurhistorische waarde toegekend. Dit aspect is daarom niet verder uitgewerkt.

Hoofdstuk 5 Ecologisch kader

5.1 Nieuwe 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 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 26). De invloed van de bouw en het gebruik van 1 nieuwe woning ter vervanging van agrarische 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 26: ligging plangebied midden in het NNN (groen)(de cirkel heeft een straal van 3km)
Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx>

5.4 NNN

Zoals eerder aangegeven, 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 27) laat zien dat het plangebied in het NNN ligt. Het nee, tenzij – beginsel is daarom van toepassing. Gelet op het feit dat de voorgenomen ingrepen plaatsvinden binnen het bestaande agrarische bouwperceel min of meer op de plaats waar nu al bebouwing aanwezig is, kan gesteld worden dat de ingreep plaatsvindt in reeds 'verstoord gebied'. Daar komt bij dat de mogelijkheid om in ruil voor sloop van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing een nieuwe woning te bouwen reeds is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Het is dan ook aannemelijk dat uitvoering van het plan niet zal leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Doordat de voor Wonen bestemde percelen een kleiner gezamenlijk oppervlak hebben dan het voormalig agrarisch bouwperceel en deze gronden dezelfde bestemming krijgen als de aangrenzende gronden kan gesteld worden dat ook geen sprake zal zijn van oppervlakte verlies van de EHS of een wezenlijke aantasting van de robuuste aaneengeslotenheid van de EHS.

Volledigheidshalve zal echter als onderdeel van het natuurwaardenonderzoek tevens een toets uitgevoerd naar de gevolgen van het plan op het NNN. In de volgende paragraaf (5.5) zijn de conclusies van deze toets beschreven.



Afbeelding 27: ligging plangebied ten opzichte van NNN

Bron: <http://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/>

5.5 Flora en fauna

In het kader van de zorgplicht zal ecologisch onderzoek worden gedaan naar de effecten van het beoogde plan in relatie tot de in het plangebied voorkomende natuurwaarden. Het onderzoek is uitgevoerd door de heer Knol van Equosens.

5.5.1 Flora en fauna

Uit het onderzoek blijkt dat binnen het plangebied geen strikt beschermde vogelsoorten of flora voorkomen. Er is geen aanleiding voor nader veldonderzoek. Wel zijn oude en recente nesten van boerenzwaluw vastgesteld. In het kader van de zorgplicht wordt voorgesteld om voorafgaand aan de sloop kunstnesten / plankjes voor de boerenzwaluw aan de buitenzijde van de (te behouden) varkensstal aan te brengen zodat zij een alternatieve nestlocatie hebben.

Verder wordt vastgesteld dat het aannemelijk is dat het plangebied wordt gebruikt als foerageergebied door vleermuizen (Laatvlieger en / of Dwergvleermuis). Vaste verblijf of voortplantingsplaatsen zijn echter niet aangetroffen en ook niet aannemelijk. In het kader van de zorgplicht wordt voorgesteld om met het oog op eventuele individuele exemplaren vleermuizen, zogenoemd 'vleermuis-vriendelijk' te slopen en de sloop te laten begeleiden door een ecoloog. Deze adviezen zullen worden opgevolgd.

5.5.2 Nee, tenzij

Gelet op het feit dat het plangebied is aangewezen als onderdeel van het NNN is als onderdeel van het flora en fauna-onderzoek tevens een nee, tenzij toets uitgevoerd. Daarbij heeft een toetsing plaatsgevonden op de effecten van het plan in relatie tot de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Op grond van de PRV moet daarbij in elk geval worden gedacht aan:

- de bestaande en potentiële waarden (alleen in bestemming Natuur) van het ecosysteem, waaronder ook begrepen worden - de vereiste omgevingsfactoren, zoals donkerte, bodem, water en milieu;
- de robuustheid en aaneengeslotenheid van de EHS;
- de aanwezigheid van bijzondere soorten;
- de verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen;
- behoud van samenhang.

Daarnaast moet worden gekeken naar de kwantiteit of oppervlakte van het NNN. Ten aanzien van al deze aspecten wordt in het onderzoek geconcludeerd dat geen sprake is van significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Met betrekking tot de oppervlakte wordt vastgesteld dat de oppervlakte van het NNN toeneemt doordat het agrarisch bouwvlak wordt wegbestemd en de bestemmingsvlakken met de bestemming "Wonen" kleiner zijn dan het voormalige bouwvlak. De voormalig agrarische gronden die zijn omgevormd naar natuur, krijgen met dit plan ook een natuurbestemming zodat de duurzame instandhouding overeenkomstig de afspraken in het convenant geborgd is.

Zoals hiervoor reeds opgemerkt, heeft het plan wel gevolgen voor de boeren zwaluw. Deze soort is in de Verordening Natuur en Landschap Provincie Utrecht 2017 niet opgenomen als 'bijzondere soort' voor de provincie Utrecht. Evenmin is deze opgenomen in de lijst (onderdeel A en B) die als bijlage bij artikel 3.10 Wet natuurbescherming is opgenomen. Wel vallen deze onder de algemene (dus niet jaarronde) bescherming van de Vogelrichtlijn en daarmee onder de zorgplicht van de Wn.

Concluderend kan worden gesteld dat geen sprake is van overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming, mits uitvoering wordt gegeven aan de adviezen in het kader van de zorgplicht. Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd. Evenmin is sprake van significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN en/of oppervlakteverlies. Op grond van het ecologisch onderzoek kan derhalve worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn die uitvoering van het plan in de weg staan.

5.6 Strategische Milieubeoordeling / Plan-mer

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 hoofdstuk 7 van de Natuurbeschermingswet (Nbw). Een Plan-m.e.r. is verplicht bij wettelijk 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. Immers in bijlage C is de ondergrens voor een Plan-m.e.r. in relatie tot de bouw van woningen gesteld op 4.000 woningen of meer (binnen de bebouwde kom), buiten de bebouwde kom geldt een grens van 2.000 woningen of meer. 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.

De plannen voorzien in de bouw van 1 nieuwe woning en blijft daarmee ruim onder de drempelwaarden uit het Besluit MER. Er hoeft daarom geen milieurapport te worden gemaakt. Ook een passende beoordeling in de zin van de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn is niet aan de orde.

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 en blijft ruim onder de drempelwaarden voor een (plan)MER. Gelet op de afstand tot Natura 2000 gebieden (meer dan 3 km), de omvang en de te verwachten effecten van het plan in vergelijking tot de bestaande (planologische) situatie is het kunnen significant negatieve effecten echter op voorhand worden uitgesloten. Een strategische milieubeoordeling en ook een plan-m.e.r. zijn om die reden achterwege gelaten. De relevante milieueffecten zijn wel beschreven, onder meer in hoofdstuk 6 van dit bestemmingsplan.

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het NNN. Het nee, tenzij beginsel is daarom van toepassing. In het kader van de zorgplicht die geldt op grond van de Wet Natuurbescherming zal een onderzoek worden uitgevoerd naar de gevolgen van het plan op beschermde plant- en diersoorten. Als onderdeel van het onderzoek zal tevens een nee, tenzij toets naar de effecten van het plan op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Geluid

Voor zover de plannen voorzien in de bouw ten behoeve van een nieuwe geluidgevoelige functie (wonen) is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Langs elke weg waar men harder mag rijden dan 30km/uur bevindt zich een geluidzone waarbinnen een wettelijke verplichting bestaat om onderzoek te doen naar de geluidbelasting op gevels van geluidgevoelige functies. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging ten opzichte van het (binnen)stedelijk gebied zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Stedelijk gebied	
1-2 rijstroken	200m
3 of meer rijstroken	350m
Buitenstedelijk gebied	
1-2 rijstroken	250m
3-4 rijstroken	400m
5 of meer rijstroken	600m

In de Nota Geluidbeleid (februari 2009) van de gemeente Leusden heeft de gemeente haar beleid met betrekking tot geluid vastgelegd. Doel van het geluidbeleid is om de goede geluidskwaliteit te behouden en kansen benutten om de geluidskwaliteit te verbeteren. De gemeente hanteert als uitgangspunt dat voorafgaand aan alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd zodat de gevolgen van het verkeer voor de geluidskwaliteit in een vroeg stadium in beeld worden gebracht. Indien niet aan de voorkeurgrenswaarde van 48dB kan worden voldaan, is het beleid voor het vaststellen van hogere grenswaarden van toepassing.

Gelet op de ligging in het buitengebied is het aannemelijk dat de verkeersdruk lager zal zijn dan 500 verkeersbewegingen per dag. Indien de etmaalintensiteit lager is dan 500 vervoersbewegingen per dag is het aannemelijk dat de geluidbelasting op de gevel niet hoger is dan de voorkeurgrenswaarde van 48dB.

Daarbij betreft de Waterlooweg een 30km/uur weg en heeft deze weg daarom geen zone. De Doornseweg (N227) ligt op een afstand van meer dan 600m. Het plangebied ligt daarmee buiten de geluidzone van deze weg. Er zijn daarom geen relevante wegen in het kader van de herontwikkeling van 't Waswater. Nader onderzoek kan daarom achterwege blijven.

6.2 Lucht

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.

Voor stikstof dioxide (NO₂) is een jaargemiddelde grenswaarde van 40microgram per m³ vastgelegd. Voor woonwijken wordt uitgegaan van een basiskwaliteit van 25-30 microgram per m³. Voor fijn stof is een jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ vastgelegd. Voor woonwijken wordt uitgegaan van een basiskwaliteit van 28-30 microgram per m³ en een gebiedsambitie van 26-28 microgram per m³.

Sinds 2010 vindt jaarlijks een monitoring plaats in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Uit de resultaten blijkt dat langs de drukke wegen in Leusden de luchtkwaliteit in belangrijke mate wordt bepaald door de uitstoot van het verkeer (NO₂ en PM10). Voor stikstof dioxide (NO₂) is een jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ vastgelegd. Voor woonwijken wordt uitgegaan van een basiskwaliteit van 25-30 microgram per m³. Voor fijn stof is een jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ vastgelegd. Voor woonwijken wordt uitgegaan van een basiskwaliteit van 28-30 microgram per m³ en een gebiedsambitie van 26-28 microgram per m³. Uit de monitoring van de gemeente Leusden blijkt dat binnen de gemeente de grenswaarden niet worden overschreden. De gemeente Leusden hoeft daarom geen (extra) maatregelen te treffen. Om de luchtkwaliteit niet te laten verslechteren heeft de gemeente een Actieplan Luchtkwaliteit vastgesteld.

6.2.1 Niet in betekenende mate

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

Bij woningbouw geldt dat een bouwplan met minder dan 1500 woningen, gelegen aan één ontsluitingsweg, niet in betekenende mate bijdraagt. Deze gevallen kunnen als gezegd zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Hoewel woningen niet zijn aangemerkt als gevoelige bestemming in het Besluit Gevoelige Bestemmingen Luchtkwaliteit is in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel gekeken naar de afstand van de woningen tot aan rijkswegen en provinciale wegen. De voorziene woning ligt op meer dan 500m van de dichtsbijzijnde provinciale weg (N227) waarvoor geldt dat binnen een afstand van 50m tot de rand van de provinciale weg (artikel 2 lid 1 onder b Besluit Gevoelige Bestemmingen) geen gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderopvangcentra en verzorgingshuizen mogen worden gebouwd indien op die locatie sprake is van een overschrijding of dreigende overschrijding van een grenswaarde plaatsvindt.

Uit de vorige paragraaf is naar voren gekomen dat ter plaatse van de 't Waswater geen sprake is van (dreigende) overschrijding. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen beletsel voor realisatie van het plan.

6.3 Bodem

Het is wettelijk geregeld in de Bouwverordening dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (gemaakt) voor het beoogde doel. Bij iedere nieuwe bouwactiviteit dient daarom de bodemkwaliteit door middel van onderzoek inzichtelijk te worden gemaakt. De onderzoeksresultaten mogen in beginsel niet ouder zijn dan 5 jaar en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden (NEN 5725 voor een historisch onderzoek en NEN 5740 voor een verkennend bodemonderzoek).

In het kader van dit bestemmingsplan is door Grondvitaal BV op 24 oktober 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar eventuele verontreiniging in de grond of het grondwater. De opzet van het onderzoek bestaat uit een NEN 5740 naar onverdachte locaties, NEN 5707 naar de verdachte locatie (dieseltank) en NEN 5897 binnen de halfverhardingslagen (mogelijk asbest). Het volledige bodemonderzoek maakt als Bijlage 4 onderdeel uit van dit plan.

Voor het gehele terrein is er onderzoek gedaan naar de bovengrond, de ondergrond, het grondwater en de aanwezigheid van asbest. Binnen de onderzoeken zijn, op één plaats na, geen concentraties van verontreiniging aangetroffen die een belemmering vormen voor de gewenste plannen. Apart onderzoek naar de dieseltank heeft uitgesloten dat op die locatie vervuiling aanwezig is.

Alleen in bovengrondmengmonster 2 is een sterke verontreiniging met lood aangetroffen. Om vast te kunnen stellen in welke boring de verontreiniging zich bevindt is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek is geen aanleiding gevonden om op de onderzoekslocatie een ernstige bodemverontreiniging te veronderstellen. Er is slechts in 1 boring een lichte verontreiniging aangetroffen met lood. Met betrekking tot de voorgenomen bouwactiviteiten zijn in dit verband geen beperkingen aan te geven.

Concluderend kan worden gesteld dat bodem geen belemmering oplevert voor de gewenste ontwikkeling van het perceel.

6.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het Besluit Externe Veiligheid zijn de risiconormen voor bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Het besluit heeft tot doel om zowel individuele burgers, als groepen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het besluit naleven bij het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van milieuvergunningen.

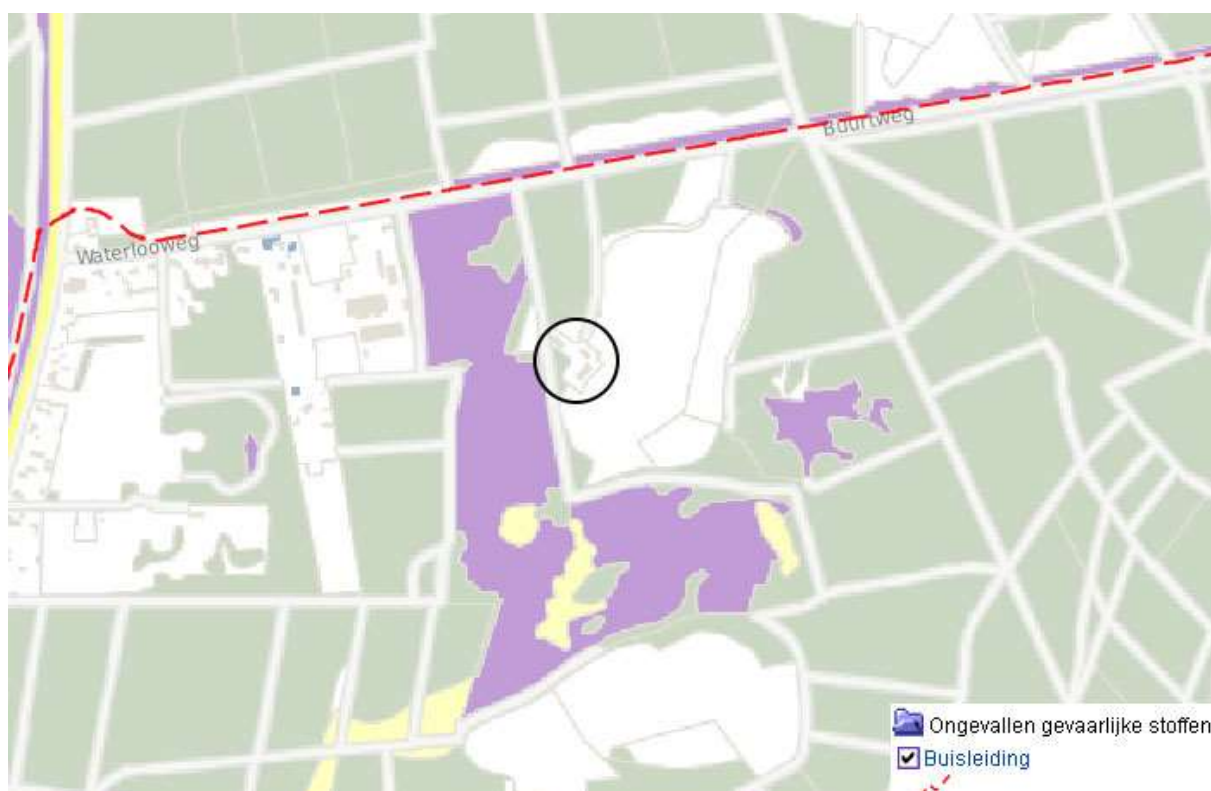
In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord. Woningen worden in het Bevi aangemerkt als 'kwetsbaar object'.

Voor 't Waswater is relevant dat de locatie in het invloedsgebied van een hoge druk aardgastransportleiding liggen (zie afbeelding 28). De risico's van buisleidingen bestaan uit het risico op beschadiging. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50mm en een druk van 16bar, alle buisleidingen voor brandbare stoffen vanaf een diameter van 100mm en overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5m afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het Plaatsgebonden Risico 10-6.

De bouw van één woning heeft geen gevolgen voor het groepsrisico. Er is gelet op de afstand tot de buis (meer dan 100m) geen plaatsgebonden risico aanwezig. Er is om die reden geen risicoberekening uitgevoerd.



Afbeelding 28: ligging buisleidingen ten opzichte van plangebied 't Waswater
bron: www.risicokaart.nl

Raadpleging van de risicokaart leert verder dat zich in de buurt van de locaties waar nieuwbouw plaatsvindt, geen risicovolle inrichtingen bevinden. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen die uitvoering van de plannen in de weg staat.

6.5 Bedrijven en milieuzonering

6.5.1 Beleidskader

Bestemmingsplannen moeten aantonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) (editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). Een indicatie van richtafstanden bij verschillend bedrijfstypes is weergegeven in onderstaande tabel.

categorie	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300

In gebieden met functiemenging, zoals binnensteden, kunnen sommige soorten bedrijven aanpandig of inpandig aan woningen grenzen. Dit is in dat soort gebieden vaak al de praktijk. Ook kan gekeken worden naar de specifieke situatie bij een bedrijf: als een bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' bedrijf uit de VNG handreiking, of als het bedrijf al beperkt wordt door bestaande woningen in de buurt, kan een andere afstand worden aangehouden. Een afwijkende afstand wordt onderbouwd met onderzoek dat aantoonst dat met die afstand een goed woon- en leefklimaat behouden blijft.

6.5.2 Agrarische bedrijven

Sinds 1 januari 2007 is de Wet Geurhinder en Veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader bij veehouderijen en hun omgeving. De wet biedt gemeenten de mogelijkheid een eigen geurbeleid te voeren en daarmee, binnen de gestelde kaders, af te wijken van de wettelijke normen. Daarvoor moet op gebiedsniveau worden gezocht naar normen die passen bij de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De gevonden normen moeten in een gemeentelijke geurverordening worden vastgelegd en worden onderbouwd met een gebiedsvisie. De gemeente Leusden heeft geen geurverordening en ook geen gebiedsvisie vastgesteld. Daarmee gelden voor dit plan de normen uit de Wgv.

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 50m. 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 die onderdeel waren van een veehouderijbedrijf dat op of na 19 maart 2000 is gestaakt. 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.

Ook voor veehouderijbedrijven waarbij dieren aanwezig zijn waarvan een geuremissie is vastgesteld, gelden afstandsnormen. De afstand tussen gevels van diervverblijven voor dieren waarvoor een geuremissie is vastgesteld en de gevels van geurgevoelige objecten dient minimaal 25m te zijn.

De plannen voorzien in de bouw van 1 nieuwe woning op een voormalig agrarisch erf. De afstand tot het dichtstbijzijnde relevante bedrijf, de manege op Waterlooweg 32, bedraagt meer dan 200m en dit is meer dan de noodzakelijke 50 meter. Er wordt derhalve voldaan aan de voorwaarden als genoemd in artikel 14 lid 2 Wgv. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich ook geen andere bedrijven die een belemmering kunnen zijn voor de realisatie van het plan.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.

6.5.3 Overig

In de directe omgeving van het plangebied, nabij de varkensschuur, is een geluidgolventestcentrale aanwezig. Hiervoor is op 27 november 2007 een tijdelijke vergunning verleend. In mei 2012 is deze tijdelijke vergunning omgezet naar een permanente vergunning.

Deze inrichting kan worden aangemerkt als een zendinstallatie voor FM en TV (SBI-code 61-B1) met een grootste hindercontour van 10m. De afstand tot de bestaande woning bedraagt circa 80m en is maatgevend omdat de nieuwe woning op nog grotere afstand ligt.

De aanwezigheid van de geluidgolventestcentrale vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

6.6 Vormvrije mer

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die dus alle drie moeten worden getoetst. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft.

Toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Hiermee toetst men of het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er verschillende mogelijkheden:

1. Het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig.
2. Er geldt een m.e.r. beoordelingsplicht.

Voor het antwoord op de vraag in hoeverre bij het betreffende plan of besluit sprake is van een m.e.r.-plicht, zijn de volgende opties denkbaar:

- a. Voor een plan als bedoeld in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht.
- b. Als het plan of besluit wel de activiteiten omvat uit kolom 1, maar beneden de drempelwaarden ligt zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd.
- c. Als de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit niet genoemd wordt in het Besluit m.e.r.: geldt er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.
 - a. Indien bij een toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling vergt in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is het opstellen van een m.e.r. mogelijk verplicht vanwege de hierin opgenomen activiteit(en).

Daarnaast geldt dat een plan of besluit ook m.e.r. plichtig kan zijn op grond van de provinciale milieuverordening. Door Provinciale Staten kunnen hierin aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject conform categorie D11.2 uit de D-lijst in de bijlage bij het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Gelet op het beperkte karakter (1 nieuwe woning) van de ontwikkeling in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. (2000, respectievelijk 4000 of meer woningen), de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten is aannemelijk dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Een m.e.r. is daarom niet uitgewerkt. Wel zijn de milieugevolgen van het plan inzichtelijk gemaakt in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening'.

6.7 Verkeer en mobiliteit

Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (artikel 1.6 PRV) dient een mobiliteitstoets te worden uitgevoerd om de verkeerseffecten van de beoogde plannen inzichtelijk te maken. Doel van het onderzoek 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 Waterlooweg, die uitkomt op de Doornseweg. De Waterlooweg is een 30km/uur weg die ter hoogte van het plangebied is afgesloten voor doorgaand autoverkeer.

Voor de ontsluiting van de nieuwe woning zal gebruik worden gemaakt van de bestaande inrit die via het erf toegang biedt tot beide woningen. De aansluiting op de Waterlooweg blijft daardoor ongewijzigd. De toename van het verkeer dat gebruik maakt van deze toegangsweg is beperkt omdat het slechts één nieuwe woning betreft. Bovendien komt het agrarische werkverkeer van het voormalig agrarisch bedrijf te vervallen.

Voor de beoogde functie zijn kentallen gebaseerd op de CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". 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.

Gelet op de functie en capaciteit van de Waterlooweg en de Doornseweg kan worden gesteld dat de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde functiewijziging niet zal leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling of een verslechtering van de verkeersveiligheid.

Het erf biedt voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren.

6.8 Duurzaamheid

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

Ook in de Provinciale Ruimtelijke Verordening is bepaald dat in de toelichting op een plan inzichtelijk dient te worden gemaakt op welke wijze rekening wordt gehouden met energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen. Het algemene kader voor het milieu- en duurzaamheidsbeleid van de gemeente Leusden is opgenomen in het Milieubeleidsplan 2009 - 2015. Daarnaast heeft de gemeente Leusden de Dynamische Duurzaamheidsagenda Leusden 2016-2030 vastgesteld. De ambities van de gemeente richten zich op het ontwikkelen van een goed en duurzaam leefklimaat.

6.8.1 Dynamische Duurzaamheidsagenda Leusden 2016 - 2030

De Dynamische Duurzaamheidsagenda komt voort uit de opdracht vanuit 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. verdeling van middelen.

In de Duurzaamheidsagenda is de ambities 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 dat nieuwbouw duurzaam, dus energie neutraal 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 duurzame energie (ISDE) voor bedrijven en particulieren. Daarnaast is er een toenemend aantal crowdfunding initiatieven gericht op duurzame energieprojecten.

De nieuwe woning zal in eigen beheer door de koper / erfpachter worden gebouwd. Er worden vanuit de grondeigenaar geen specifieke aanvullende eisen met betrekking tot duurzaamheid opgelegd.

6.9 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieu aspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

6.9.1 Buis- en transportleidingen

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt niet dat ter plaatse van het plangebied buis- of transportleidingen aanwezig zijn, anders dan de gebruikelijke huisaansluitingen. Teneinde inzicht te verkrijgen in de eventuele aanwezigheid van kabels en leidingen in het plangebied zal in het kader van de bouwaanvraag een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is, zijn beschreven in paragraaf 6.4.

6.10 Conclusie

Voor onderhavig plan zijn de volgende milieuaspecten (oriënterend) beschreven: geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, milieuzonering van bedrijven, duurzaamheid en mobiliteit. Geen van deze aspecten leidt tot belemmeringen die uitvoering van het plan in de weg staan. Concluderend kan worden gesteld dat er op het gebied van milieu geen belemmeringen zijn aangetroffen.

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 grondwatertoestand 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 21e eeuw" van de Commissie Waterbeheer 21e 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 de 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 meegekoppeld 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

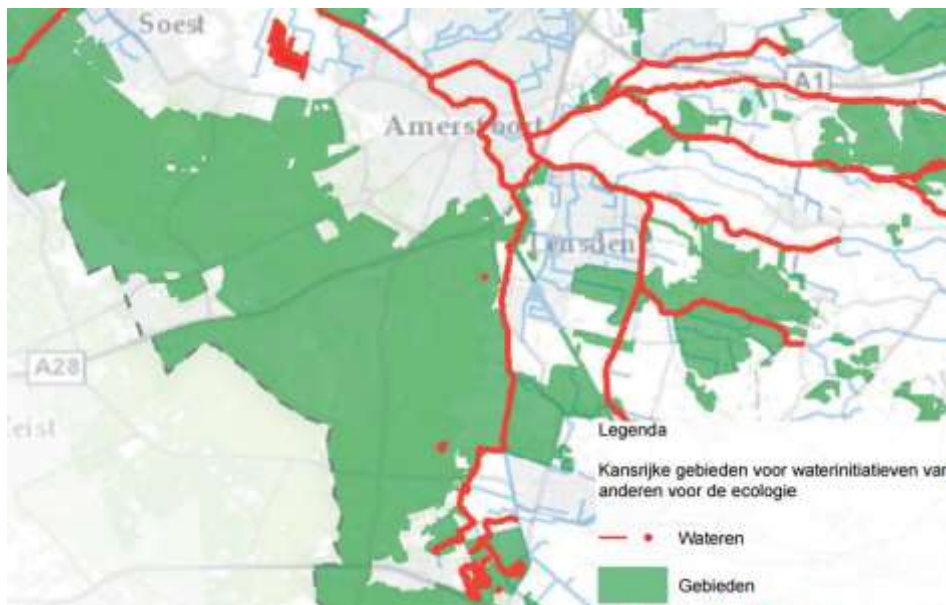
Op 30 september 2015 is het Waterbeheerplan 2016 - 2021 vastgesteld door het bestuur van Waterschap Vallei en Veluwe. Het Waterschap geeft zijn taken ten aanzien van waterbeheer vorm in de drie programma's waterveiligheid, waterketen en watersysteem. Watersysteem is opgesplitst in landelijk gebied, stedelijk 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 hoofddoelstellingen 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.

Voor onderhavig plan is de waterveiligheid van belang. In het plangebied is een kleine kans op overstroming aanwezig. Tevens vormt Landgoed Den Treek - Henschoten en 't Waswater een kansrijk gebied voor initiatieven van anderen voor ecologie (zie afbeelding 29).



Afbeelding 29: Kansrijke gebieden voor waterinitiatieven
Bron: Waterschap Vallei en Veluwe

7.4 Drinkwaterwinning

De Utrechtse Heuvelrug vormt een belangrijk intrekgebied voor de aanvulling van grondwater. deze grondwatervoorraad is van belang voor zowel de grondwaterwinningen als voor de natuur aan de flanken van de Utrechtse Heuvelrug. De bodemopbouw en de sterke inziging maken het gebied zeer kwetsbaar voor verontreinigingen. Om de bodem en het grondwater te beschermen heeft de Utrechtse Heuvelrug bijzondere aandacht nodig. De provincie Utrecht heeft daartoe een beschermingsvisie ontwikkeld voor dit gebied. Het infiltratiegebied is ruimtelijk beschermd via de PRS en de PRV. Hierin is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen in het infiltratiegebied geen bedreiging mogen vormen voor de grondwaterkwaliteit.

Om de waterwinningen adequaat te kunnen beschermen zijn de milieubeschermingsgebieden voor grondwater verdeeld in verschillende zones met een afnemend beschermingsregime:

1. waterwingebieden
2. grondwaterbeschermingsgebieden
3. boringsvrije zones
4. 100-jaarsaandachtsgebieden

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied.

Om de grondwatervoorraad op peil te houden is het van belang om afstromend hemel- en wegwater niet te lozen op het riool, maar zoveel mogelijk te infiltreren in de bodem. Belangrijk hierbij is dat verontreinigd afstromend water niet wordt afgekoppeld. Hemelwater kan verontreinigd raken zodra het op verhard oppervlak terecht komt. De mate van verontreiniging hangt af van het type verharding en de activiteiten die kunnen plaatsvinden. Op basis van de Handreiking grond- en oppervlaktewater is een inschatting gemaakt van de gevolgen van het plan in het licht van het beschermingsgebied voor waterwinningen.

In de bestaande situatie is ter plaatse van het plangebied de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan. Op grond van de planregels is intensieve veehouderij, het fokken en mesten van eenden, ganzen en kalkoenen in de open lucht en van pelsdieren, alsmede vis-, wormen en madenkwekerijen niet toegestaan. In het verleden was hier een gemengd bedrijf met varkens en koeien gevestigd. Deze agrarische bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd en zullen met het plan worden vervangen door een woonfunctie. Uit de handreiking blijkt dat wonen niet als risicovolle activiteit wordt gezien in relatie tot het grondwater.

Voor onderhavig plan is van belang dat in de bouw van de nieuwe woning geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper of zink.

7.5 Watertoets

Afvalwater

De gemeente draagt zorg voor de inzameling van afvalwater. Een aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel dient altijd in overleg met en/of uitgevoerd door de gemeente plaats te vinden. De landelijke wet- en regelgeving hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het uitgangspunt dat de perceeleigenaar het hemelwater zoveel mogelijk zelf moet verwerken (bergen/infiltreren). De gemeente bepaalt in welke situaties de perceeleigenaar het regenwater zelf moet verwerken. Als het regenwater niet (geheel) op eigen terrein verwerkt kan worden, treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. De gemeente kan hiervan afwijken en geeft dan aan hoe het overtollige hemelwater afgevoerd zal worden.

Hemelwaterkwaliteit

Geadviseerd wordt om afstromend regenwater, in afwachting van infiltratie, tijdelijk te bergen in een bergingsvoorziening (bijvoorbeeld een vijver, een zakput, een bergende en infiltrerende verharding van klinkers, e.d.). Het onderhoud en de aanleg van de berging- en infiltratievoorzieningen is een taak voor de gebouw- of perceeleigenaar.

Grondwaterkwaliteit

De perceeleigenaar is verantwoordelijk voor de grondwaterkwaliteit onder het eigen perceel. Eis is dat het afkomend regenwater niet verontreinigd is of verontreinigd kan raken zodat bodemverontreiniging bij de infiltratiepunten wordt voorkomen. Hiervoor is het belangrijk geen onbehandeld koper, zink, lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en andere uitlogende (bouw)materialen toe te passen op oppervlakken/straatmeubilair die in aanraking komen met regen- en/of grondwater. Om grondwateroverlast te voorkomen wordt geadviseerd om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand te bouwen. Geadviseerd wordt om bij de uitwerking van het bouwplan aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater mee te nemen en te beschouwen in relatie tot de grondwaterstanden. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden vermeden. 'grondwaterneutraal' te bouwen

Digitale watertoets

Tevens is een digitale watertoets uitgevoerd. De resultaten van deze toets zijn als bijlage 5 opgenomen bij deze partiële herziening. Uit de digitale watertoets is naar voren gekomen dat het plan geen (primaire) waterbelangen raakt. Het bebouwd / verhard oppervlak neemt af ten opzichte van de bestaande situatie.

7.6 Riolering

Het plangebied is aangesloten op de riolering. De nieuwe woning zal voor het huishoudelijk afvalwater eveneens worden aangesloten op de riolering. De capaciteit van de riolering was afgestemd op het gebruik als boerderij. In de nieuwe situatie wordt hier een extra woning gebouwd. Het is daarom aannemelijk dat de capaciteit van het rioolstelsel voldoende is om de beoogde woning aan te kunnen sluiten op het bestaande rioolstelsel.

7.7 Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat het plan een klein waterbelang raakt. Mits het hemelwater wordt afgekoppeld en geen uitlogende materialen worden toegepast, vormt het aspect water geen belemmering voor uitvoering van de gewenste plannen.

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. De begrenzing van het plangebied komt overeen met de begrenzing van het gebied dat conform de in het convenant gemaakte afspraken is omgevormd naar nieuwe natuur. De nieuwe woonbestemmingen zijn binnen het voormalige agrarische bouwperceel geprojecteerd. De overige (voormalig agrarische) gronden hebben de bestemming "Natuur" gekregen. Tevens is de voormalige varkensstal die buiten het bouwvlak ligt, maar die in het vigerende bestemmingsplan geen zelfstandige regeling kent, in dit bestemmingsplan positief bestemd.

In het plangebied komen de volgende bestemmingen voor: "Natuur" en "Wonen". Daarnaast komen de volgende dubbelbestemmingen voor: "Waarde - Archeologie middelhoge verwachting" en "Waarde - Landgoed".

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

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. Alle bestemmingsvoorschriften kennen 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 het betreffende perceel 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 figuur 'gevellijn' ter plaatse van het plangebied en de hooibergen die als 'bijgebouw' bij de woning zijn aangeduid en via een lijnfiguur 'relatie' met het bestemmingsvlak voor de woning zijn verbonden.

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: "Natuur" en "Wonen". Overeenkomstig het archeologie beleid van de gemeente zijn de gronden tevens voorzien van de dubbelbestemming: "Waarde - Archeologie middelhoge verwachting". Ook hebben de gronden de dubbelbestemming "Waarde - Landgoed".

Ter plaatse van het plangebied zijn vier bestemmingsvlakken opgenomen met de bestemming "Wonen". Twee daarvan betreffen de boerderij en het bouwperceel voor de nieuwe woning. Per bestemmingsvlak "Wonen" is maximaal 1 woning toegestaan. De andere twee vlakken zijn opgenomen ter plaatse van de twee hooibergen en zijn voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw'; hier kan geen woning worden gebouwd. De bouwvlakken van de woningen zijn door middel van een verbindingsteken aan die van de hooibergen gekoppeld. Gevolg hiervan is dat de hooibergen worden beschouwd als bijgebouw bij de woningen.

De bestemmingsvlakken voor de bestemming "Wonen" hebben, inclusief het vlak voor de hooiberg, een maximale oppervlakte van 800m². De overige gronden binnen het voormalig bouwvlak hebben mede naar aanleiding van de in het kader van het convenant gerealiseerde nieuwe natuur de bestemming "Natuur" gekregen. Het agrarisch bouwvlak is vervallen. Wel heeft de bestaande varkensschuur binnen de bestemming "Natuur" de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - beheersschuur" gekregen. Het landgoed kan daardoor de voormalige varkensschuur in stand houden en inzetten als beheersschuur voor het landgoed.

De inhoud van de nieuwe woning is gemaximeerd tot 660m³. Bijgebouwen zijn in beginsel toegestaan tot 50m² en via het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid kan omgevingsvergunning worden verleend voor een oppervlakte van 80m². Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven waarbinnen gebouwen moeten worden gebouwd. Voor zover relevant zijn de flexibiliteitsbepalingen uit het bestemmingsplan Buitengebied 2009 hier overgenomen.

Teneinde te borgen dat voldaan wordt aan de voorwaarde dat de voormalige (bedrijfs)bebouwing is gesloopt voordat de nieuwe woning kan worden gebouwd, is in de regels een voorwaardelijke (sloop)verplichting opgenomen. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning een inrichtingsvoorstel dient te worden overgelegd waaruit blijkt dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast is de verplichting opgenomen dat de betreffende inrichting in stand dient te worden gehouden.

Overeenkomstig het archeologisch beleid van de gemeente is aan beide percelen een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie middelhoge verwachting" toegekend die overeenkomt met de verwachtingswaarde voor het betreffende perceel.

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

9.1 Financiering

De gronden waarop de voorgenomen nieuwbouw is geprojecteerd, zijn eigendom van Landgoed Den Treek - Henschoten. De realisatie van het plan vindt plaats voor rekening en risico van initiatiefnemer. De nieuwe woning wordt voor rekening en risico van de nieuwe gebruikers van de woning gebouwd 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, waaronder mede begrepen eventuele planschade. De afspraken hierover zijn worden vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. Op deze manier is kostenverhaal anderszins verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a Wro. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Hoofdstuk 10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal overeenkomstig de daarvoor geldende procedures voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. De directe omwonenden zijn door het landgoed geïnformeerd over de plannen.

Tevens zal het plan worden toegezonden aan de volgende bestuurlijke vooroverleg partners: Provincie Utrecht en Waterschap Vallei en Veluwe.

De resultaten van de inspraak en het bestuurlijk vooroverleg zullen waar nodig in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Bijlagen

Bijlage 1 Convenant Den Treek - Henschoten

Bijlage 2 Nadere uitwerking Principeverzoek

Bijlage 3 Ecologisch onderzoek

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Watertoets

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

Het bestemmingsplan Buitengebied herziening Waterlooweg 36 - 't Waswater met identificatienummer NL.IMRO.0327.178-0301 van de gemeente Leusden.

1.2 *bestemmingsplan*

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 *aanduiding*

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

1.4 *aanduidingsgrens*

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 *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*

Eén 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 and 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 eigenaren / 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 *beheerschuur*

Een niet voor bewoning bestemd gebouw ten behoeve van landschaps- en natuurbeheer.

1.10 *bestemmingsgrens*

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 *bestemmingsvlak*

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 *bouwen*

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

1.13 *bouwgrens*

De grens van een bouwvlak.

1.14 *bouwperceel of bebouwingsvlak*

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

1.15 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.16 bouwvlak

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

1.17 bouwwerk

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

1.18 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 of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.19 bijgebouw

Een bij een woning behorend gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte, dat indien het vrijstaat van de woning, niet voor bewoning is bestemd.

1.20 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.

1.21 gebouw

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

1.22 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.

1.23 hoofdgebouw

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

1.24 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.

1.25 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.

1.26 onderkomen

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

1.27 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.

1.28 overig bouwwerk

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

1.29 paardenbak

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

1.30 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.

1.31 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.

1.32 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.

1.33 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.34 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.

1.35 voorgevelrooilijn

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

1.36 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 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding van de ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, met inbegrip van bos,
- b. de instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. de instandhouding van de onverharde uitvoering van aldaar voorkomende onverharde wegen;
- d. extensieve openlucht recreatie, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, ruiterspaden en picknickplaatsen.

3.2 Bouwregels

- a. op en in de gronden als bedoeld in 3.1 mogen uitsluitend andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3m;
- b. in afwijking van het hier bepaalde **onder a** is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Natuur - beheerschuur' een gebouw toegestaan met een maximum oppervlak van 112m² en een bouwhoogte van maximaal 6m en een goothoogte van maximaal 3m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2 **onder a** en toestaan dat een gebouw wordt gebouwd ten dienste van de bestemming, zoals een berging met dien verstande dat:

- a. het aantal gebouwen per oppervlakte-eenheid van 25ha van gronden als bedoeld in 3.1 ten hoogste 1 mag bedragen;
- b. de oppervlakte van een gebouw niet meer mag bedragen dan 30m² en de goothoogte niet meer dan 2,5m.

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

3.4.1 Verbodsbepaling

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 aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- f. werken en werkzaamheden zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten, die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben;
- g. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

3.4.2 *Uitzondering op de verbodsbepaling*

Het in 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;
- c. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwpercelen zijn begrepen;
- d. het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
- e. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- f. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1, bij d, voor zover daarvoor een bouwvergunning is vereist;
- g. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen.

3.4.3 *Toetsingsgronden vergunningverlening*

- a. Werken en werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- b. Burgemeester en wethouders toetsen een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.4.1 in voorkomend geval aan het bepaalde in het Landschaps Ontwikkelingsplan (september 2005).

3.4.4 *Advies*

Burgemeester en wethouders kunnen indien zij dat nodig achten, advies inwinnen bij een door hen aan te wijzen kundige, alvorens omgevingsvergunning te verlenen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met bijbehorende tuinen, erven en toegangswegen;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-bijgebouwen' voor de plaatsing van bijgebouwen in de vorm van een hooiberg.

4.2 Bouwregels

4.2.1 algemeen

Op en in de 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. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gevellijn' dient de nokrichting van het hoofdgebouw parallel aan de gevellijn te worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gevellijn' dient de dichtstbijzijnde gevel te worden aangemerkt als 'voorgevel';
- e. 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;
- f. de inhoud van een woning mag niet meer dan 660m³ bedragen, of niet meer dan de bestaande inhoud indien die meer dan 660m³ bedraagt;
- g. 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;
- h. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd in de vorm van een hooiberg;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 50m² bedragen, onverminderd het bepaalde **onder k**;
- j. naast het bepaalde onder h, 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 k**;
- k. de oppervlakte van een overkapping met een open constructie mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- l. van de bij een woning behorende gronden als bedoeld in lid 4.1, mag ten hoogste 20% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, waaronder begrepen de gebouwen als bedoeld in lid 4.2.1, **onder c**;
- m. 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 **h, i en j**, dan is die bestaande oppervlakte als maximum toegestaan, zo nodig in afwijking van het bepaalde **onder k**;
- n. 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	3m	5m
gebouwen als bedoeld in 4.2.1 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	-	6

- o. in afwijking van het bepaalde **onder n** gelden ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bijgebouw' de goot- en bouwhoogte zoals deze aanwezig waren tijdens de terinzagelegging van het ontwerp van het plan als maximaal toelaatbaar.

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 voorwaarde:

- a. een aanvraag voor omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan alleen worden verleend indien door aanvrager een sloopmelding is gedaan voor het slopen van de bestaande (voormalige agrarische bedrijfs)bebouwing. Indien de te slopen bebouwing een woning betreft dient de bestaande woning binnen een maand gesloopt te zijn nadat de nieuwe woning door de Afdeling Toezicht en Handhaving gereed is gemeld;
- b. bij de aanvraag voor omgevingsvergunning voor het bouwen van een (nieuwe) woning dient door aanvrager een terreininrichtingsplan te worden overgelegd waaruit blijkt dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing; dit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, die daarover advies kunnen inwinnen.

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 f** en toestaan dat de goothoogte en bouwhoogte wordt vergroot tot respectievelijk 6 en 10 meter;
- b. artikel 4.2.2 **onder i** en toestaan dat bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd tot:
 1. een oppervlakte van maximaal 80m², onverminderd het bepaalde onder 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 gronden en bouwwerken als of ten behoeve van bedrijfsmatige vuurwerkopslag;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden als:
 1. stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer-en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 3. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
 4. voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen
 5. paardenbak voor zover deze gronden zijn gelegen buiten het bouwvlak.

4.5.3 *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, vakantieappartementen 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 middelhoge verwachting

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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 bestemmingen(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:

- er geen archeologische waarden worden geschaad, of
- d. 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:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- 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; het ophogen van de bodem met meer dan 30cm;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 30cm;
- c. 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;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 30cm;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 30cm en het aanleggen van diepwortelende beplanting;
- f. het omzetten van gras naar bouwland;
- g. 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 5.3.2 **onder a** beschreven verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport geldt niet indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

5.3.3 verlening vergunning

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

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

5.3.4 voorwaarden verlening vergunning

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

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

5.3.5 weigering

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

5.3.6 uitzondering

Het in 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500m².

Artikel 6 Waarde - Landgoed

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

6.2 Bouwregels

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

6.3 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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 de regels van het wijzigingsplan "Buitengebied herziening Waterlooweg 36 - 't Waswater" van de gemeente Leusden.