Gemeente Leusden
Ingekomen
26 MAART 2020
Reg.nr.:

PLANOLOGISCHE VERKENNING AANKNOPINGSPUNTEN ONTWIKKELING TINY HOUSES

Maanweg, Leusden

Landgoed Den Treek-Henschoten

20 november 2019

COLOFON

opdrachtgever

Landgoed Den Treek-Henschoten N.V.
Treekerweg 11 a
3832 RS Leusden

via

't Schoutenhuis
Voorstraat 12
3931 HD Woudenberg

T (033) 286 11 66
E info@schoutenhuisbv.nl

adviseur

Adviesbureau Haver Droeze bnt
Muurhuizen 165
3811 EG Amersfoort

T (033) 461 35 35
F (033) 465 18 98
E info@haverdroeze.nl

© Niets uit deze uitgave mag, geheel noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. De uitgever heeft ernaar gestreefd de auteursrechten van afbeeldingen in deze uitgave te regelen volgens de wettelijke bepalingen. Degene die desondanks meent zekere rechten te kunnen doen gelden, wordt verzocht zich tot de uitgever te wenden.

INHOUD

1. INLEIDING 5

2. BELEID 7

2.1 Locatie 7

2.2 Vigerend bestemmingsplan 7

2.3 Omgevingsvisie Stedelijk & Landelijk Gebied Gemeente Leusden 9

2.4 Provinciaal Beleid – Provinciale Ruimtelijke Omgevingsvisie 12

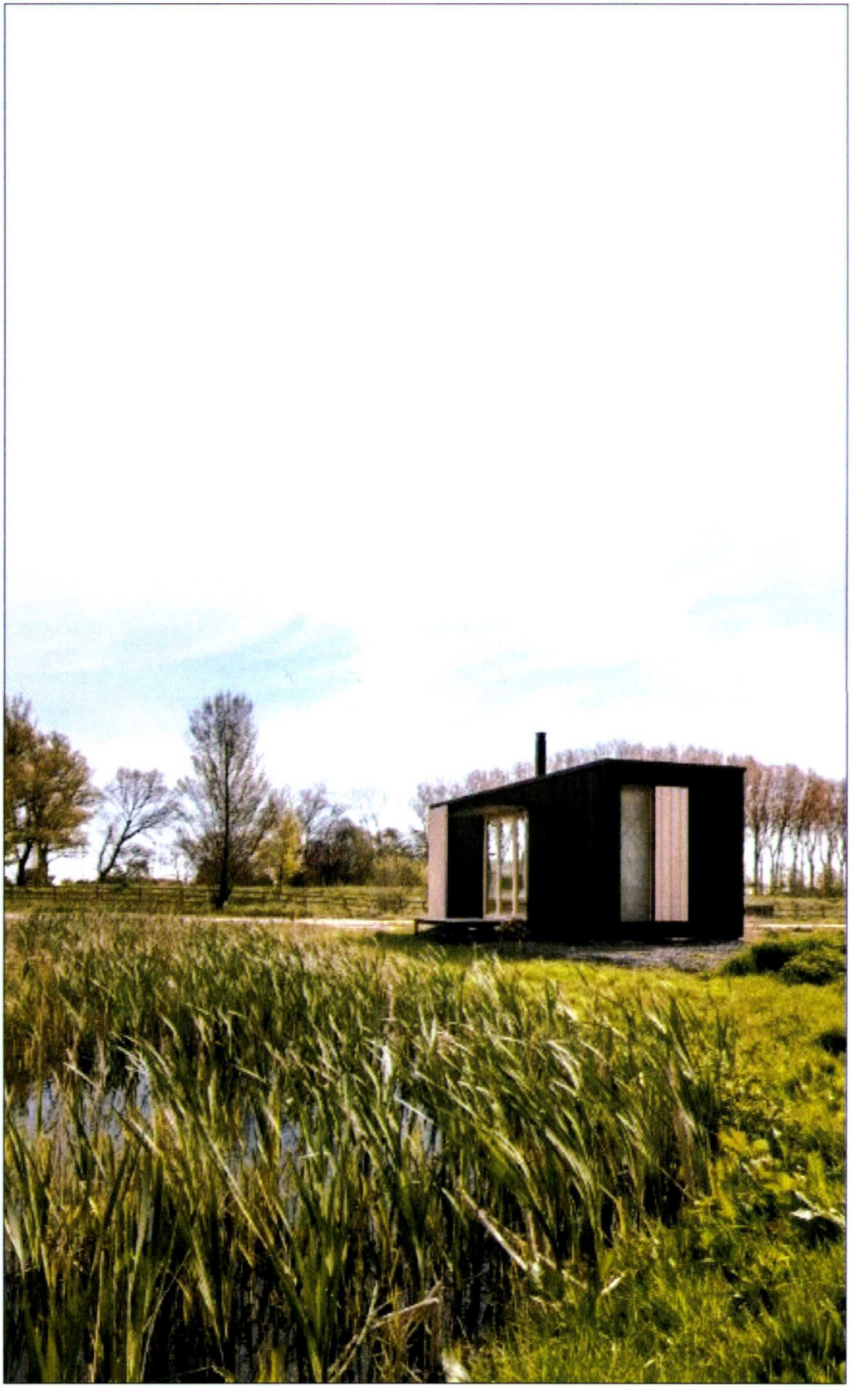
3. RUIMTELIJKE ANALYSE 15

3.1 LANDSCHAP 15

3.2 STEDELIJKE ONTWIKKELING 17

3.3 INRICHTINGSPRINCIPES TINY HOUSES 19

4. SAMENVATTING EN CONCLUSIE 21



1. INLEIDING

Op verzoek van Landgoed Den Treek – Henschoten NV is een verkenning uitgevoerd naar de planologische aanknopingspunten voor de invulling van een perceel aan de Arnhemseweg in Leusden met een aantal zogenaamde 'tiny houses'.

'Tiny houses' zijn een relatief nieuw fenomeen in Nederland; de Tiny House Movement is ontstaan in Amerika. De 'Tiny House Movement' draait om de filosofie dat mensen genoegen nemen en een leven creëren dat draait om dat wat werkelijk belangrijk is. Centrale vraag daarbij is: hoeveel ruimte heb je nodig om prettig te kunnen leven zonder overtollige ballast? Centrale begrippen daarbij zijn tevens: hoe kan je je woonsituatie zo gezond, milieuvriendelijk en vrijheidsbevorderend mogelijk inrichten? Het minimaliseren van de ecologische footprint en het in evenwicht leven met de natuur vormt daarbij vaak, maar niet altijd, een uitgangspunt.

Tiny Houses zijn kleinschalige (circa 50m^2), maar toch volwaardige primaire woningen. Bij het ontwerp en de bouw wordt slim gebruik gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën. De huizen zijn vaak verplaatsbaar en staan op een (tijdelijke) fundering, maar vaak ook op wielen.

Het principe van kleinschalig wonen in evenwicht met de natuur zijn principes die aansluiten bij de principes van een landgoed. Daarnaast is het landgoed van mening dat de ontwikkeling van tiny houses ook in maatschappelijk opzicht meerwaarde oplevert: er wordt ruimte gecreëerd voor een doelgroep waarvoor binnen Leusden (nog) geen locatie c.q. aanbod beschikbaar is. De opbrengsten vormen bovendien een bron van inkomsten voor het landgoed waarmee niet alleen wordt bijgedragen aan de instandhouding van het landgoed, maar waaruit ook nieuwe investeringen kunnen worden gedaan in de natuur. Reden waarom het landgoed de haalbaarheid van een dergelijke invulling binnen haar grenzen wil onderzoeken.

In deze notitie is aan de hand van het vigerende beleid van de gemeente en de provincie Utrecht een verkenning uitgevoerd naar de (planologische) haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Daartoe wordt eerst stilgestaan bij de locatie en het vigerende beleid. Vervolgens zijn de bestaande landschappelijke kwaliteiten beschreven.

2. BELEID

2.1 Locatie

De locatie die het landgoed beschikbaar heeft voor de ontwikkeling van tiny houses, ligt in Leusden Zuid aan de Arnhemseweg (zie afbeelding 1). Het perceel wordt aan de westzijde begrensd door de Heiligenbergerbeek en aan de oostzijde door de bebouwing aan de Maanweg. Het perceel heeft een eigen toegang tot de Maanweg en is in gebruik als grasland zonder bebouwing. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Leusden, sectie K, nummer 21 en heeft een oppervlakte van 1,24ha.

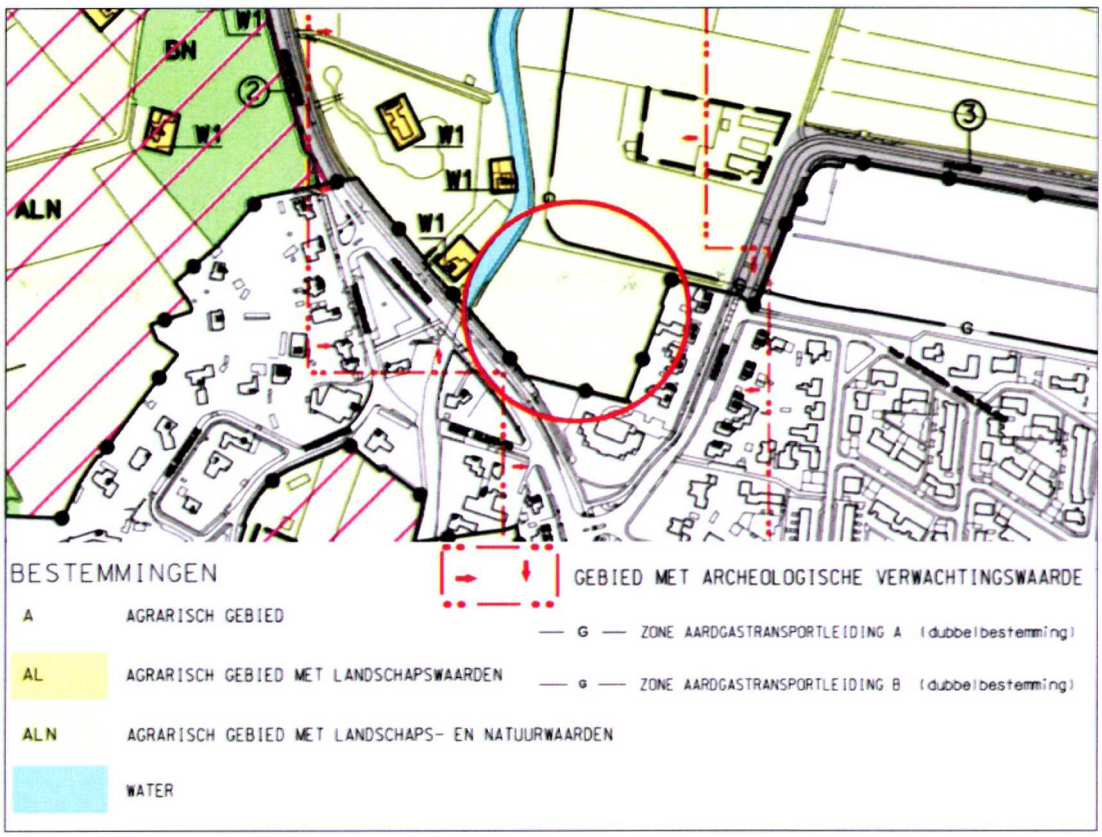
Afbeelding 1: ligging zoekgebied
Bron: maps.google.nl

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Op het perceel is het Bestemmingsplan Buitengebied 2009 van toepassing (onherroepelijk 2 december 2010). Het perceel heeft daarin een agrarische bestemming met landschaps- en natuurwaarden. De woonbebouwing langs de Maanweg is opgenomen in het bestemmingsplan 'Leusden- Zuid' en heeft daarin een woonbestemming (W1). Voor het buurtschap Bavoort geldt het bestemmingsplan 'Buurtschappen'. Langs de weg tot aan de beek is een bestemming 'Groen' aangegeven rondom een bestemming 'Water'(=-bermsloot).

Binnen de bestemming Agrarisch met landschaps- en natuurwaarden (artikel 6) zijn de gronden bestemd voor 'agrarische bedrijvigheid' (geen intensieve veehouderij) en de instandhouding van de daar voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, waaronder begrepen geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, cultuurhistorische, cultuurhistorische, landschapsecologische en biologische waarden.

Er is geen bouwvlak aangewezen. Buiten bouwpercelen mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals delen van aangrenzende bruggen, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, kuilvoeropslag, andere silo's of windturbines worden gebouwd. Nieuwe bebouwing in de vorm van 'tiny houses' (woonfunctie) is gelet op de agrarische bestemming én het ontbreken van een bouwvlak niet in overeenstemming met de huidige bestemming. Om bebouwing en gebruik ten behoeve van wonen mogelijk te maken zal zodoende een procedure doorlopen moeten worden.



Afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2009 (zoekgebied is rood omcirkeld)

Ter bescherming van de landschaps- en natuurwaarden is een aanlegvergunningenstelsel (artikel 28) opgenomen voor werken en werkzaamheden, zoals het aanleggen en verharden van wegen en paden, het verlagen van de bodem, afgraven en ophogen, het aanleggen en dempen van watergangen, het aanbrengen van ondergrondse leidingen, het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden, het uitvoeren van werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen en het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

Voor een inrichting van het perceel met nieuwe bebouwing zullen diverse onderzoeken moeten worden gedaan naar de in het gebied voorkomende landschaps- en natuurwaarden en de effecten van de beoogde ontwikkeling op deze waarden. Voor vrijwel alle ingrepen die samenhangen met de ontwikkeling van (woon)bebouwing is op grond van het bestemmingsplan een aanlegvergunning vereist

Verder is van belang dat het perceel is aangeduid als een perceel met 'archeologische verwachtingswaarde'. Gevolg is dat voor bodemingrepen die een grotere oppervlakte beslaan dan 100m² en dieper de grond ingaan 0,3m een onderzoeksverplichting geldt naar aanwezige of verwachte aanwezige archeologische waarden. Indien de tiny houses worden voorzien van een fundering zal archeologisch onderzoek moeten worden verricht.

Ten slotte ligt aan de noordzijde van het perceel een aardgastransportleiding. In het bestemmingsplan is het leidingtracé voorzien van een dubbelbestemming 'Zone aardgastransportleiding A'.

De breedte van de veiligheidsstrook bedraagt 5m gemeten vanuit het hart van de leiding. Binnen deze zone mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De leiding bevindt zich echter buiten de kadastrale eigendomsgrenzen, zodat deze belemmeringenstrook in beginsel geen beperkingen meebrengt voor de invulling van het perceel. Wel is de aanwezigheid van deze leiding van belang vanuit het oogpunt van 'externe veiligheid'.

2.3 Omgevingsvisie Stedelijk & Landelijk Gebied Gemeente Leusden

(december 2017)

De gemeente Leusden heeft ter voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet een Omgevingsvisie opgesteld voor zowel het stedelijk als het landelijk gebied. De Omgevingsvisies beschrijven aan de hand van de omgevingswaarden op hoofdlijnen de gewenste ontwikkelingen en doelstellingen voor het stedelijk en het landelijk gebied. Voor het plangebied is relevant dat hierop zowel de Omgevingsvisie voor het stedelijk gebied als de Omgevingsvisie voor het landelijk gebied van toepassing is (zie afbeelding 3). De Omgevingsvisie buitengebied is van toepassing op het gebied ten westen van de rode lijn; de Omgevingsvisie voor het stedelijk gebied is van toepassing ten oosten van de rode lijn.

Afbeelding 3: begrenzing Gemeentelijke Structuurvisie stedelijk en buitengebied
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

In de Omgevingsvisie wordt met betrekking tot de omgevingswaarde 'Landschap' de kwaliteit van de oude cultuurlandschappen als centraal uitgangspunt gesteld met als doel de kwaliteit hiervan te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Het perceel aan de Maanweg maakt deel uit van de landgoederenzone binnen het Centraal Buitengebied.

Het behoud van het afwisselende karakter met grotendeels bos afgewisseld met open plekken geldt hier als 'omgevingswaarde'. Net als de ligging van de landgoederen in samenhang met en ten opzichte van de Heiligenbergerbeek. De herkenbaarheid van landgoederen als geheel met daarbinnen de karakteristieken zoals lanen, bossen, uitzichtpunten, zichtassen, beplanting, gebouwen en waterelementen wordt eveneens benoemd als omgevingswaarde. Als kwetsbaarheden gelden het blokkeren van open plekken en daarmee het aantasten van het afwisselende karakter en het verwijderen van historische beplanting.

Met betrekking tot de omgevingswaarde 'Natuur' wordt naast de stroomgebieden van de drie grote beken, waaronder de Heiligenbergerbeek, en de daarmee samenhangende ecologische en landschappelijke kwaliteiten, ook het bevorderen van de samenhang tussen natuurgebieden en het herstellen van beplantingsstructuren genoemd als belangrijke omgevingswaarden.

Gelet op het feit dat het perceel aan de Heiligenbergerbeek grenst is van belang dat het aspect 'water' op verschillende manieren tot uitdrukking komt als 'omgevingswaarde' vanwege de bijzondere ecologische kwaliteit, maar ook in relatie tot waterveiligheid. Ook het behouden van rust en een lage geluidbelasting en een goede milieukwaliteit gelden als omgevingswaarden. De gemeente bevordert een duurzame leefomgeving door te anticiperen op de effecten van klimaatverandering en het voorkomen van wateroverlast.

Voor het buitengebied is van belang dat de ontwikkelingen in de landbouw schaalvergroting tot gevolg hebben. Enerzijds vraagt dit om ruimte voor levensvatbare agrarische bedrijven. Anderzijds vraagt ook de vrijkomende agrarische bebouwing om ruimte voor nieuwe economische activiteiten en alternatieve invullingen van de vrijgekomen agrarische bouwblokken. Op sommige plekken is ruimte voor transformatie naar groene wooncluster waar pas gewoond mag worden als het groen is aangelegd. Deze bouwvorm leent zich heel goed voor een afwisseling van kleinere woongebieden met landschapszones. Hierbij worden de belangrijkste waarden in en de aantrekkelijkheid van het buitengebied beschermd en is ruimte voor vernieuwende woonmilieus die een versterking vormen op het bestaande aanbod. Een aantal gebieden is echter op voorhand uitgesloten voor een dergelijke ontwikkeling; dat zijn de gebieden die een belangrijke rol hebben voor natuurbeheer en ontwikkeling als waterbergingsgebied.

Het perceel aan de Maanweg is niet aangewezen als uitsluitingsgebied, zodat deze locatie in beginsel in aanmerking komt voor een ontwikkeling van woningbouw door een groene ontwikkeling. Voor de gebieden die worden aangewezen ten behoeve van de groene ontwikkelstrategie wordt een apart ontwikkelkader opgesteld. Het is onduidelijk in hoeverre dit ontwikkelkader reeds beschikbaar is. Het principe van beheerste groei door stenig gebied te verdichten en een groene ontwikkelstrategie in te zetten voor extra woningen in het buitengebied geldt echter ook op grond van de Omgevingsvisie voor het stedelijk gebied als belangrijke strategische keuze.

Bij een groene ontwikkelingsstrategie staat woningbouwontwikkeling los van oppervlakte stallen, aldus de Omgevingsvisie p. 61 maar wordt er vooral gestuurd op effecten. Bij een ontwikkeling naar wonen zijn aspecten als uitstraling, mobiliteit, leefbaarheid en woningbouwprogramma en woontype belangrijk.

Gelet op het belang van water in de Omgevingsvisie, ligt het voor de hand om voor de ontwikkeling van de landschapszone aansluiting te zoeken bij de beek en de daarmee samenhangende ecologische en landschappelijke kwaliteiten. Hier liggen bijzondere kansen om aansluitend bij het karakter en de principes van 'the Tiny House Movement' een bijzonder maatschappelijk, duurzaam en natuurinclusief concept te ontwikkelen dat een aanvulling vormt op het huidige aanbod en dat nieuwe bewoners aantrekt. Dit vraagt echter wel om maatwerk, waarvoor in de Omgevingsvisie een stappenplan is opgenomen.

In dat kader is ook van belang dat omdat herontwikkeling in beginsel niet past binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, dat de initiatiefnemer een deel van de gemaakte 'waardesprong' van de grond weer investeert in de kwaliteiten in de omgeving.

2.4 Provinciaal Beleid – Provinciale Ruimtelijke Omgevingsvisie

Het provinciale ruimtelijke beleid is uitgewerkt in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Omgevingsverordening (PRV). Voor onderhavig perceel zijn de volgende bepalingen met name van belang:

- Artikel 1.8 Landschap
- Artikel 1.13 Overstroombaar gebied
- Artikel 2.4 Natuur Netwerk Nederland
- Artikel 3.1 en 3.2 Landelijk Gebied, verstedelijkingsverbod en uitzonderingen
- Artikel 3.7 Kernrandzone

Primair is van belang dat het perceel in de PRV onderdeel uitmaakt van het Landelijk Gebied waar nieuwe stedelijke functies of uitbreiding van stedelijke functies in beginsel niet is toegestaan. Onder 'nieuwe stedelijke functies' wordt in de PRV een functie begrepen die door de intensiteit van de bebouwing en het gebruik, door afhankelijkheid van geconcentreerde infrastructuur en door de intensieve wisselwerking met andere functies primair is aangewezen op of verbonden is met aaneengesloten bebouwd gebied. Woningen en woongebieden worden in de PRV expliciet aangeduid als 'stedelijke functie'.

Daarnaast is het gebied echter aangewezen als onderdeel van de 'kernrandzone' (zie afbeelding 4). Kernrandzones zijn gebieden waar – ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit – verstedelijking kan worden toegestaan. De verstedelijking dient ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar te zijn en in aansluiting op stedelijk gebied te worden gerealiseerd of in samenhang met overige verstedelijkte structuur. Een tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit dient daarbij geborgd te zijn en de omliggende functies niet onevenredig worden gemaakt. De ruimtelijke kwaliteitswinst dient onder meer te blijken uit een beeldkwaliteitsparagraaf die onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing.

Afbeelding 4 en 5: uitsnede kaart Landelijk Gebied en de ligging ten opzichte van stedelijk gebied
Bron: https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/NL.IMRO.9926.PV1612PRV-VA01?s=SANMmAIEAXIMqkWERUEd-FD2D-Ph7A

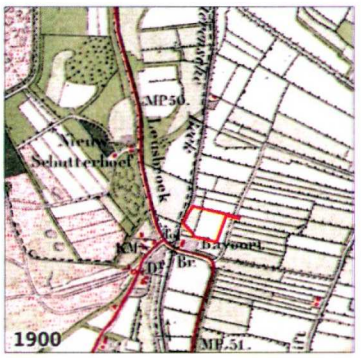
Gemeenten worden gestimuleerd om beleid te ontwikkelen voor deze zones dat gericht is op het behouden en versterken van ruimtelijke kwaliteit. Als het voor de kwaliteitsversterking nodig is om een kostendrager te zoeken, kan verstedelijking worden mogelijk gemaakt.

De omvang kan variëren tussen een enkele woning tot een klein woonbuurtje en is afhankelijk van het te realiseren doel. Een en ander is verder uitgewerkt in de Handreiking Kwaliteit van kernrandzones. Voor het versterken van de Ruimtelijke kwaliteit dient aansluiting te worden gezocht bij de principes die zijn uitgewerkt in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Daarbij zijn de uitgangspunten voor de Gelderse Vallei relevant.

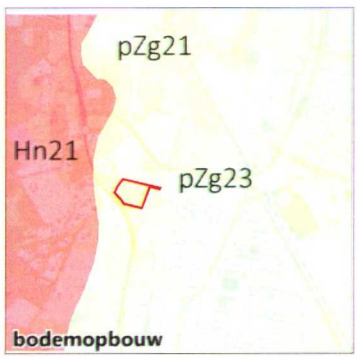
Afbeelding 6: uitsnede kaart Natuur
Bron: https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/NL.IMRO.9926.PV1612PRV-VA01?s=SANMmAIEAXlMqkWERUEd-FD2D-Ph7A

Gelet op de ligging aan de Heiligenbergerbeek is relevant dat de beek is aangewezen als onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Tevens is van belang dat het perceel is aangewezen als gebied waar rekening dient te worden gehouden met overstromingsrisico's. Zodoende dient bij ruimtelijke besluiten inzichtelijk te worden gemaakt op welke manier met deze risico's rekening is gehouden.

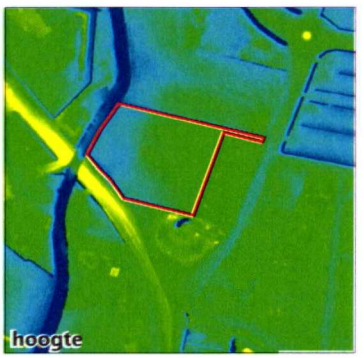
1850


1900

1950


pZg21
Hn21
pZg23
bodemopbouw

dalvormige
laagte
verspoelde
dekzanden
geomorfologie


hoogte

beek

beekdal

beekontwikkeling

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.1 LANDSCHAP

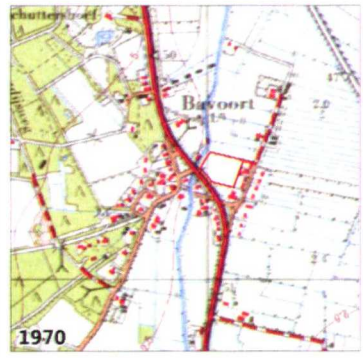
Het perceel, dat wordt begrensd door de Heiligenbergerbeek in het westen, de Arnhemseweg in het zuiden en de bebouwing langs de Maanweg aan de oostzijde, ligt op de rand van de Utrechtse Heuvelrug en de open landbouwgebieden van de Gelderse Vallei. De beek ligt in een dalvormige laagte met moerige gronden (beekeerdgronden op zwak lemige kalkloze zandgronden) die naar de stuwwal overgaat in zandgronden (humuspodzol).

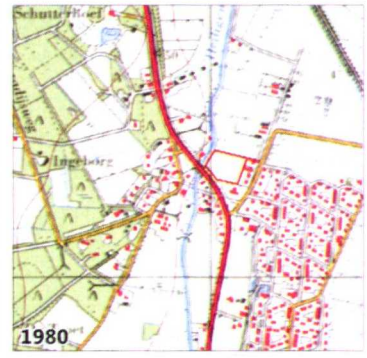
De landschappelijke structuur in het gebied worden gekenmerkt door een blokvormige verkaveling, waarbij de kavels oorspronkelijk werden omgeven door houtsingels. Het ruimtelijke beeld werd van oorsprong gekenmerkt door een systeem met gesloten kamers, ook wel kampenlandschap genoemd. In de tweede helft van de 20e eeuw wordt de schaalgrootte van de landbouw zichtbaar: de akkers en de kavelgrensbeplanting verdwijnen.

Leusden Zuid is ontstaan in de jaren '70 van de vorige eeuw. De bebouwing sluit aan bij het buurtschap Bavoort. Na de komst van de nieuwe woonwijk Tabakssteeg is de ontsluiting van Leusden Zuid sterk gewijzigd door de gedeeltelijke verbreding van de provinciale weg (N226) en het verleggen van de Maanweg.

De omgeving van het perceel kenmerkt zich door verspreid liggende stedelijke bebouwing in verder nog tameljk agrarisch landschap. Ter plaatse van het plangebied wordt het beeld landschappelijk bepaald door de aanwezigheid van de Heiligenbergerbeek en het open doorzicht naar de achterliggende graslanden. De aanwezigheid van de beek komt ook tot uitdrukking in de het maaiveld dat in hoogte verloopt van 2,75m+NAP aan de oostzijde naar 2,00m+NAP aan de westzijde.

Aan de oostzijde grenst het perceel aan de achtertuinen van de bebouwing langs de Maanweg en het voormalige politiebureau met daaraan grenzend het boomrijke groene park.





Planologische verkenning | Maanweg, Leusden

3.2 STEDELIJKE ONTWIKKELING

Tot 1950 was er alleen bebouwing rond het buurtschap Bavoort en de daar aanwezige molen. De verlegging van de Rijksweg gaf aanleiding om te bouwen op de kavels rond de oude en de nieuwe weg. Op de hoek van wat later de Maanweg werd genoemd, werd een politiebureau gebouwd.

In de volgend 20 jaar werden deze aanzetten verder uitgebouwd. De bebouwing ontwikkelde zich aan twee zijden langs de Maanweg, en het buurtschap Bavoort groeit uit tot een villaparkachtig woonbuurt. Er wordt dan al gebouwd tot dicht langs de Heiligenbergerbeek.

In 1980 zien we Leusden-Zuid op de kaart verschijnen en is de Maanweg een doorgaande weg geworden van Leusden Zuid naar de kern van Leusden. De bebouwing hierlangs sluit aan bij Leusden-Zuid en ook deze ontwikkeling zet zich in de jaren daarna voort. In 2000 wordt aan de westzijde van de Heiligenbergerbeek ten noordoosten van de Arnhemseweg, op de locatie van een voormalige boomgaard, nog een grote villa met tuin aangelegd.

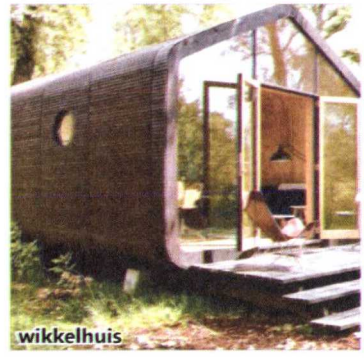
In 2017 wordt de Groene Zoom doorgetrokken naar de Arnhemsweg en wordt de Maanweg afgesloten voor doorgaand verkeer. Hiervoor wordt een agrarisch erf afgebroken en krijgt de beek een extra meander. Recent is ter hoogte van het perceel het snelheidsregime op de Arnhemseweg teruggebracht van 80 naar 60 km/u en is een ventweg aangelegd voor de huizen ten westen van de Arnhemseweg en aan de Oude Rijksweg. Het verkeer wordt via de Oude Rijksweg en de Treekerweg naar de Arnhemseweg geleid.

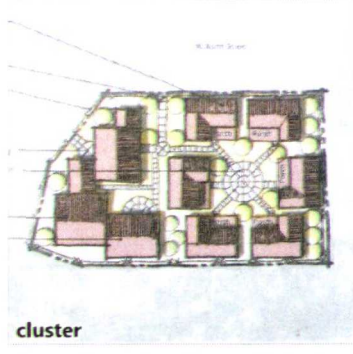
KANSEN

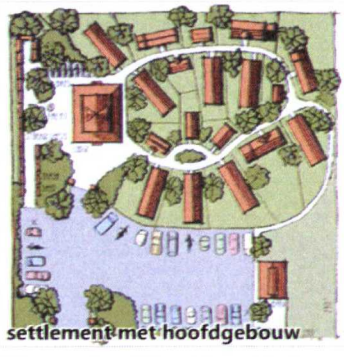
Het ontwikkelen van bebouwing kan landschappelijk en ecologisch kansen bieden. Het oorspronkelijke 19e-eeuwse landschapsbeeld zou hierbij als uitgangspunt genomen kunnen worden door bijvoorbeeld de kavelgrensbeplanting te herstellen. De ruimte langs de beek moet daarbij echter open blijven, teneinde de leesbaarheid van het landschap te behouden. Nieuwe bebouwing zou moeten worden ingepast in een parkachtig landschap als een groene verzachting van de huidige bebouwing als overgang naar het landelijke gebied.

klassiek (op wielen)

tiny villa (semi-mobiel)


wikkelhuis


cluster


settlement met hoofdgebouw

siedlung

combi-cluster

stedelijk

natuurlijk

3.3 INRICHTINGSPRINCIPES TINY HOUSES

Tiny houses zijn, volgens de definitief van de Tiny House Movement Nederland, *primaire, volwaardige woningen op kleine schaal. Ze worden bewust gebouwd en bewoond vanuit de behoefte een meer eenvoudig leven te leiden, minder gericht op consumeren en met een kleine ecologische voetafdruk. Bij het ontwerp en de bouw van de kleine woningen wordt slim gebruikt gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën. Een Tiny House is idealiter (deels) zelfvoorzienend, van goede kwaliteit en esthetisch gebouwd, functionerend als full-time bewoonde woning. Mobiel zijn is daarbij geen voorwaarde maar vaak een middel, volledig off-grid zijn is een mogelijkheid maar geen eis.*

Een ontwikkeling met Tiny Houses zal zorgvuldig moeten worden ingepast wil het recht doen aan zowel de levensfilosofie als aan de locatie. Als onderdeel van de verdere planuitwerking zou gedacht kunnen worden aan het opstellen van een document waarin ruimtelijke kaders en spelregels worden vastgelegd waarmee rekening gehouden dient te worden bij de verdere uitwerking.

Punten die daarin aan de orde zouden kunnen komen zijn onder meer: de woningen (aantal, bouw- en hoogtematen, mate van ontwerpvrijheid, bijgebouwen, toegestaan gebruik), duurzaamheidsambities, beeldkwaliteit van de woningen en de groene omgeving, begrenzing openbaar en privé, ontsluiting en parkeren, afvalinzameling, sociale veiligheid, beplanting en overige natuurwaarden en het beheer van het openbare en/of collectieve delen van het terrein.

4. SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Op verzoek van NV Landgoed Den Treek – Henschoten is een verkenning uitgevoerd naar de aanknopingspunten in het beleid van de gemeente Leusden en de Provincie Utrecht voor de ontwikkeling van een aantal zogenaamde 'tiny houses'. De verkenning is uitgevoerd voor een perceel grasland tussen de Heiligenbergerbeek en de Maanweg in Leusden-Zuid.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 heeft het perceel de bestemming Agrarisch met landschaps- en natuurwaarden. Er is geen bouwvlak aangewezen en het perceel is onbebouwd. Het bestemmingsplan biedt zodoende geen mogelijkheden voor een invulling met een woonbestemming en tiny houses.

Opmerkelijk is dat voor het perceel zowel de Omgevingsvisie voor het buitengebied als voor het stedelijk gebied van de gemeente Leusden van toepassing is. De begrenzing loopt namelijk iets ten oosten van het midden van het perceel. In de Omgevingsvisie voor het stedelijk gebied wordt de ambitie uitgesproken voor een bescheiden groei van het aantal woningen met circa 50 woningen per jaar. Daarbij wordt ruimte geboden voor groene ontwikkelingsstrategieën die kunnen worden ingezet voor extra woningen in het buitengebied.

Deze strategie biedt kansen om aansluitend bij het karakter en de principes van 'the Tiny House Movement' een bijzonder maatschappelijk, duurzaam (energieneutraal) en natuurinclusief concept te ontwikkelen dat een aanvulling vormt op het huidige aanbod en dat nieuwe bewoners aantrekt. Dit vraagt echter wel om maatwerk, waarvoor in de Omgevingsvisie een stappenplan is opgenomen. Ook de ligging binnen de kernrandzone en direct aangrenzend aan het bestaand stedelijk gebied biedt vanuit het Provinciaal beleid aanknopingspunten voor een invulling met extensieve woonbebouwing in combinatie met natuurontwikkeling en kwaliteitsverbetering.

Gelet op de ligging aan de beek en het belang van water als kwaliteit maar ook vanuit het oogpunt van waterveiligheid ligt het voor de hand om voor de ontwikkeling van de landschapszone aansluiting te zoeken bij de beek en de daarmee samenhangende ecologische en landschappelijke kwaliteiten. Daarnaast biedt de combinatie van extensieve (woon)bebouwing en de versterking van de natuur door omvorming van agrarische gronden (grasland) naar natuur kansen voor het verbeteren van de natuurkwaliteit. Het extra rood (wonen) is hierbij een ondergeschikt percentage ten opzichte van de te realiseren nieuwe natuur.

Tegelijkertijd is de ligging aan de beek ook een risico vanwege de openheid die de ligging aan de Heiligenbergerbeek meebrengt en het doorzicht dat hier aanwezig is op het buitengebied van Leusden. Deze kwaliteit vraagt een zeer goede onderbouwing van de te behalen ruimtelijke kwaliteit. Er zal op meerdere vlakken sprake moeten zijn van meerwaarde.

Ook de ligging direct achter bestaande woonbebouwing, die nu uitkijkt op open grasland, maakt dat de beoogde ontwikkeling een extra inspanning vraagt met betrekking tot de maatschappelijke haalbaarheid van het plan op deze locatie. Een eventuele ontwikkeling vraagt zodoende een zeer zorgvuldige voorbereiding, onderbouwing en afstemming met zowel omwonenden, als het lokale en provinciale bevoegd gezag. Het gezamenlijk uitwerken van ruimtelijke kaders en 'spelregels' kan daartoe een aanzet zijn.